

Bestemmingsplan “Mill, Straethof”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Mill, Straethof”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0815.BPLmillstraethof-VA01
Rapportnummer BRO:	211x09439
Datum:	5 juli 2018
Contactpersonen opdrachtgever:	Mevr. A. Hozee en dhr. F. Verstegen, CGM
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Voorontwerp:	9 november 2017
Ontwerp:	27 februari 2018
Vaststelling:	5 juli 2018
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Straethof, woningbouw, appartementen, Mill, gemeente Mill en Sint Hubert.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de realisatie van appartementen op de locatie Straethof in Mill.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en grens van het plangebied	5
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	5
1.4 Leeswijzer	7
2. PROJECTOMSCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
2.3 Toekomstige ontwikkeling	9
2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	14
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	15
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Woningbouwbeleid	17
3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	18
3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert	19
4. UITVOERINGSASPECTEN	21
4.1 Milieuaspecten	21
4.1.1 Bodem	21
4.1.2 Geluidhinder	22
4.1.3 Luchtkwaliteit	23
4.1.4 Externe veiligheid	24
4.1.5 Geur	27
4.1.6 Milieuzonering	28
4.1.7 Luchtvaartverkeerzone	29
4.2 Fysieke aspecten	30
4.2.1 Cultureel erfgoed	30
4.2.2 Ecologie	32

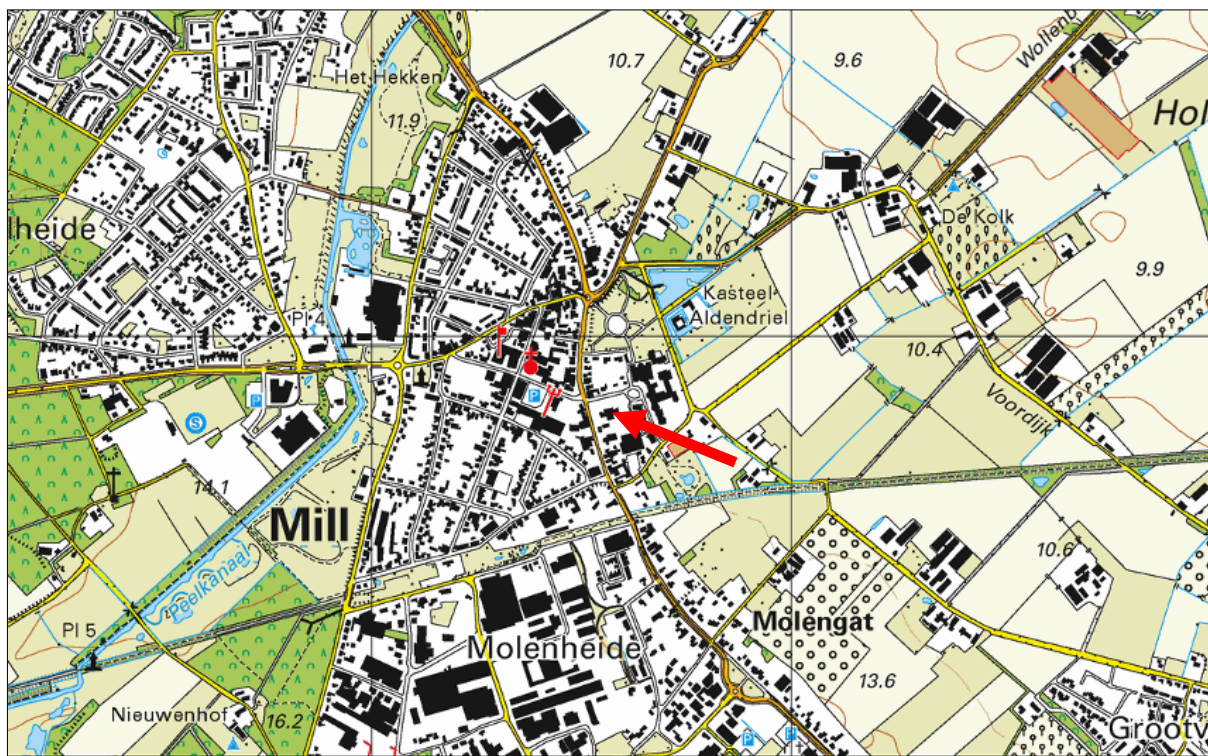
4.2.3 Waterhuishouding	34
4.2.4 Verkeer en parkeren	35
4.2.5 Kabels en leidingen	37
4.3 M.e.r.-plicht	37
4.3.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht	37
4.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
4.4 Economische aspecten	41
4.5 Handhaafbaarheid	42
5. JURIDISCHE PLANOPZET	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Toelichting op de verbeelding	43
5.3 Toelichting op de regels	43
5.3.1 Inleidende regels	43
5.3.2 Bestemmingsregels	44
5.3.3 Algemene regels	45
5.3.4 Overgangs- en slotregels	45
6. PROCEDURE	47
6.1 Procedure	47
6.2 Vooroverleg en inspraak	47
6.3 Zienswijzen	48
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Advies BEVI ex art.13 voor ontwerpbestemmingsplan Mill Straethof	
Bijlage 2: Nota van inspraak en wettelijk vooroverlegvoorontwerpbestemmingsplan 'Mill, Straethof'	
Onderzoeksrapporten	
- Econsultancy, <i>Akoestisch onderzoekwegverkeerslawaaï nieuwbouw Straethof te Mill, rapportnummer 4598.003</i>, 11 augustus 2017. - Econsultancy, <i>Archeologisch booronderzoek Pastoor Maasstraat 2 te Mill. Rapportnummer 4598.002</i>, 14 augustus 2017. - Econsultancy, <i>Onderzoek externe veiligheid Pastoor Maasstraat 2 te Mill, rapportnummer 4598.007</i>, 8 februari 2018. - Econsultancy, <i>Onderzoek industrielawaaï Schoolstraat 28 te Mill, rapportnummer 4598.008</i>, 19 januari 2018. - Econsultancy, <i>Proefsleuven Pastoor Maasstraat 2 te Mill in de gemeente Mill en Sint Hubert, rapportnummer 4598.006</i>, 7 november 2007.	

- Econsultancy, *Verkennend bodemonderzoek Pastoor Maasstraat 2 te Mill, rapportnummer 4598.001, 7 augustus 2017.*
- Econsultancy, *Verkennend onderzoek asbest in bodem en nader bodemonderzoek, Pastoor Maasstraat 2 te Mill, Rapportnummer 4598.004, 13 oktober 2017.*

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de voormalige schoollocatie op de hoek van de Pastoor Maasstraat en de Schoolstraat in Mill 29 appartementen te realiseren in de huursector. Op basis van de momenteel vigerende beheersverordening 'Mill centrum' en het bestemmingsplan 'Mill Centrum' is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk.

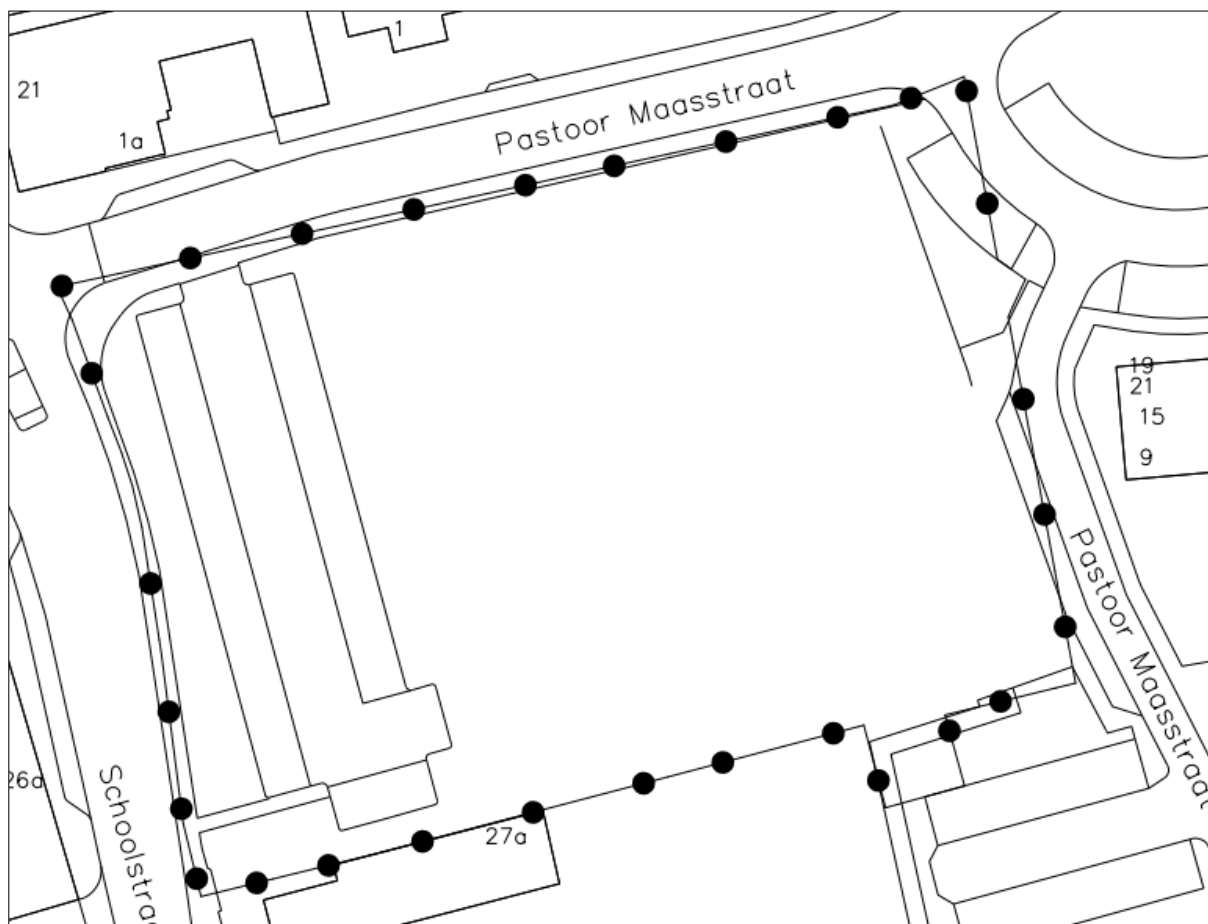


Topografische kaart met de ligging van het plangebied aangeduid middels een rode pijl.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief tot de realisatie van de appartementen. Hiertoe is een herziening van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Schoolstraat en de Pastoor Maasstraat in Mill, in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het plangebied omvat (delen van) de percelen kadastraal bekend als gemeente Mill en Sint Hubert, sectie B, nummers 3132, 3133, 3246, 3247, 3248 en 3249.

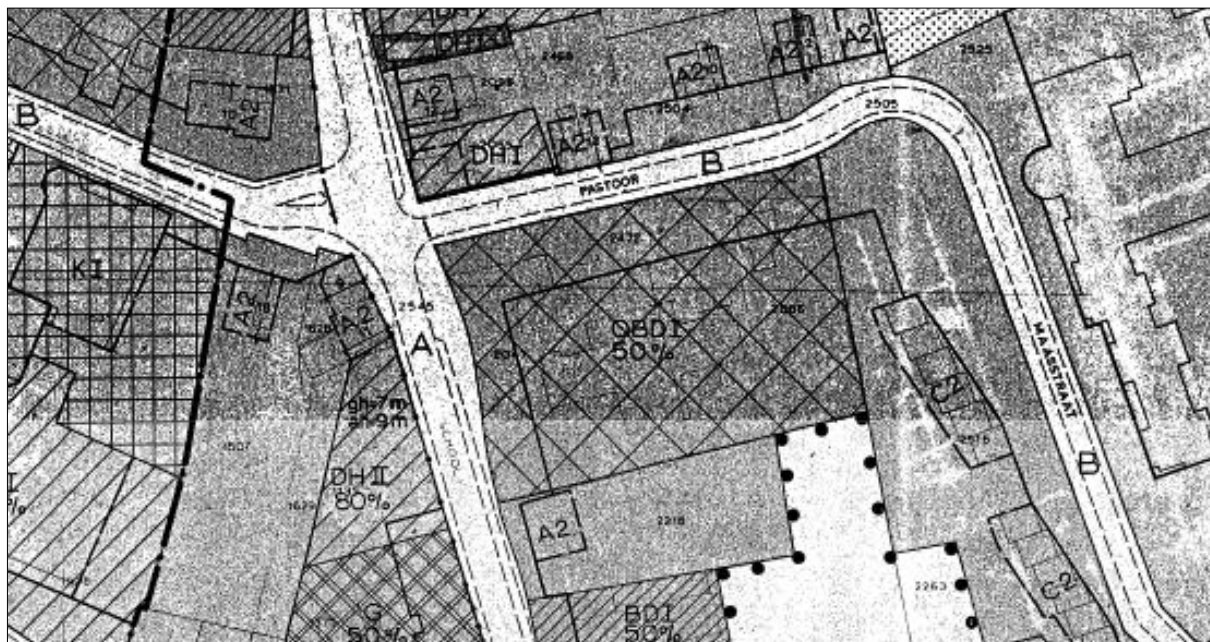


Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale ondergrond.

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

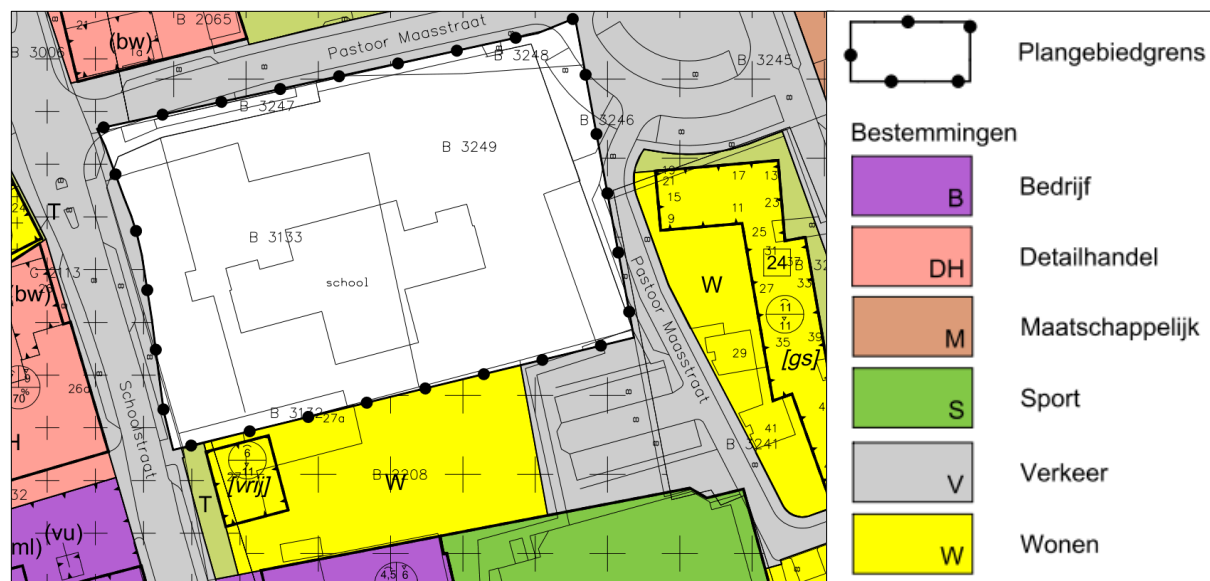
Voor het overgrote deel van het plangebied geldt de beheersverordening 'Mill centrum', zoals vastgesteld op 20 juni 2013. In deze beheersverordening is feitelijk het bestemmingsplan 'Centrum Mill' van toepassing verklaard, zoals dit is vastgesteld op 28 maart 1988 is vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is goedgekeurd op 8 november 1988.

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Openbare en Bijzondere Doeleinden in diverse klassen', met een maximum bebouwingpercentage van 50% en een maximum goot- en bouwhoogte van 7,5 meter, respectievelijk 11 meter. Het realiseren van reguliere woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Centrum Mill' als onderdeel van de beheersverordening 'Mill centrum'.

Voor het deel van het plangebied waar de bijgebouwen zijn voorzien, geldt het bestemmingsplan 'Mill Centrum', zoals dit op 6 oktober 2016 is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor de betreffende gronden de bestemming 'Verkeer', waarbinnen de realisatie van bijgebouwen ten behoeve van woningen niet is toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Mill Centrum'.

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.

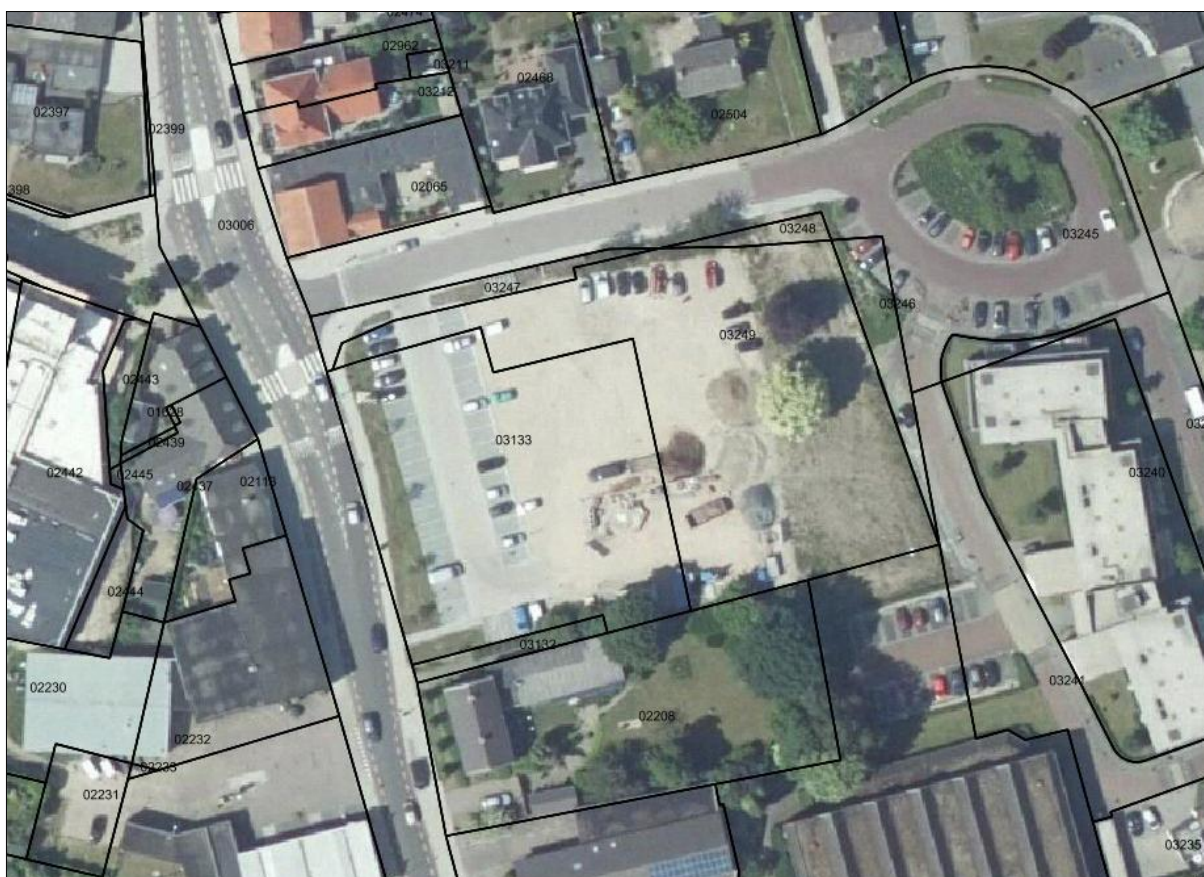
De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

Het plangebied is gelegen in de kern Mill, op het perceel tussen de Schoolstraat aan de westzijde en de Pastoor Maasstraat aan de noord- en oostzijde. In de huidige situatie bestaat het plangebied voor het overgrote groot deel uit braakliggend terrein zonder begroeiing. Aan de zijde van de Schoolstraat is een openbaar parkeerterrein aangelegd. In de directe omgeving is sprake van een mix aan functies, waaronder woningen, bedrijven, detailhandelsvestigingen en maatschappelijke functies.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op de locatie van het voormalige schoolterrein is een wat groter gebouw voorstelbaar. Het gebouw vormt de “stepping stone” tussen het centrum en de bestaande appartementenblokjes aan de Pastoor Maasstraat. De synergie die te behalen is op deze plek is bijzonder. Zowel de centrumvoorzieningen

met parkeerplaatsen, het landschapspark als de dienstverlenende voorziening van Pantein zitten op loopafstand van deze plek.

Van belang is een goede aansluiting op de massa's van de directe omgeving. Om deze plek optimaal te benutten is een wat groter gebouw voorstelbaar welke bestaat uit geschakelde bouwmassa's van 2 à 3 bouwlagen in aansluiting op de bestaande appartementen, maar ook passend bij de wat lagere bebouwing ten noorden van het perceel. Het hoofdgebouw begeleidt de straat.

Het gebouw wordt omzoomd met groenelementen. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

2.3 Toekomstige ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 29 appartementen, in de vorm van twee bouwblokken. Het bouwblok aan de Pastoor Maasstraat zal bestaan uit twee bouwlagen, afgedekt met een plat dak. Het bouwblok aan de zijde van de Schoolstraat zal bestaan uit drie bouwlagen, eveneens afgedekt met een plat dak. De 29 appartementen vallen allemaal binnen de huursector.

Binnen het plangebied wordt verder aan de oostzijde voorzien in parkeerplaatsen op maaiveldniveau en afzonderlijke bergingen, zoals weergegeven op de situatieschets. Het terrein wordt verder voorzien van een groene inrichting, waarbij onder meer een duidelijke groene afscheiding wordt aangebracht tussen de appartementen aan de zijde van de Schoolstraat en het openbare parkeerterrein.



Situatieschets toekomstige situatie.



Impressie gevelaanzicht kruising Pastoor Maasstraat – Schoolstraat.



Impressie gevelaanzicht Pastoor Maasstraat.



Impressie gevelaanzicht Pastoor Maasstraat – entree.

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen appartementen passen goed in de gemengde omgeving. Er is momenteel sprake van een braakliggend perceel, waar voorheen een basisschool gevestigd was. Met de invulling met appartementen met bijbehorende voorzieningen wordt voorzien in een passende invulling van het plangebied. Er is sprake van een herstructureringslocatie binnen het stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Mill en Sint Hubert.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht worden de appartementen zorgvuldig ingepast. De appartementen aan de noordzijde, gericht op de Pastoor Maasstraat, worden voorzien van twee bouwlagen. Hierdoor is sprake van een geringe impact op de functies aan de overzijde van de Pastoor Maasstraat.

Aan de zijde van de Schoolstraat, waar de afstand tot de aangrenzende openbare weg mede door het tussenliggende parkeerterrein een stuk groter is, zal worden voorzien in drie bouwlagen. Gezien de openheid rondom dit bouwblok is een gebouw van drie bouwlagen ter plaatse vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht prima inpasbaar.

Tot slot wordt de bebouwing omzoomd door groenelementen en worden op de parkeerplaats bomen aangeplant. Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

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 en lokale 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.

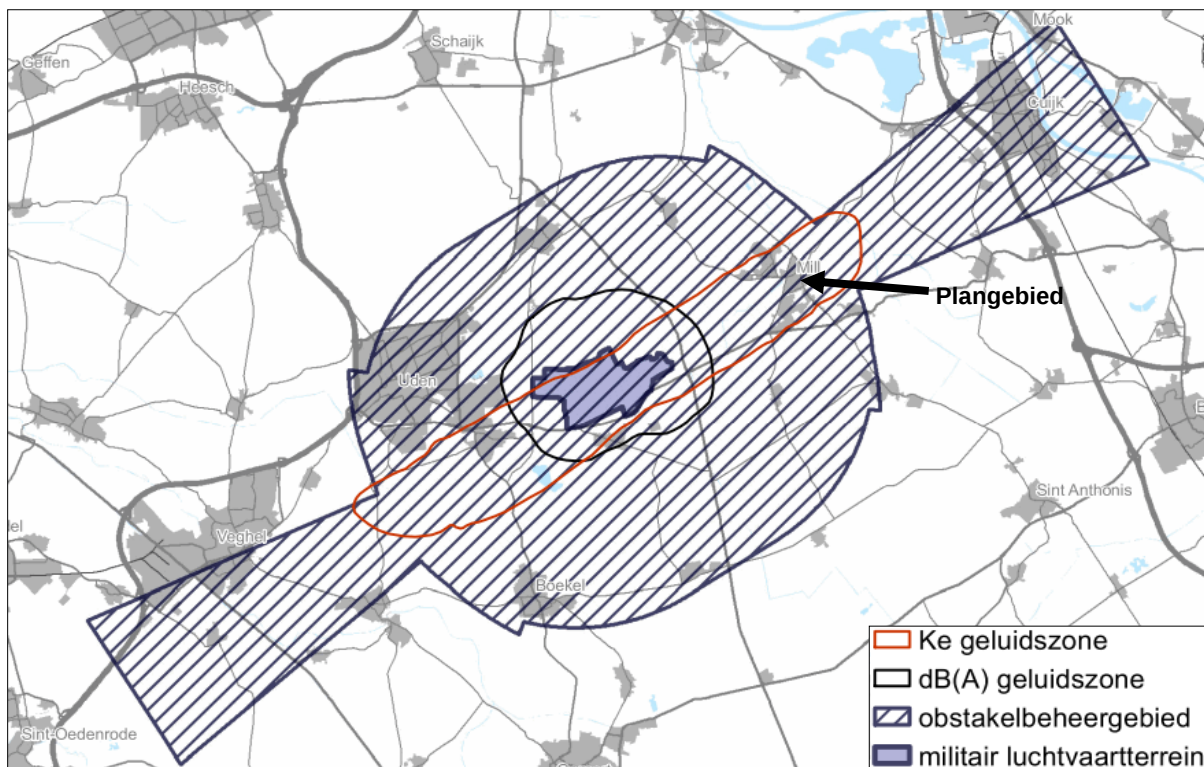
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, 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 omliggende bestemmingsplan 'Mill Centrum', de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – radarverstoringgebied', 'luchtvaartverkeerszone – IHCS-zone', 'luchtvaartverkeerszone – funnel 3' en 'luchtvaartverkeerszone – ILS-zone 6' opgenomen, ter bescherming van de belangen van de militaire luchthaven. De gronden die als zodanig zijn aangeduid, zijn mede bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het 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 (radarverstoringgebied) respectievelijk 64 m + NAP (IHCS-zone), 40 m + NAP (funnel) en 68,9 m + NAP (ILS-zone). Binnen dit bestemmingsplan worden dergelijke hoogtes niet mogelijk ge-

maakt. Verder ligt het plangebied binnen de Ke geluidszone van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. Aangezien sprake is van ligging binnen de 30-35 Ke-contour, gelden er voor de beoogde appartementen geen belemmeringen.



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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijk e ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij binnen bestaand stedelijk gebied invulling wordt gegeven aan de bestaande woningbouwbehoefte binnen de regio Land van Cuijk en de gemeente Mill en Sint Hubert en de kern Mill in het bijzonder. Voor de verdere onderbouwing van deze behoefte wordt volledigheidshalve naar paragraaf 3.3.1 ‘Woningbouwbeleid’.

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 herstructurering, 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 de ontwikkeling van 29 appartementen op een momenteel braakliggend perceel, waar voorheen een school was gevestigd. Er is dus sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, 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

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 is reeds diverse malen geactualiseerd en bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

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 het Natuurnetwerk Nederland (voormalige ecologische hoofdstructuur) begrensd.

In artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' wordt aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten 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.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient een verantwoording te worden opgenomen waaruit blijkt dat:

- rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieueffecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de verordening is bepaald.

In de hoofdstukken 2 en 4 is deze nadere verantwoording van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit weergegeven, waaruit blijkt dat er op basis van de bovengenoemde aspecten geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
2. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
5. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in de verordening is toegelaten.

Aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is invulling gegeven aangezien sprake is van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

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 aangezien het besluitgebied is aangewezen als ‘bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’.

In artikel 4.3 ‘Nieuwbouw van woningen’ wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat 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.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.1.3 en 3.3.1). Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de ‘Verordening ruimte Noord-Brabant 2014’.

Conclusie provinciaal beleid

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

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbouwbeleid

Regionale woningbouwafspraken

In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose is een belangrijk richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. In de provinciale prognose wordt gewerkt met een ‘hoog scenario’ (490) en een ‘laag scenario’ (365). Het verschil tussen beide scenario’s zit in het al dan niet inlopen van het thans bestaande woningtekort (125).

Vooruitlopend op en in afwachting van de nieuwe prognose heeft het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Noordoost-Brabant in december 2016 besloten om, voor de betrokken gemeenten, de (kwantitatieve) woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026 nog vast te stellen op basis van de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014. Het in de *Regionale Agenda Wonen 2017 (deel A)* vastgelegde groeicijfer voor de gemeente Mill en Sint Hubert is daarbij vastgesteld op 455.

Gelet op de aantallen woningen volgens de provinciale prognose(s), respectievelijk de in regionaal verband gemaakte afspraken, is het aantal in dit bestemmingsplan opgenomen woningen (29) in overeenstemming met de bedoelde afspraken. Daarnaast dient vastgesteld te worden, dat het bestemmingsplan er niet toe zal leiden dat de voor de gemeente Mill en Sint Hubert toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw wordt overschreden.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In 2013 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. Deze wordt in 2018 geactualiseerd, rekening houdend met de meest actuele volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

Belangrijke trends waarmee in het (toekomstig) beleid rekening dient te worden gehouden zijn de demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening, gezinsverdunning en de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens (met name de groep van alleenstaande ouderen zal een nog niet eerder gekende groei laten zien).

Uit de voorlopige cijfers die afkomstig zijn uit het onderzoek voor de actualisering blijkt, dat er sprake is van een vraagdruk. Dit komt overeen met het in de provinciale prognose geschilderde beeld van het woningtekort. Uit het onderzoek komt naar voren dat de vraagdruk zich met name uit bij de categorie huurwoningen, dit geldt dan zowel bij appartementen als bij eengezinswoningen.

De nieuwe Regionale Woningmarktstrategie zal in 2018 per gemeente nader uitgewerkt worden. De nieuwste inzichten zullen daarbij richtinggevend worden. Het bestaande gemeentelijk woningbouwprogramma uit 2013 wordt geactualiseerd, zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau. Gezien wat nu reeds bekend is ten aanzien van de toekomstige vraag(druk), ligt het in de lijn der verwachting dat het aandeel huurwoningen daarin groter zal zijn c.q. moeten worden. Het plan Straethof past binnen die nieuwe opgave.

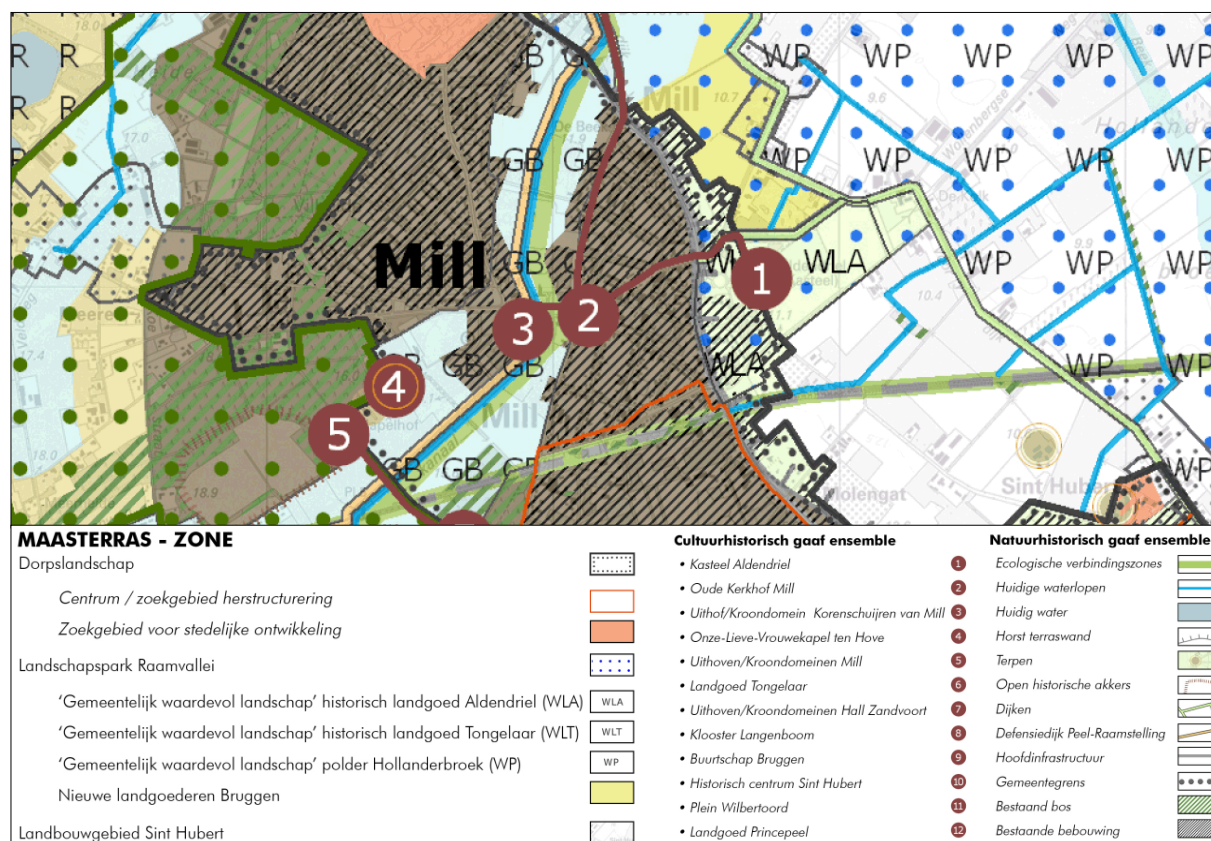
3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'

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

In de structuurvisie zijn verschillende doelen geformuleerd voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Deze doelen kunnen worden samengevat in het volgende missiestatement: *"De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie."*

Het plangebied ligt binnen het 'Maasterras'. Het Maasterras is een rivieroverstromingsvlakte geprofileerd door een vlechtend stelsel van oude stroomgeulen, dat zich steeds dieper heeft uitgesleten in de vlakte en dat over grote afstand de Terraswand van de Peelhorst volgt. Sleutelwoorden voor dit ge-

bied zijn het Landschapspark Raamvallei (herstel sponswerking door natte natuurontwikkeling, opzetten nieuwe toeristische infrastructuur), openheid terraswand, omvorming specialisatie en verbreding.



Uitsnede kaart Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'.

De gemeente wil voor alle kernen integraal inzetten op vitale, duurzame en toekomstgerichte dorpsontwikkeling. Thema's zijn welzijn (de kwaliteit en diversiteit van zowel de bestaande als de nog te realiseren woningvoorraad, de kwaliteit van het totale voorzieningenniveau en de kwaliteit van de leefomgeving in dorp en ommeland) en welvaart (economische bedrijvigheid, gastheerschap voor toeristen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het streven naar vitale, duurzame en toekomstgerichte dorpsontwikkeling en het streven naar een goede kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad binnen de kern Mill.

3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert

Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de beleidsregel 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert' vastgesteld en op 3 september 2013 is de IRK gewijzigd en aangevuld. Met de IRK wordt uitvoering gegeven aan paragraaf 8.4 van de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en voor het buitengebied).

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

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

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van gemeentelijk grondeigendom, waarbij de bijdrage in het kader van de IRK wordt verrekend middels de grondverkoop.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van appartementen, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Econsultancy heeft in augustus 2017 een verkennend bodemonderzoek² en vervolgens een verkennend onderzoek asbest in bodem en nader onderzoek³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Ter plaatse van verschillende boringen baksteen- en puinhoudende bijmengingen gevonden. Deze lagen zijn niet te relateren aan de halfverharding op het terrein. Ook is er ter plaatse van boring 07 (traject 0,3-0,6 m –mv) een sterk kolengruishoudende laag geconstateerd. In monster A07-1, welke sterk kolengruishoudend is, zijn lichte verontreinigingen aan kobalt, kwik, lood, zink, minerale olie, PAK en een matige verontreiniging aan koper aangetoond.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond is tevens een lichte verontreiniging aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Econsultancy adviseert de kolengruishoudende laag nader te onderzoeken om een ernstige bodemverontreiniging uit te sluiten. Met betrekking tot de baksteen- en puinhoudende bijmengingen, adviseert Econsultancy deze bijmengingen nader te onderzoeken op asbest in bodem.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

² Econsultancy, *Verkennend bodemonderzoek Pastoor Maasstraat 2 te Mill, rapportnummer 4598.001*, 7 augustus 2017.

³ Econsultancy, *Verkennend onderzoek asbest in bodem en nader bodemonderzoek, Pastoor Maasstraat 2 te Mill, Rapportnummer 4598.004*, 13 oktober 2017.

Verkennd onderzoek asbest in bodem en nader bodemonderzoek

Verkennd onderzoek asbest in bodem (NEN 5707)

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

Bij het onderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm ook geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie ten aanzien van asbest als "verdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt ook gesteld dat er géén aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Nader onderzoek matige verontreiniging met koper in grond

Tijdens het onderzoek is ter plaatse van boorpunt 101 (traject 0,45-0,80 m -mv; matig kolengruishoudend, zwak puinhoudend) is een lichte verontreiniging met koper aangetroffen. Ter plaatse van de overige 4 boorpunten (101, 102, 103 en 104) is géén verontreiniging met koper aangetroffen.

Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (géén sterk verontreinigde grond) wordt door Econsultancy gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming géén geval van (ernstige) bodemverontreiniging betreft. Derhalve bestaan er volgens Econsultancy dan ook géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling van de locatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

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.

Appartementen zijn geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Schoolstraat en daarom is door Econsultancy een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Schoolstraat overschrijdingen optreden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 5 dB overschreden, de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Voor de Schoolstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Aangezien de maximaal te ontheffen waarde niet wordt overschreden, kan door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden vastgesteld.

Voor de appartementen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 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 29 appartementen. Dit betekent

⁴ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï nieuwbouw Straethof te Mill*, rapportnummer 4598.003, 11 augustus 2017.

dat 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.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwafeldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2016 ter plaatse tussen de 10 en 14 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 15 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, 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.

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, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van provinciale wegen of rijkswegen waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen. Wel ligt het plangebied nabij de Schoolstraat waarover in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de vorm van vervoer van het brandbare gas LPG. Het maatgevende scenario van dit vervoer is een explosie van een tankwagen met LPG, een zogenaamde BLEVE⁵ (boiling liquid expanding vapour explosion). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Andere risicovolle transporten zijn niet van invloed op het plangebied.

In de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015' is aangegeven dat uit onderzoeken uit 2008 en 2012 blijkt dat de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen bijna uitsluitend worden veroorzaakt door het vervoer van LPG en propaan. In de praktijk blijkt op geen enkele weg in het Land van Cuijk een plaatsgebonden risico op te treden. Daarnaast blijft het groepsrisico overal onder de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat ook in het voorliggende geval geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} die tot het plangebied reikt of een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Verder is in de beleidsvisie gesteld dat de beheersbaarheid van vervoersincidenten sterk afhankelijk is van locatiespecifieke omstandigheden. Het scenario met een LPG- of propaan-tankwagen is het optreden van een koude BLEVE of ontwikkeling van een warme BLEVE. De koude BLEVE kent een zeer korte ontwikkeltijd waardoor de bestrijdbaarheid slecht is. Een warme BLEVE kent enige ontwikkeltijd. In dit geval zal de bestrijdbaarheid sterk beïnvloed worden door de opkomsttijd, de bereikbaarheid en bijv. de lokale beschikbaarheid van bluswater. Gezien de beperkte risico's en lage ruimtelijke dynamiek, geeft het vervoer over gemeentelijke wegen over het algemeen weinig aanleiding tot veiligheid verhogende maatregelen.

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.

Risicovolle bedrijvigheid

Aan de Schoolstraat 28, aan de zuidwestzijde van het plangebied, ligt tankstation 'BP Schimmel Tankstation Exploitatie B.V.'.

In verband met de ligging van het plangebied ten opzichte van het tankstation is door Econsultancy een onderzoek naar externe veiligheid⁶ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plan buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar ligt. Het berekend groepsrisico is zowel in de huidige als toekomstige situatie hoger dan de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie, uitgaand van een tankwagen zonder hittewerende coating, bedraagt het maximaal aantal slachtoffers 254, een afname van 24 ten opzichte van de bestaande situatie. Wanneer wordt uitgegaan van tankwagens met hitte-

⁵ BLEVE staat voor 'boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

⁶ Econsultancy, *Onderzoek externe veiligheid Pastoor Maasstraat 2 te Mill, rapportnummer 4598.007*, 8 februari 2018.

werende coating, wordt de streefwaarde van 0,1 x de oriëntatiewaarde overschreden maar kan worden voldaan aan de oriëntatiewaarde. Het maximaal aantal slachtoffers blijft gelijk.

Omdat wat betreft de bron sprake is van een bestaande situatie, moet worden verondersteld dat de voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten op orde zijn. Door in het ontwerp van de woningen rekening te houden met veiligheidsfactoren, kan het risico op slachtoffers worden verkleind. Deze maatregelen zullen worden getoetst in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

Advies regionale brandweer en verantwoording groepsrisico

Omdat sprake is van een ruimtelijk besluit waarbij binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichting en risicovol transport nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van appartementen worden toegestaan, is advies opgevraagd bij de regionale brandweer. Dit advies is meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico die is weergegeven in de rapportage van het bovengenoemde onderzoek naar externe veiligheid. Het advies van de brandweer is als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande analyse neemt het groepsrisico als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Tevens is invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen.

4.1.5 Geur

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

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

Ten aanzien van de achtergrondbelasting geldt dat het plangebied op basis van de meest recente geurnormenkaart is gelegen in de bebouwde kom stedelijk gebied, waarvoor een geurnorm van 2 Ou/m³ geldt. Op basis van de geursituatiekaart geldt binnen het plangebied een acceptabel geurniveau.

Ten aanzien van de voorgrondbelasting geldt dat, gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, op basis van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 100 meter dient

te worden aangehouden tussen de appartementen en emissiepunt van veehouderijen. Aan deze afstand wordt in de huidige situatie ruimschoots voldaan. In de directe omgeving bevinden zich namelijk geen veehouderijbedrijven. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich aan de Brandsestraat 28 op circa 500 meter van het plangebied. De voorgrondbelasting van dit bedrijf veroorzaakt ter plaatse van het plangebied geen geurbelasting hoger dan de geurnorm van 2 Ou/m³. De overige veehouderijen bevinden zich op grote afstand van het plan en zullen geen hoge voorgrondbelasting ter plaatse van het plan veroorzaken.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de voorgrondcontour van de veehouderijbedrijven. Ook zijn tussen de veehouderijen en het plangebied nog andere geurgevoelige objecten gelegen, waardoor de ontwikkeling binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven. Ook voldoet de voorgrondbelasting aan de geldende geurnormen uit de geurverordening van de gemeente.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. Tevens worden er geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect geurhinder bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Milieuzonering

Algemene uitgangspunten

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'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, die gelden voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied. In dit geval is echter sprake van een gemengd gebied, aangezien sprake is van een gebied waarbinnen zowel woningen als bedrijven, detailhandelsvestigingen en maatschappelijke functies zijn gelegen. Daarnaast is sprake van ligging aan een relatief drukke weg, namelijk de Schoolstraat. Dat betekent in dit geval aan te houden richtafstanden met één afstandstap mogen worden teruggebracht.

Toetsing

De beoogde appartementen zelf vormen 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.

In de directe omgeving liggen diverse bedrijven en inrichtingen waarvoor op basis van ligging binnen gemengd gebied geen richtstand hoeft te worden aangehouden aangezien deze binnen een gemengd gebied mag worden verlaagd van 10 naar 0 meter. Het betreft dan restaurants, detailhandelsvestigingen en bijvoorbeeld kantoren. Voor overige omliggende inrichtingen, zoals Sporthal De Looierij aan de Brandsestraat 1 en Pantein zorgcentrum Aldenhof aan de Pastoor Maasstraat, wordt voldaan aan de richtstanden van respectievelijk 30 en 10 meter. Verder geldt voor Schimmel Tankstation aan de Schoolstraat 28, een bedrijf van milieucategorie 3.1, een richtafstand van 30 meter voor gevaar. Ook aan deze richtafstand wordt voldaan. Voor meer informatie over het aspect gevaar in relatie tot de ontwikkeling van de appartementen nabij het tankstation wordt verwezen naar paragraaf 4.1.4 'externe veiligheid'. Voor wat betreft het aspect geluid is in verband met de ligging nabij het tankstation een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de Pastoor Maasstraat in relatie tot het tankstation aan de Schoolstraat 28 acceptabel te noemen is. De geluidsbelasting als gevolg van het tankstation voldoet aan richt- en grenswaarden. De realisatie van de woningen beperkt de inrichting niet in haar bedrijfsvoering. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Conclusie

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

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.

Funnels

Het plangebied is deels gelegen binnen de zogenaamde funnel van de militaire vliegbasis Volkel. Dit is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanalen dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

IHCS

Het plangebied ligt binnen de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Rondom de gehele luchthaven ligt een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 64 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

⁷ Econsultancy, *Onderzoek industrielawaai Schoolstraat 28 te Mill*, rapportnummer 4598.008, 19 januari 2018.

ILS

De militaire vliegbasis Volkel beschikt over een Instrument Landing System (ILS) ten behoeve van het nauwkeurig uitvoeren van naderingen door vliegverkeer. Het plangebied is gelegen in het oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare hoogte van 68,9 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 ge-positioneerd 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 overgrote deel van het plangebied en het deel waarbinnen de appartementen zijn voorzien, een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Voor categorie 4 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 meer dan 250 m² bedragen en daarom is door Econsultancy een archeologisch booronderzoek⁸ en vervolgens een proefsleuvenonderzoek⁹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

⁸ Econsultancy, *Rapportage archeologisch booronderzoek Pastoor Maasstraat 2 te Mill*. Rapportnummer 4598.002, 14 augustus 2017.

⁹ Econsultancy, *Proefsleuven Pastoor Maasstraat 2 te Mill in de gemeente Mill en Sint Hubert*, rapportnummer 4598.006, 7 november 2007.

Booronderzoek

Op basis van de aangetroffen, maar veelal minimale, bodemverstoringen in delen van het plangebied en de plaatselijk nog intacte bodemopbouw, blijft de hoge gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied staan. Wel moet rekening worden gehouden met plaatselijk diepe bodemverstoringen door de voormalige bebouwing in het plangebied.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy dan ook om het onderzoeksgebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Tot het moment dat het vervolgonderzoek is afgerond, zal de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden op de verbeelding en in de regels worden geborgd middels een archeologische dubbelbestemming.

Proefsleuvenonderzoek

In de aangelegde proefsleuven konden 20 sporen worden onderscheiden tijdens het veldwerk. Geen van de sporen kon echter als behoudenswaardige archeologische resten worden aangemerkt. Enerzijds zaten sporen zeer ondiep tot maximaal de onderzijde van de E-horizont (uitspoelingshorizont) of B-horizont (inspoelingshorizont) in de top van de natuurlijke afzettingen. Deze sporen kunnen waarschijnlijk het beste verklaard worden als het resultaat van glooiingen in de onderkant van de opgebrachte/vergraven zandpakketten. Daarnaast konden sporen op basis van textuur, vorm en het aanwezige vondstmateriaal als (sub)recente verstoringen worden geïnterpreteerd of als natuurlijke sporen.

Volgens de waardering op KNA voorgeschreven wijze krijgen de aangetroffen archeologische resten een lage waardering en zijn ze niet behoudenswaardig. Het selectieadvies van Econsultancy is daarom dan ook om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het definitieve selectiebesluit zal worden genomen door het bevoegd gezag, de gemeente Mill en Sint Hubert.

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 cultuur-

landschappelijke en historisch-bouwkundige waarden binnen de gemeentegrenzen van Mill en Sint Hubert. Hiermee kan de toegevoegde waarde van cultuurhistorie tijdig worden erkend en herkend. Het doel is niet om alle cultuurhistorische waarden te behouden en nieuwe ontwikkelingen tegen te gaan. Het doel is juist om te streven naar 'behoud door ontwikkeling'. Een bewuste omgang met het cultuurhistorisch erfgoed staat voorop.

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed wordt uitgeoefend. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de appartementen.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

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

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

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een gebied waarvoor op basis van de Wet natuurbescherming of de Verordening ruimte Noord-Brabant gebiedsbescherming van toepassing is. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied 'Oeffeltermeent' ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Vanuit het kader van gebiedsbescherming bestaan er kortom geen belemmeringen.

Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat in het voorliggende geval ter plaatse van de beoogde nieuwbouw van appartementen sprake is van een braakliggend en bouwrijp gemaakt terrein, zonder enige vorm van bebouwing of waardevolle begroeiing. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is kortom te verwaarlozen. Ook vanuit het kader van soortenbescherming bestaan er kortom geen belemmeringen.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

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 Milieu- en Waterplan 2016-2021, 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).

In de Keur van drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta is aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak en het afkoppelen van hemelwater, het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

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, grondwaterbe-

schermingsgebieden 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

Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor plannen met een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m², dat deze zijn vrijgesteld van compensatie. In het voorliggende geval is ten opzichte van de situatie in vergelijking met de voormalige schoolbebouwing sprake van een verhardingstoename van minder dan 2.000 m².

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.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

Conclusie

Bij de realisatie van de appartementen 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 appartementen worden deels georiënteerd op de Schoolstraat en deels op de Pastoor-Maasstraat aan de noordzijde van het plangebied. Voor wat betreft autoverkeer worden alle appartementen ontsloten via het aan te leggen parkeerterrein aan de westzijde van het plangebied en daarmee ontsloten op de Pastoor Maasstraat.

Op basis van de 'Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren' van het CROW is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de appartementen. Voor de 11 appartementen in het duurdere

segment zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag 66 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. Voor de 18 appartementen in de segmenten midden en goedkoop zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag 78 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie van de 29 appartementen daarmee 144 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Om de daadwerkelijke verkeerstoename te berekenen dient de verkeersgeneratie van de voorheen aanwezige basisschool berekend te worden. Op basis van de 'Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren' van het CROW bedraagt de verkeersgeneratie van een basisschool met 155 leerlingen (het gemiddelde aantal leerlingen over de laatste 10 openingsjaren van de basisschool) circa 160 autoritten per openingsdag.

Wanneer de verkeersgeneratie in de oorspronkelijke situatie en de toekomstige situatie met elkaar worden vergeleken, dan is in theorie zelfs sprake van een lichte afname van het aantal verkeersbewegingen op weekdagen. Kort samengevat kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De omliggende wegen hebben daarnaast voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen in de toekomstige situatie te verwerken. Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Parkeren

Het uitgangspunt bij de herontwikkeling van het plangebied is dat het parkeren binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, zodat er geen extra parkeerdruk voor de omgeving ontstaat. Bij het uitwerken van het ontwerp is hiermee dan ook rekening gehouden. Aan de oostzijde van het plangebied zal een parkeerterrein worden aangelegd, dat wordt ontsloten via de aangrenzende Pastoor Maasstraat.

Voor wat betreft de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. Bij deze parkeerkencijfers wordt onder meer rekening gehouden met het aantal woningen, de ligging van het plangebied, het bebouwingstype van de woningen (vrijstaand, halfvrijstaand, aaneengebouwd, gestapeld), de typering van de woningen (huur of koop) en de prijsklasse van de woningen (goedkoop, midden, duur). Op basis van de meest recente plannen, leidt dit tot de volgende parkeerberekening:

Gebiedstype	Woningtypering	Prijsklasse (CROW)	Aantal parkeerplaatsen per woning	Aantal woningen	Totaal
Centrum, niet stedelijk	Appartement	Duur	1,4	11	15,4
Centrum, niet stedelijk	Appartement	Midden	1,3	13	16,9
Centrum, niet stedelijk	Appartement	Goedkoop	1,3	5	6,5
				Totaal benodigd:	38,8 pp

Hierbij dient te worden opgemerkt dat als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een vijftal langspaarkeerplaatsen langs de Pastoor Maasstraat komt te vervallen. Deze parkeerplaatsen zullen gecompenseerd worden.

Tot slot geldt dat de definitieve toetsing van het aantal benodigde parkeerplaatsen zal plaatsvinden in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag. In de regels van dit bestemmingsplan zijn hiertoe voorwaarden opgenomen.

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 M.e.r.-plicht

4.3.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.2.2 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.300 m². Het project richt zich op de realisatie van maximaal 29 appartementen, op een terrein waar voorheen een basisschool gevestigd was.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.1.2): Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer. <u>Geur</u> (zie ook paragraaf 4.1.5): Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.2.4): Het project leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen indien de oorspronkelijke situatie met een basisschool wordt vergeleken met de toekomstige situatie.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de appartementen zijn voorzien, bestemd ten behoeve van 'Openbare en Bijzondere Doeleinden in diverse klassen'. In het verleden was ter plaatse een basisschool gevestigd. Aan de Schoolstraat is inmiddels een openbaar parkeerterrein gerealiseerd. Voor het overige is sprake van een braakliggend terrein zonder bebouwing en zonder bijzondere waarden.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.2.2 'Ecologie'. Nee.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.2.1): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.2.1): het archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.2.3 'Waterhuishouding'.
Beschermde monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig waarop een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is echter geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.4 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.

In het voorliggende geval zijn de gronden, waar sprake is van het mogelijk maken van een bouwplan, in eigendom van de gemeente. Hierdoor kan het kostenverhaal plaatsvinden middels de grondverkoop.

4.5 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 bestemmingsplan 'Mill Centrum'.

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.

Verkeer

Voor de openbare wegen en openbare ruimte is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en cetera.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de gronden met omliggende tuinen, waar de appartementen voorzien zijn. Binnen deze bestemming is de realisatie van maximaal 29 appartementen toegestaan. De maximaal toegestane bebouwingshoogte is middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding weergegeven. Verder is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden.

5.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel 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 aanduidingsregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor de luchtvaartverkeerszones in verband met de ligging nabij vliegbasis Volkel, waaronder de IHCS-zone, de vliegfunnel, de ILS-zone en het radarverstoringgebied. Tevens is in verband met het lpg-tankstation aan de Schoolstraat 28 de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' opgenomen.

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 ontwerpbestemmingsplan;
- **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

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 4 weken, van woensdag 22 november 2017 tot en met dinsdag 19 december 2017, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan belanghebbende instanties. Naar aanleiding hiervan zijn 5 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ontvangen. Voor meer informatie over de ingekomen reacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze reacties wordt verwezen naar de als bijlage in deze toelichting opgenomen Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Mill, Straethof'.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 7 maart 2018 tot en met dinsdag 17 april 2018, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om een zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de ingediende zienswijze en het gemeentelijk standpunt naar aanleiding hiervan, wordt verwezen naar de bijlage bij het vaststellingsbesluit.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Advies BEVI ex art.13 voor ontwerpbestemmingsplan Mill Straethof

BRANDWEER

Gemeente Mill en Sint Hubert
t.a.v. Mevr. A Hozee
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Orthenseweg 2b
5212 XA s-Hertogenbosch
Postbus 218
5201 AE s-Hertogenbosch
Telefoon 073-6889555
Fax 073-6889599
info@brwbn.nl
www.brwbn.nl

Datum	09-01-2018	Behandeld door	P. de Kort	Bijlage
Onze referentie		Telefoon	088-0208241	
Uw referentie		E-mail	Risicobeheersing@brwbn.nl	
Onderwerp	Advies BEVI ex art.13 voor-ontwerpbestemmingsplan Mill Straethof			

Geachte mevrouw Hozee,

U hebt op 18-12-2017 de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Mill Straethof". Het plan biedt een juridisch-planologische kader voor het oprichten van 29 appartementen in de vorm van twee bouwblokken.

Het plangebied ligt geheel binnen een afstand van ca.150 meter van het LPG tankstation aan de Schoolstraat 28. Over de Schoolstraat vindt in beperkte mate ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Bovenstaande constatering betekent dat in het kader van de besluitvorming conform Bevi artikel 13 en Bevt artikel 7 het groepsrisico moet worden verantwoord. Naast de beide beschreven artikelen vormt ook de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations in de groepsrisicoverantwoording te worden betrokken.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de appartementen niet bedoeld zijn voor specifieke doelgroepen ergo de appartementen moeten als kwetsbaar object worden beschouwd¹⁰.

Dit advies start met een beschrijving van relevante scenario's, vervolgt met een beschouwing t.a.v. de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid waarna afgesloten wordt met een advies

Scenario

Het meest risicorelevante scenario voor een LPG-tankstation is een slangbreuk met een daarop volgende fakkelbrand van het ontsnapte LPG. Een fakkelbrand gaat gepaard met een hoge hittestraling waardoor personen hieraan blootgesteld in meer of mindere mate met ernstig letsel geconfronteerd worden. 60 meter is de afstand vanaf het vulpunt waarop slachtoffers kunnen vallen. Op deze afstand is de warmtestraling 10 kW/m², samenvallend met de 1% letaliteitsgrens voor onbeschermde personen. Het risico op letsel kan sterk beperkt worden door te schuilen of binnen te blijven.

¹⁰ de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations onderscheidt de categorieën zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Brandbare objecten aanwezig binnen deze stralingscontour zullen ontbranden. Een klein deel van het appartementengebouw valt binnen de 10 kW/m² contour waardoor de kans het ontstaan van een secundaire brand reëel is.

Het worst-case scenario betreft een BLEVE. Hierbij explodeert een LPG tank als gevolg van opwarming van de tank waardoor de tankwand verzwakt en deze bezwijkt. Dit is ook mogelijk als gevolg van een hoge mechanische impact op de tankwand. De impact van een explosie zijn groot¹¹.

Ieder type incident ontwikkelt zich in de tijd. Dit betekent dat de effecten van een incident niet in alle gevallen onmiddellijk tot een maximale omvang komen. De tijd tussen het ontstaan van het incident en het maximaal manifesteren van de effecten moet effectief gebruikt worden om op de juiste manier op de dreiging te reageren.

Voor een fakkelbrand geldt geen ontwikkelingstijd, na ontsteking is de dreiging onmiddellijk aanwezig. Om deze reden dienen de appartementen liggend binnen de 10 kW/m² contour bestand te zijn tegen deze hittestraling¹². Voor het scenario BLEVE geldt dat een BLEVE plaats kan vinden na ca. 90 minuten.

Voor beide beschreven scenario's geldt dat als gevolg van diverse veiligheidsmaatregelen rondom het vervoer van – en de verlading van gevaarlijke stoffen de kans op een incident erg klein is.

Beoordeling zelfredzaamheid

Voor beide scenario's: fakkelbrand en BLEVE geldt vluchten als beste handelingsperspectief. Gezien de doelgroep waarvoor deze woningen worden gebouwd kan aangenomen worden dat men in staat is om zelfstandig op de juiste manier op een dreiging te reageren.

Indien de appartementen liggend aan de risicozone in voldoende mate bescherming bieden² geldt voor beide scenario's dat er voldoende tijd beschikbaar is¹³ om het appartementencomplex te ontvluchten. De mensen aanwezig in het gebouw zullen als gevolg van het opkomen van de hulpdiensten en op aanzegging door de hulpdiensten snel op de hoogte zijn van een incident en geïnstrueerd worden het gebouw te verlaten.

De inpandige ontsluiting loopt in de richting van de parkeerplaatsen van het LPG tankstation af. Via omliggende straten kan het gebied verder ontvlucht worden.

Conclusie: de zelfredzaamheid wordt als goed beoordeeld mits de brandwerendheid van de gevel gericht naar het LPG tankstation een WDBDO van 60 minuten bezit.

Beoordeling bestrijdbaarheid.

Voor een goede bestrijdbaarheid van incidenten zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid van de incident locatie en de bluswatervoorziening van belang. Een fakkelbrand kan alleen gedoofd worden door het afsluiten van de gastoevoer. De brandweer kan dit doen onder bescherming van een waterscherm.

De brandweer kan in ca. 6 minuten bij het LPG tankstation aanwezig zijn. De omgeving kan via verschillende routes bereikt worden.

In de omgeving zijn voldoende brandkranen aanwezig. Er is geen secundaire bluswatervoorziening aanwezig. Op een afstand van 650 meter loopt het Peelkanaal waaruit onbeperkt water beschikbaar

¹¹ Zie de tabel in bijlage 1

¹² WDBDO 60 minuten

¹³ 60 resp. 90 minuten

is. Voor het transport over deze afstand is een groot water transport (GWT) noodzakelijk. Omdat dit GWT bij brandweer post Wanroij gestationeerd is, is de opkomsttijd beperkt en kan snel voldoende bluswater aangevoerd worden.

Conclusie: de bestrijdbaarheid wordt als voldoende beoordeeld.

Advies:

- Informeer initiatiefnemer en potentiële huurders over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan mee worden gewogen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.
- Door van der Pauwert architecten is naar aanleiding van het vooroverleg d.d. 05-12-2016 het memo Externe veiligheid¹⁴ opgesteld waarin zij een vijftal maatregelen voorstelt om de veiligheid van de bewoners in het appartementencomplex te optimaliseren. Ik adviseer u deze maatregelen als voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen.

Namens de Regionaal commandant,

P de Kort

Specialist Risico's en Veiligheid.

¹⁴ Appartementen Straethof Mill – memo Externe veiligheid, Document 3431 d.d. 05-2016

BIJLAGE

EFFECTEN

De effecten van een warme BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking ⁽⁶⁾. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Hittestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en het schadebeeld. In de tabellen hieronder zijn de effecten van hittestraling en overdruk apart weergegeven.

Afhankelijk van de afstand tot het ongeval en de bescherming van bijvoorbeeld gebouwen komen mensen te overlijden (†) of raken gewond: van zeer zwaargewond (T1) tot licht gewond (T3). De schade aan objecten varieert van onherstelbare schade tot lichte schade. De effectafstanden zijn berekend vanaf de tankwagen.

TABEL 'HITTESTRALING'

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (%)				Slachtoffers binnen (%)				Schade aan objecten
			†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3	
1° ring	≤ 130	≥ 110	100	0	0	0	10	20	20	50	<u>Onherstelbare schade</u> Alle brandbare materialen gaan branden
Grens 1° ring: 99% letaal	130	110									
2° ring	130 tot 300	110 tot 30	50	20	20	10	1	5	10	25	<u>Gemiddelde schade</u> Brandhaarden, vervorming van hout en kunststof
Grens 2° ring: 1% letaal	300	30									
3° ring	300 tot 470	30 tot 10	0	0	0	20	0	0	0	1	<u>Lichte schade</u> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen
Grens 3° ring: 1% 1° grd brw	470	10									

Effecten BLEVE

Bijlage 2:

**Nota van inspraak en wettelijk vooroverlegvoorontwerpbestemmingsplan
'Mill, Straethof'**



Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Mill, Straethof'

WETTELIJK VOOROVERLEG

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt aan:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Aa en Maas;
3. Regionale Brandweer Brabant-Noord;
4. Ministerie van Defensie;

Ingekomen reacties wettelijk vooroverleg

Gedurende de termijn van terinzagelegging is in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie ingediend door:

1. Waterschap Aa en Maas;
2. Regionale Brandweer Brabant-Noord;
3. Provincie Noord - Brabant

Overwegingen naar aanleiding van de ingekomen reacties wettelijk vooroverleg

1. Waterschap Aa en Maas

In de waterparagraaf (paragraaf 4.2.3 van de toelichting) staat dat “voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen op eigen terrein, overeenkomstig de beleidsmatige uitgangspunten”. Het is niet duidelijk welke deze uitgangspunten zijn.

beoordeling

Bedoeld wordt de uitgangspunten het Hemelwaterbeleid van de gemeente Mill en St. Hubert, zoals is vastgesteld op 22 december 2017. In dit geval (herbouw) betekent dat de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein.

De reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Brandweer Brabant Noord

Groepsrisico

In het voorontwerp wordt de inschatting gemaakt dat het groepsrisico niet zal toenemen. Geadviseerd wordt het groepsrisico feitelijk te berekenen en de verantwoording van het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 9 januari 2018 heeft de Brandweer Brabant Noord een Bevi –advies opgesteld. Het advies beoordeelt het worst-case scenario namelijk een brand bij het tankstation met LPG aan de Schoolstraat 28. In dat geval geldt vluchten als het beste handelingsperspectief. De zelfredzaamheid wordt als goed beoordeeld mits de brandwerendheid van de gevels van de zuidelijke hoekappartementen aan de Schoolstraat gericht naar het LPG tankstation een WDBDO van 60 minuten bezitten. De bestrijdbaarheid wordt als voldoende beoordeeld.

Advies:

1. Informeer initiatiefnemer en potentiële huurders over het aanwezige risico en handelings-perspectief;
2. Door van der Pauwert architecten is naar aanleiding van het vooroverleg d.d. 05-12-2016 het memo Externe veiligheid opgesteld waarin zij een vijftal maatregelen voorstelt om de veiligheid van de bewoners in het appartementencomplex te optimaliseren. Geadviseerd wordt deze maatregelen als voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen.

Beoordeling

Groepsrisico

Naar aanleiding van het advies is door E-consultancy een rapport Externe Veiligheid met een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het rapport wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.1.4 Externe Veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Ontwikkelaar zal de toekomstige huurders informeren over het handelingsperspectief. De bouwkundige maatregelen ten aanzien van de veiligheid van de toekomstige bewoners worden verder uitgewerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag wordt voor advies voorgelegd aan de brandweer.

Naar aanleiding van de reactie wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld en een bijlage toegevoegd aan de toelichting.

3. Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

De ingekomen reacties geven aanleiding tot wijziging van de toelichting en de bijlagen bij de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Mill, Straethof'.

Toelichting

Paragraaf 4.1.4 Externe veiligheid wordt aangevuld.

Bijlagen bij de toelichting

Aan de bijlagen worden toegevoegd:

- Rapport indirecte hinder Econsultancy nr. 4598.008- D1
- Rapport Externe Veiligheid Econsultancy nr. 4598.007 – D2

INSPRAAK

Terinzagelegging voorontwerpwijzigingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mill, Straethof' heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen van woensdag 22 november 2017 tot en met dinsdag 19 december 2017. De stukken waren gedurende die termijn ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft iedereen mondeling of schriftelijk zijn inspraakreactie kenbaar kunnen maken. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd op de website van Officiële bekendmakingen en aangekondigd in het plaatselijk nieuwsblad.

Informatiebijeenkomst

Op dinsdag 28 november 2017 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd in de raadzaal van het gemeentehuis, Kerkstraat 1 te Mill. Tijdens de bijeenkomst is door ontwikkelaar een toelichting gegeven op het plan en konden vragen worden gesteld. De avond is bezocht door een vijftigtal mensen.

Ingekomen inspraakreacties op voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er vijf inspraakreacties ingediend:

1. Op 1 december 2017 door [REDACTED]
[REDACTED]
2. Op 12 december 2017 door [REDACTED]
[REDACTED].
3. Op 18 december 2017 door [REDACTED]
[REDACTED].
4. Op 19 december 2017 door [REDACTED]
[REDACTED].
5. Op 19 december 2017 door [REDACTED]
[REDACTED].

Overwegingen naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties

De reacties zijn verkort weergegeven dit betekent niet dat het college geen kennis heeft genomen van de reacties in zijn geheel. De reacties zijn integraal voorgelegd en beoordeeld.

1. Inhoud van de reactie betreffende Schoolstraat 28 (tankstation)

Groepsrisico

Er is geen berekening van het groepsrisico uitgevoerd. Ten onrechte wordt uitgegaan van een berekening van 2013 terwijl de omstandigheden zijn veranderd. Er wordt gesteld dat het groepsrisico niet toeneemt terwijl er in de appartementen in tegenstelling tot de voormalige school ook 's nachts mensen zullen verblijven. Het is onduidelijk op welke wijze bezoekers zijn meegeteld. Daarnaast kan niet zondermeer worden uitgegaan van de zelfredzaamheid van personen wanneer het seniorenappartementen betreft. Er kan niet worden ingestemd met de verantwoording van het groepsrisico van het plan.

Geluid

In de toelichting van het plan ontbreekt een beoordeling van de geluidsuitstraling van omliggende bedrijven op de te realiseren appartementen. In geval van Schimmel tankstation betreft het niet alleen het langtijdgemiddelde en maximale geluidniveau, maar ook de indirect aan het tankstation toe te schrijven langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Nu deze toetsing niet heeft plaatsgevonden kan niet worden gesteld dat het bedrijf niet wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Beoordeling

Groepsrisico

Naar aanleiding van de inspraakreactie en het advies van de brandweer is het groepsrisico feitelijk berekend door Econsultancy rapportnr. 4598.007 D2. De verantwoording van het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. Het rapport wordt toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting en de bijlagen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

Geluid

Naar aanleiding van de inspraakreactie is aanvullend geluidonderzoek (indirecte hinder) uitgevoerd door Econsultancy rapportnr. 4598.008 – D1. Het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de Pastoor Maasstraat in relatie tot het tankstation aan de Schoolstraat 28 acceptabel is. De geluidsbelasting als gevolg van het tankstation voldoet aan richt- en grenswaarden. De realisatie van de woningen beperkt de inrichting niet in haar bedrijfsvoering.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting en de bijlagen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inhoud van de reactie betreffende Schoolstraat 27

Privacy

Doordat de op te richten appartementen veel dicht bij de achtertuin komen en veel hoger worden dan voorheen het schoolgebouw is er sprake van verlies aan privacy. De vrijheid in de tuin verdwijnt volledig.

Belemmeringen voor de verkoop

Doordat zo dicht tegen het perceel van reclamanten wordt aangebouwd komt de woning van reclamanten 'klem' te zitten en zijn er geen mogelijkheden meer om het de praktijkruimte anders in te delen of het kavel te splitsen. Hierdoor is het pand moeilijker te verkopen.

Beoordeling

Privacy

In een bestaande omgeving is bij het realiseren van een bouwplan enige aantasting van privacy moeilijk te voorkomen. Het door reclamanten gestelde moet worden afgewogen tegen het gemeentelijk/algemeen belang om te komen tot een goede volkshuisvesting. In die afweging is mede de aard van de locatie van belang. In het stedelijk gebied mag sneller een verdichting worden verwacht dan in het buitengebied.

Op grond van de Beheersverordening 'Mill Centrum' vastgesteld 20 juni 2013, juncto het bestemmingsplan 'Centrum Mill' vastgesteld 28 maart 1988, goedgekeurd 8 november 1988, was bebouwing mogelijk tot aan de perceelsgrens met een maximale hoogte van 11 m.

De afstand van de woning van reclamanten tot aan het bouwvlak bedraagt 15 m. De afstand van de tuin tot het bouwvlak bedraagt minimaal 4,5 m. De tuin wordt gedeeltelijk afgeschermd door de praktijkruimte en aanwezige bomen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

Zowel de hoogte als de afstand tot de perceelsgrens zijn niet ongebruikelijk in het centrum van Mill en niet onredelijk in een stedelijke omgeving als deze.

Reclamanten zijn met ontwikkelaar in gesprek om inkijk in de tuin zo veel mogelijk te voorkomen. De ontwikkelaar heeft door de indeling van de appartementen zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van reclamanten (zo min mogelijk verblijfsruimten aan de eindgevel nabij het perceel van Schoolstraat 27). Tevens zijn de plannen in overleg met de bezwaarmakers aangepast door het glasoppervlak in de gevel direct grenzend aan Schoolstraat 27 te minimaliseren.

Gelet op de stedelijke omgeving is de aantasting van het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Belemmeringen voor de verkoop

De mogelijkheden om het perceel anders in te delen worden niet bepaald door het te realiseren bouwplan, maar door de bebouwing op het perceel en de hindercirkel van het tegenovergelegen tankstation.

Mochten reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt ten gevolge van het in geding zijnde bestemmingsplan, kunnen zij, na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan, daarvoor een separaat verzoek indienen ex artikel 6.1 van de Wro. Opgemerkt wordt dat een dergelijk verzoek een zelfstandige afweging kent en als zodanig niet relevant is voor de afweging ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inhoud van de reactie betreffende Pastoor Maasstraat 3

Straatbeeld

De hoogte en de situering van het gebouw hebben een ingrijpende verandering van het straatbeeld tot gevolg en een negatief effect op het woongenot. Het uitzicht verandert van vrij uitzicht (voorheen schoolplein met school, sinds de sloop een groen open terrein) in uitzicht op een betonnen muur hoger dan de eigen woning.

Privacy, woongenot

Het bouwvlak is verplaatst vanuit de Pastoor Maasstraat gezien van de achterzijde van het terrein naar de voorzijde van het terrein, recht tegenover de woning van reclamanten en dicht op de Pastoor Maasstraat. Hierdoor ontstaat een enorme inkijk in de voortuin van de woning en in de woning zelf. Hier is bij de bouw van de woning geen rekening mee gehouden.

Verkeersveiligheid

Het parkeerterrein ten behoeve van de nieuwe appartementen is aan de achterzijde van het gebouw gelegen. Hierdoor wordt een toename van het aantal verkeers- en parkeerbewegingen in de Pastoor Maasstraat verwacht. In combinatie met de vele ambulancebewegingen worden risico's voorzien. Een oplossing kan zijn het verbreden van de straat of de straat aan weerszijden van te voorzien van een brede groenstrook.

Participatie

Reclamanten willen graag geïnformeerd worden over het gunningsproces richting ontwikkelaar en over welke alternatieven zijn onderzocht. Waarom is gekozen voor een project van deze omvang en zo ver buiten de kaders van eerdere bebouwing? Op welke wijze zijn omwonenden en maatschappelijke organisaties betrokken. De verantwoording van het plan schiet op dit punt te kort.

Aanpassing van het plan

Verzocht wordt om de mogelijkheden te verkennen om het gebouw enkele meters naar achteren te verplaatsen, bijvoorbeeld door twee appartementen aan de Schoolstraat te schrappen, en de afstand tussen de Pastoor Maasstraat en de appartementen te vergroten door de aanleg van een groenstrook van enkele meters. Ook het aanbrengen van begroeiing vóór het gebouw zou bijdragen aan de bescherming van de privacy.

Beoordeling

Straatbeeld

Het plangebied vormt de overgang tussen het centrum met zijn voorzieningen en het zorgcentrum van Pantein aan de Pastoor Maasstraat 7. Het zorgcentrum heeft een maximale hoogte van 12m met 3 bouwlagen. De appartementenblokken aan de Pastoor Maasstraat hebben een maximale hoogte van 11m met 2 bouwlagen. De vrijstaande woningen aan de overzijde van de Pastoor Maasstraat (waaronder die van reclamant) hebben een maximale hoogte van 11 m en kennen 1 of 2 bouwlagen met kap.

Hierdoor is op de locatie van het voormalige schoolterrein gekozen voor een getrappt gebouw, welke bestaat uit geschakelde bouwmassa's van 2 en 3 bouwlagen in aansluiting op de bestaande appartementen, maar ook passend bij de wat lagere bebouwing aan de Pastoor Maasstraat. Het hoofdgebouw begeleidt de straat.



Impressie gevelaanzicht Pastoor Maasstraat

Er zal geen sprake zijn van uitzicht op een betonnen muur maar op een aantrekkelijke gevel omzoomd door groenelementen. Door de voorgevel aan de straatzijde te situeren wordt voorkomen dat tegen achterkanten, parkeerplaatsen en bergingen wordt aangekeken.

Door de voorgenomen ontwikkeling zal het straatbeeld inderdaad veranderen. Door hoogte en vormgeving is er echter geen sprake van *aantasting* van het straatbeeld. De ontwikkeling vormt een passende invulling van de locatie.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Privacy

In een bestaande omgeving is bij het realiseren van een bouwplan enige aantasting van privacy moeilijk te voorkomen. Het door reclamanten gestelde moet worden afgewogen tegen het gemeentelijk/algemeen belang om te komen tot een goede volkshuisvesting en het behoud van het voorzieningenniveau in Mill. In die afweging is mede de aard van de locatie van belang. In het stedelijk gebied mag sneller een

verdichting worden verwacht dan in het buitengebied.

De afstand tussen de woning van reclamanten en het bouwvlak is ruim 24m. Tegenover de woning van reclamanten is de maximale bouwhoogte 7,5m in maximaal 2 bouwlagen. Door deze afstand en hoogte zal er geen of slechts zeer beperkt sprake zijn van verlies van privacy in de woning van reclamanten.

De afstand tussen de voortuin en het bouwvlak is ruim 13m. De voortuin is ook in de huidige situatie vanaf de openbare weg in het zicht gelegen. Door de functiewijziging van school naar wonen zal het aantal personen dat zicht heeft op de voortuin van reclamanten afnemen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Inkijk kan eenvoudig worden voorkomen door het aanbrengen van beplanting. Ontwikkelaar en reclamanten zijn hierover in gesprek. Om inkijk vanuit het appartementencomplex naar de woning zo veel mogelijk te voorkomen zullen er aan de Pastoor Maasstraat enkel slaapkamers worden gesitueerd.

Voor zover er al sprake is van aantasting van de privacy is deze gezien de stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verkeer

De nieuwe appartementen worden deels georiënteerd op de Schoolstraat en deels op de Pastoor- Maasstraat aan de noordzijde van het plangebied. Voor wat betreft autoverkeer worden alle appartementen ontsloten via het aan te leggen parkeerterrein aan de noord-oostzijde van het plangebied en daarmee ontsloten op de Pastoor Maasstraat.

Op basis van de 'Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren' van het CROW is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de appartementen. Voor de 11 appartementen in het duurdere segment zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag 66 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. Voor de 18 appartementen in de segmenten midden en goedkoop zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag 78 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie van de 29 appartementen daarmee 144 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Op grond van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP 2012) is de Pastoor Maasstraat een Erf Toegangs Weg ETW (binnen de bebouwde kom). De maximaal toegestane snelheid is 30 km/h. De weg heeft een capaciteit van maximaal 3.000 motorvoertuigen per etmaal. De rijbaan is 6m breed. De huidige verkeersdruk ligt ruimt onder de capaciteit van dit wegvak. Een toename van 144 motorvoertuigen per etmaal zal gezien de capaciteit en de breedte van de weg niet tot problemen op het gebied van doorstroming of verkeersveiligheid.

Participatie

De bestemmingsplanprocedure vangt aan met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Het gunningsproces richting ontwikkelaar maakt daar geen onderdeel vanuit. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn verwerkt in het plan en als zodanig kenbaar voor eenieder. Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan op de informatiebijeenkomst en door terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. De omstandigheid dat bij de besluitvorming rekening dient te worden met de resultaten van inspraak, betekent niet dat het laatste woord over een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bij de lokale gemeenschap berust. Het is aan het bevoegd gezag om de ingekomen inspraakreacties af te wegen en te beoordelen of hierin aanleiding wordt gezien voor een aanpassing van het plan.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan of de planprocedure.

Aanpassing van het plan

Verplaatsing van het gebouw is niet aan de orde. Gezien de afstand tot de woningen aan de Pastoor Maasstraat in verhouding tot de hoogte van het gebouw is er geen noodzaak om het gebouw te verplaatsen.

Stedenbouwkundig is het wenselijk dat het gebouw aan de Schoolstraat en Pastoor Maasstraat (hoek) wordt gesitueerd en parkeren en bergingen een plek krijgen op het achterterrein. Door de getrapte gevel (plint, begane grond en set-back op de 1^e verdieping) ontstaat er geen massale voorgevel aan de Pastoor Maasstraat.

Tijdens de informatiebijeenkomst is duidelijk gebleken dat er behoefte bestaat aan de geplande appartementen. Daarnaast is het plan onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie; uit de opbrengsten van het plan moet de verplaatsing van de school (mede)

bekostigd worden. Het programma van 29 appartementen is niet te realiseren wanneer het gebouw aan de Schoolstraat wordt ingekort.

4. Inhoud van de reactie betreffende Pastoor Maasstraat 1

Hoogte en afstand

De woning van reclamanten ligt precies tegenover de toekomstige appartementen. Recht tegenover deze woning wordt het gebouw uitgevoerd in 3 bouwlagen. In combinatie met de korte afstand ten opzichte van de woning leidt dit tot verlies van privacy en waardevermindering van deze woning. Gevraagd wordt om het gebouw naar achteren te verplaatsen.

Beoordeling

Hoogte en afstand

In een bestaande omgeving is bij het realiseren van een bouwplan enige aantasting van privacy moeilijk te voorkomen. Het door reclamanten gestelde moet worden afgewogen tegen het gemeentelijk/algemeen belang om te komen tot een goede volkshuisvesting en het behoud van het voorzieningenniveau in Mill. In die afweging is mede de aard van de locatie van belang. In het stedelijk gebied mag sneller een verdichting worden verwacht dan in het buitengebied.

De woning van reclamanten ligt op meer dan 20 m afstand van het bouwvlak. Het gebouw heeft ter plaatse een maximale hoogte van 11 m uitgevoerd in maximaal 3 bouwlagen. De gevel tegenover de woning van reclamanten zal bestaan uit de zijgevel van de appartementen die met hun voorzijde naar de Schoolstraat zijn gericht.

Gezien de afstand tot het bouwvlak zal er slechts in zeer beperkte mate sprake zijn van verlies aan privacy in de woning van reclamanten. Voor zover er sprake is van aantasting van de privacy is deze gezien de stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar.



Overgang 3 bouwlagen naar 2 bouwlagen appartementen aan de Pastoor Maasstraat.

Ontwikkelaar is met reclamanten in gesprek over de uitvoering van het bouwplan ten einde de privacy van reclamanten zoveel mogelijk te waarborgen. Er wordt maximaal groen opgenomen ter bevordering van privacy, en tevens alleen de minimaal benodigd aantal ramen in de slaapkamers. Hiermee wordt maximaal rekening gehouden met de privacy van de omwonenden.



Mogelijke aanpassing van het bouwplan.

Verplaatsing van het gebouw is niet aan de orde.

Gezien de afstand tot de woningen aan de Pastoor Maasstraat in verhouding tot de hoogte van het gebouw is er geen noodzaak om het gebouw te verplaatsen.

Stedenbouwkundig is het wenselijk dat het gebouw aan de Schoolstraat en Pastoor Maasstraat (hoek) wordt gesitueerd en parkeren en bergingen een plek krijgen op het achterterrein. Door de getrapte gevel (plint, begane grond en set-back op de 1^e verdieping) ontstaat er geen massale voorgevel aan de Pastoor Maasstraat.

Tijdens de informatiebijeenkomst is duidelijk gebleken dat er behoefte bestaat aan de geplande appartementen. Daarnaast is het plan onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie; uit de opbrengsten van het plan moet de verplaatsing van de school (mede) bekostigd worden. Het programma van 29 appartementen is niet te realiseren wanneer het gebouw aan de Schoolstraat wordt ingekort.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waardevermindering

Mochten reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning daalt ten gevolge van het in geding zijnde bestemmingsplan, kunnen zij, na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan, daarvoor een separaat verzoek indienen ex artikel 6.1 van de Wro. Opgemerkt wordt dat een dergelijk verzoek een zelfstandige afweging kent en als zodanig niet relevant is voor de afweging ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Inhoud van de reactie betreffende Pastoor Maasstraat 5

Overleg met de buurt

Er heeft geen overleg plaatsgehad met de buurt.

Straatbeeld

De bouwhoogte van 9 m is te hoog en past niet in het straatbeeld.

Terreininrichting

Het gebouw had beter kunnen worden gedraaid met het hoge gedeelte aan de achterzijde en aan de Pastoor Maasstraat parkeren en groen. Het gebouw staat te kort op de weg en had verder naar achteren gekund.

Privacy

Vanuit de appartementen is er zicht op de voortuin van de woningen aan de Pastoor Maasstraat.

Waardevermindering

Door realisatie van het plan wordt de eigen woning minder waard.

Parkeren

Gevreesd wordt voor een toename van de parkeerdruk in de Pastoor Maasstraat. Is er ook rekening gehouden met de activiteiten van Pantein en de bezoekers van de te realiseren appartementen?

Beoordeling

Overleg met de buurt

De bestemmingsplanprocedure vangt aan met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan op de informatiebijeenkomst en door terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

De omstandigheid dat bij de besluitvorming rekening dient te worden met de resultaten van inspraak, betekent niet dat het laatste woord over een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bij de lokale gemeenschap berust. Het is aan het bevoegd gezag om de ingekomen inspraakreacties af te wegen en te beoordelen of hierin aanleiding wordt gezien voor een aanpassing van het plan.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan of de planprocedure.

Straatbeeld

Het plangebied vormt de overgang vormt tussen het centrum met zijn voorzieningen en het zorgcentrum van Pantein aan de Pastoor Maasstraat 7. Het zorgcentrum heeft een maximale hoogte van 12m met 3 bouwlagen. De appartementenblokjes aan de Pastoor Maasstraat hebben een maximale hoogte van 11m met 2 bouwlagen. De vrijstaande woningen aan de overzijde van de Pastoor Maasstraat (waaronder die van reclamant) hebben een maximale hoogte van 11 m en kennen 2 bouwlagen met kap.

Hierdoor is op de locatie van het voormalige schoolterrein gekozen voor een getrappt gebouw, welke bestaat uit geschakelde bouwmassa's van 2 en 3 bouwlagen in

aansluiting op de bestaande appartementen, maar ook passend bij de wat lagere bebouwing aan de Pastoor Maasstraat. Het hoofdgebouw begeleidt de straat.

Door de voorgevel aan de straatzijde te situeren wordt voorkomen dat tegen achterkanten, parkeerplaatsen en bergingen wordt aangekeken.

Door de voorgenomen ontwikkeling zal het straatbeeld inderdaad veranderen. Door hoogte en vormgeving is er echter geen sprake van *aantasting* van het straatbeeld. De ontwikkeling vormt een passende invulling van de locatie.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Terreininrichting

Verplaatsing van het gebouw is niet aan de orde. Gezien de afstand tot de woningen aan de Pastoor Maasstraat in verhouding tot de hoogte van het gebouw is er geen noodzaak om het gebouw te verplaatsen.

Stedenbouwkundig is het wenselijk dat het gebouw aan de Schoolstraat en Pastoor Maasstraat (hoek) wordt gesitueerd en parkeren en bergingen een plek krijgen op het achterterrein. Door de getrapte gevel (plint, begane grond en set-back op de 1e verdieping) ontstaat er geen massale voorgevel aan de Pastoor Maasstraat.

Tijdens de informatiebijeenkomst is duidelijk gebleken dat er behoefte bestaat aan de geplande appartementen. Daarnaast is het plan onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie; uit de opbrengsten van het plan moet de verplaatsing van de school (mede) bekostigd worden. Het programma van 29 appartementen is niet te realiseren wanneer het gebouw aan de Schoolstraat wordt ingekort.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Privacy

De woning van reclamant ligt op meer dan 26 m van het bouwvlak. Het betreft de zijkant van het bouwvlak. Vanuit de ramen in de voorgevel van de woning is geen direct zicht op het bouwplan en andersom. De zijgevel van de woning heeft enkel een raam ten behoeve van een verblijfsruimte op de begane grond. Het zicht vanuit het plangebied op dit raam is minimaal door de naastgelegen haag.

De voorgenomen ontwikkeling zal niet of slechts minimale effecten hebben op de privacy van reclamant.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waardevermindering

Mocht reclamant van mening zijn dat de waarde van zijn woning daalt ten gevolge van het in geding zijnde bestemmingsplan, dan kan hij, na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan, daarvoor een separaat verzoek indienen ex artikel 6.1 van de Wro. Opgemerkt wordt dat een dergelijk verzoek een zelfstandige afweging kent en als zodanig niet relevant is voor de afweging ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Parkeren

De ontwikkeling voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. In de planregels zijn hiervoor concrete normen opgenomen. In het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Mocht er overlast zijn van bezoekers van Pantein of andere functies in de omgeving dan zal daar in overleg met betrokkenen een oplossing voor worden gezocht.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingekomen reacties geven aanleiding tot wijziging van de toelichting en de bijlagen bij de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Mill, Straethof'.

Toelichting

De paragrafen omtrent geluid (4.1.2) en externe veiligheid (4.1.4) worden aangevuld.

Bijlagen bij de toelichting

Aan de bijlagen wordt toegevoegd:

- Rapport indirecte hinder Econsultancy nr. 4598.008- D1
- Rapport Externe Veiligheid Econsultancy nr. 4598.007 – D2

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

Illustraties worden waar nodig vernieuwd.

Verbeelding

1. De overgang van 2 bouwlagen naar 3 bouwlagen wordt 90 cm opgeschoven in oostelijke richting.
2. De aanduiding Bouwvlak sba-sg / specifieke bouwaanduiding – bijgebouw wordt vergroot ten behoeve van het plaatsen van bergingen.

VASTSTELLING

Dit eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Mill en Sint Hubert,

J.P.P.S. Ruyters
secretaris

Ing. A.A.M.J. Walraven
burgemeester

