

BESTEMMINGSPLAN

Mill, Bernhardstraat 1



Identificatiecode: NL.IMRO.0815.BPMiBernhardstr1-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 26 september 2019

Projectnummer: 55 - 010

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

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

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.4	Waterschapsbeleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	18
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Milieuaspecten	21
4.2	Fysieke aspecten	28
4.3	Economische aspecten	34
5	Juridische verantwoording	35
5.1	Flexibiliteit bij realisering woningen	35
5.2	Algemene opzet planregels	35
5.3	Toelichting op de verbeelding	36
5.4	Toelichting op de regels	36
5.5	Handhaafbaarheid	36
6	Procedure	37
6.1	Vooroverleg	37
6.2	De te volgen procedure	37
6.3	Ter inzage legging	38

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Quickscan flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In de kern Mill is aan de Bernhardstraat 1 een royaal woonperceel met daarop één woning gelegen. Het perceel kent een diepte van circa 38 m en een breedte van circa 23 m. De bestaande woning is gelegen op zeer korte afstand van de straat, met enkel een smalle stoep tussen de woning en de straat. Naast de woning is een royale vrijstaande garage aanwezig.

De eigenaren van het woonperceel hebben het plan opgevat om het perceel te splitsen en de bestaande woning te vervangen door 2 halfvrijstaande/twee-onder-één-kap woningen. De breedte van het perceel laat een splitsing toe in 2 percelen met een breedte van circa 11 respectievelijk 12 m. Daarnaast wil de eigenaar de beide woningen op grotere afstand van de straat situeren. De geldende bestemmingsregeling laat echter de bouw van 2 halfvrijstaande woningen niet toe. Enkel de bouw van een vrijstaande woning is binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Daarnaast laat het aangeduide bouwvlak de situering van de woningen op grotere afstand van de straat niet toe.

Doel

Door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan kan de bouw van de 2 halfvrijstaande woningen op grotere afstand van de straat mogelijk gemaakt worden. In de toelichting bij deze bestemmingsplanherziening moet daartoe onderbouwd worden, dat de vervanging van de bestaande vrijstaande woning door 2 halfvrijstaande woningen op grotere afstand van de straat ter plaatse inpasbaar is en niet tot onaantvaardbare beperkingen voor het omliggende woongebied leidt.

Woning Bernhardstraat 1



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Mill, aan de Bernhardstraat, nabij de hoek met de Stationsstraat. De Stationsstraat vormde van oudsher de verbinding tussen het (inmiddels voormalige) station van Mill en het centrum van de kern. Het plangebied is dan ook gelegen op korte afstand van het centrum van de kern Mill.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bernhardstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bijgebouw met garage van het pand Stationsstraat 10. Aan de zuid- en westzijde vormt de zijdelingse perceelsgrens van de tuinen bij de woningen Stationsstraat 14 respectievelijk Bernhardstraat 3 de grens.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Mill, sectie G, perceel 896. In de nabije toekomst zal dit perceel gesplitst worden in 2 afzonderlijke kadastrale percelen, conform de splitsing in 2 halfvrijstaande woningen.

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Mill Centrum” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 oktober 2016. Op basis van het geldende plan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- ✓ bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’
- ✓ dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’
(op de verbeelding is abusievelijk Archeologie 3 weergegeven, op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid en de eerder vastgestelde beheersverordening “Mill centrum” is duidelijk dat dit Archeologie 2 moet zijn)

Daarnaast is een ‘bouwvlak’ ingetekend, waarbinnen van toepassing zijn:

- ✓ de bouwaanduiding ‘vrijstaand’
- ✓ de maatvoeringen ‘maximum bouwhoogte (m): 11’ en ‘maximum goothoogte (m): 6’

Luchtfoto omgeving plangebied (©2018 Google)



Tot slot zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- ✓ 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke'
- ✓ 'luchtvaartverkeerzone - funnel 3', '- ihcs - zone', '- ils - zone 6' en '- radarverstoringsgebied'

allen samenhangend met de militaire vliegbasis Volkel.

Doordat ter plaatse van het plangebied een bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' is ingetekend, mag hier enkel een vrijstaande woning gebouwd worden. Het situeren van de woning op grotere afstand van de straat, deels buiten het bouwvlak, is niet toegestaan. Evenmin is de bouw van halfvrijstaande woningen toegestaan. De daarvoor noodzakelijke aanduiding 'twee-aaneen' ontbreekt.

1.4 Leeswijzer

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

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

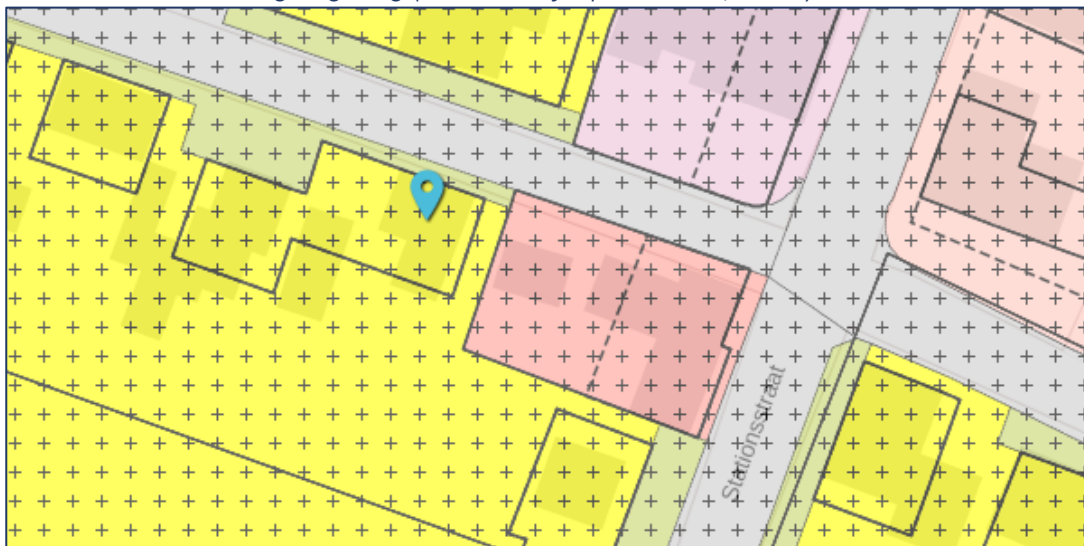
Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

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

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

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

Geldende bestemmingsregeling (©Ruimtelijkeplannen.nl, 2018)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen direct aan de zuidrand van het centrum van de kern Mill. Aan de Bernhardstraat zelf zijn in hoofdzaak burgerwoningen gelegen. Aan de Stationsstraat en de in het verlengde van de Bernhardstraat gelegen Julianastraat zijn diverse centrumvoorzieningen, detailhandelsvestigingen en dienstverlenende instellingen aanwezig. Het hart van het centrum met het eigenlijke winkelcentrum, de kerk, het cultureel centrum en het gemeentehuis is meer noordelijk, op circa 125 m van het plangebied gelegen.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Bernhardstraat. Via de Stationsstraat is rechtstreeks het centrum van Mill bereikbaar. De Bernhardstraat staat in oostelijke richting, via de Julianastraat en de Spoorstraat, in verbinding met de Schoolstraat-Wanroijseweg. Deze is onderdeel van de voornaamste doorgaande noord-zuidverbinding door Mill. In westelijke richting sluit de Bernhardstraat aan op de Hoogstraat, een belangrijke ontsluitingsweg in het centrum van Mill.

In de directe omgeving zijn vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen aanwezig, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. De woningen aan de Bernhardstraat liggen over het algemeen op korte afstand van de straat, echter beschikken wel steeds over een (ondiepe) voortuin. Aan de Stationsstraat zijn naast (voormalige) woningen ook afwijkende gebouwvormen voor detailhandel en dienstverlening aanwezig.

Het plangebied zelf betreft nu nog het perceel van de vrijstaande woning Bernhardstraat 1. Op het perceel is een vrijstaande woning in 1 bouwlaag met mansarde kap aanwezig, met uitbouw aan de achterzijde. Daarnaast staat een vrijstaand bijgebouw, in de vorm van een garage/berging.

Plangebied met bestaand bijgebouw



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

2 halfvrijstaande woningen aan Bernhardstraat

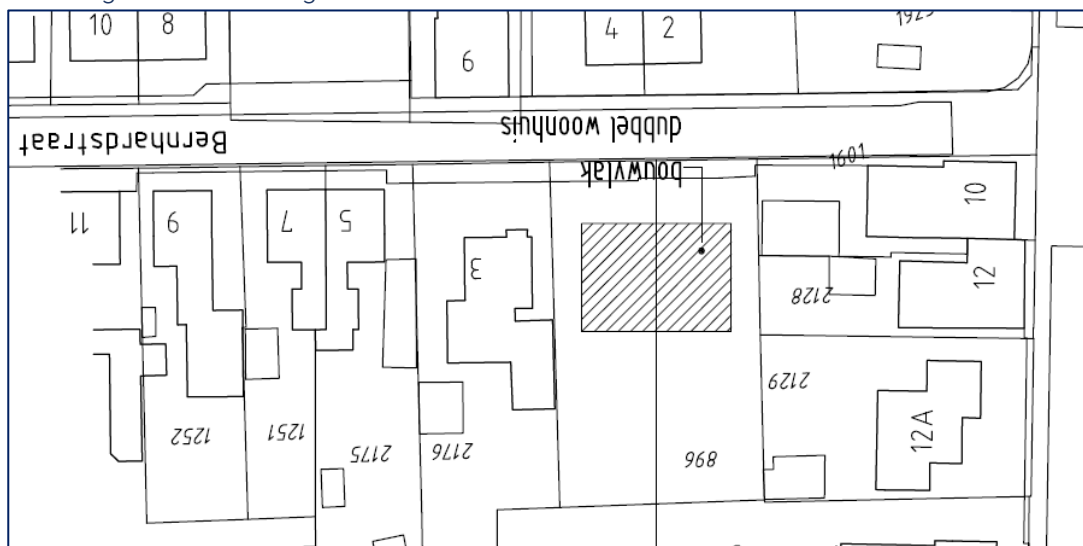
Het planvoornemen voorziet in de bouw van 2 halfvrijstaande woningen op het perceel, waarop nu nog de vrijstaande woning Bernhardstraat 1 is gelegen. Deze woning en het daarbij bijbehorende bijgebouw worden daartoe gesloopt. Bij de beide nieuwe woningen is de realisatie van een nieuw bijgebouw voorzien. De woningen worden op grotere afstand van de straat gesitueerd, op circa 5 m van de rand van het voor de woningen gelegen trottoir. Daarmee ontstaat de ruimte om voor de woningen ook een voortuin te realiseren. Het oppervlak van de nieuwe woonpercelen bedraagt circa 415 m² respectievelijk circa 450 m².

Binnen de nieuwe woonpercelen is de ruimte aanwezig voor de situering van 2 halfvrijstaande woningen met een frontbreedte van circa 6 à 7 m en een diepte van circa 12 m. Bij de oostelijke woning resteert bij een kavelbreedte van circa 11 m dan een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van ten minste 4 m. Bij de westelijke woning is deze afstand bij een kavelbreedte van circa 12 m ten minste 5 m. Bij de woningen is een achtertuin aanwezig met een diepte van circa 20 m. Daarmee is rondom de woningen voldoende ruimte aanwezig om de privacy van omwonenden te garanderen.

De woningen worden op met de huidige ontsluiting vergelijkbare wijze ontsloten via de Bernhardstraat. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisering van twee parkeerplaatsen per woning, zodat daarvoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare ruimte.

De op de beide woonpercelen te bouwen woningen worden qua karakteristiek afgestemd op de bestaande woning en de woningen verderop in de straat (Bernhardstraat 5 en 7). Concreet betekent dit de bouw van woningen in één bouwlaag, afgedekt met een mansardekap.

Situering nieuwe woningen aan Bernhardstraat



De goot- en bouwhoogte van de woningen zullen vallen binnen de ter plaatse geldende maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 11 m. De voorgevelrooilijn van de woning is gelegen op circa 5 m van de rand van het naast de Bernhardstraat gelegen trottoir. Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) zijn op ten minste 2 m achter deze lijn gelegen.

Woningen Bernhardstraat 3 en Bernhardstraat 5 en 7 (mansardekap)



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Planvoornemen in relatie tot besluit

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

3.1.3 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO 2014

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

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

Visie

Robuust water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en krekenstructuur. Dit betekent dat de beken en kreken als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Economische clusters: Economisch kenniscluster

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

Planvoornemen in relatie tot visie

De vervanging van een bestaande vrijstaande woning door 2 halfvrijstaande woningen in de bestaande woonomgeving van Mill doet geen afbreuk aan de waterstructuur van het Peelkanaal, noch aan de daarmee samenhangende ecologische waarden. De zone van het Peelkanaal snijdt de kern Mill doormidden en draagt daarmee bij aan een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat, ook voor de beide te realiseren woningen. Op het economisch kenniscluster is de extra woning, die ontstaat door de vervanging van de vrijstaande woning door 2 halfvrijstaande woningen, niet van invloed.

Structuren

Stedelijke structuur: Kernen in het landelijk gebied

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

Planvoornemen in relatie tot structuren

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

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNB) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Qua opbouw is voor de VrNB aansluiting gezocht bij de opbouw van bestemmingsplannen, met een indeling in inleidende regels, algemene regels, structuren en aanduidingen.

Algemene regels

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

Ruimtelijke kwaliteit

De inpassing van de beide woningen in de directe omgeving vindt op dezelfde wijze plaats als de inpassing van de huidige woning. De beide woningen zijn onderdeel van de zuidelijke straatwand van de Bernhardstraat. Daarbij worden de woningen op iets grotere afstand van de straat geplaatst, waardoor voor de woning ruimte ontstaat voor de realisering van een kleine voortuin, zoals bij de overige woningen in de straat ook aanwezig.

Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. De beide halfvrijstaande woningen worden gebouwd op het royale perceel van de te slopen vrijstaande woning. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Structuren

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

4.3 Nieuwbouw van woningen

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

Vervanging 1 vrijstaande woning door 2 halfvrijstaande woningen

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

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

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

In 2018 is de regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018 “In de kern wil iedereen wonen” vastgesteld. Daarin zijn de koers en strategie van het Land van Cuijk op het gebied van woningbouw uitgezet:

- ✓ vitale regio met als doel tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen te groeien
- ✓ gezonde woningmarkt met als doel met gezond verstand optimaal in te spelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af
- ✓ de juiste woning op de juiste plek met als doel recht te doen aan de eigenheid en vitaliteit van de kernen met verschil in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen
- ✓ kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal met als doel de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren van goed naar excellent
- ✓ levensloopprijzelijke regio met als doel kwetsbare inwoners met beperkingen te laten wonen in hun eigen leefomgeving
- ✓ duurzame regio met als doel dat vanaf 2020 alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal zijn.

Voor de gemeente Mill en Sint Hubert worden als lokale accenten genoemd het optreden van ontspanning rond 2030, een op lange termijn verwachte ontspanning in het segment duurdere koopeengezinswoningen, het opnemen van meer nultredewoningen in het programma en het op lange termijn eventueel ontstaan van vraagdruk in de sociale huur in hoofdkern (grondgebonden en gestapeld).

Met het planvoornemen wordt aan diverse doelen bijgedragen. Er wordt een extra woning gerealiseerd, de kwaliteit van de bestaande voorraad wordt verbeterd en er wordt bijgedragen aan het energieneutraal maken van de voorraad.

Onderdeel van de regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018 is het gemeentelijk programma 2019 voor de gemeente Mill en Sint Hubert. In dit programma zijn voor de kern Mill 224 woningen opgenomen onderverdeeld naar goedkope, middeldure en dure koop- en huurappartementen/-woningen. 8 woningen daarvan zijn aangemerkt voor nieuwe initiatieven. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan één van deze woningen.

Met het planvoornemen wordt bijgedragen aan het voorzien in de benodigde woningen voor de komende periode in de gemeente Mill en Sint Hubert en wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om deze met name ook binnen ‘bestaand stedelijk gebied’ te realiseren. Het planvoornemen is feitelijk ook te zien als een vorm van woningsplitsing op een bestaand woonperceel. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij het provinciaal en regionaal beleid hieromtrent.

3.2.3 Conclusie

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

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen

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

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

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

Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

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

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*

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

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

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

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

4. *Vuil water en hemelwater scheiden*

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

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

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

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

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

6. *Waterschapsbelangen*

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

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

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. *Meervoudig ruimtegebruik*

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

8. *Water als kans*

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

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

3.4.2 Conclusie

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

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 In duurzaam perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert

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

In de Structuurvisie is de kern Mill gelegen binnen de zone 'Peelzoom'. Het plangebied maakt deel uit van de bestaand bebouwing van het dorpslandschap van Mill. Voor de locatie Bernhardstraat of de directe omgeving daarvan zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. In juni 2008 is voor het centrum van de woonkern Mill een definitief ontwikkelingsplan 'Centrumplan Mill' afgerond. Kenmerkend voor het plan zijn de moderne functionaliteit en een compact centrum met winkels en voorzieningen dicht bij elkaar. De Stationsstraat heeft binnen dit plan een belangrijke rol als onderdeel van de aan het centrumplan ten grondslag liggende assenstructuur. De rol van de Bernhardstraat is van ondergeschikte betekenis. Voor de Bernhardstraat is versterking van de woonfunctie voorzien. Daartoe is recent aan Bernhardstraat 6/6a een bouwproject gerealiseerd, dat voorziet in de bouw 2 halfvrijstaande woningen in 1 bouwlaag en afgedekt met een mansardekap. Het planvoornemen voorziet in de realisering van een vergelijkbaar project, maar dan aan de overzijde van de straat.

Met de Structuurvisie heeft de gemeente ook kenbaar gemaakt, dat zij ten behoeve van de uitvoering van het beleid 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' gaat vragen. De gemeente doet dit vanuit de redenering dat ieder bouwproject een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de kernen. De bijdrage vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van locaties in de kernen. In de Structuurvisie is per deelgebied en per kern beschreven welke specifieke opgaven er voor de komende jaren liggen op het vlak van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en leefbaarheid. Winstgevende (particuliere) ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de diverse inbreidingslocaties, kunnen hun 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen' leveren door invulling te geven aan deze opgaven. Maatwerk per project/locatie is hier mogelijk. In gevallen waar 'zelfrealisatie' van een evenredige bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid niet mogelijk blijkt, zal de gemeente deze tegenprestatie leveren. De hiervoor gevraagde financiële bijdrage wordt gestort in een fonds van waaruit de gemeente vooraf kenbaar gemaakte projecten van algemeen nut zal (mede)financieren. Voor het plan wordt in de noodzakelijke bijdrage voorzien door storting van € 9.125,-.

3.5.2 Welstandsnota Mill

In 2013 is de Welstandsnota voor de gemeente Mill en Sint Hubert (als onderdeel van de Welstandsnota's Land van Cuijk) vastgesteld. De welstandsnota kent drie verschillende beleidsgebieden, te weten 'beheergebied', 'aandachtsgebieden' en 'ontwikkelingsgebieden'. Op de bijbehorende Welstandsbeleidskaart is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het aandachtsgebied 'Dorpscentrum Mill'. De aandachtsgebieden zijn waardevolle en vaak gevoelige gebieden met een hoger dan gemiddeld publiek belang, die vragen om een actief welstandsbeleid van de gemeente. De ambitie van de gemeente ligt voor deze gebieden duidelijk hoger dan in het beheergebied: nieuwe ontwikkelingen moeten een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het gebied leveren, de gewenste eigenschappen van het gebied versterken. Aandachtsgebieden zijn vaak de veldlinten, de historische bebouwingslinten en dorpsgebieden, landgoederen en de bijzondere landschappelijke gebieden. Dit soort gebieden hebben vrijwel altijd een cultuurhistorische waarde, die soms, maar niet altijd, tot uiting komt in een concentratie van monumenten.

Uitsnede kaart bij Structuurvisie Mill en Sint Hubert



Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de nieuwe woning zal met de ligging in het aandachtsgebied 'Dorpscentrum Mill' rekening worden gehouden.

3.5.3 Toekomstvisie Mill en Sint Hubert 2025

De Toekomstvisie 2025 is een inspiratiebron die laat zien hoe de gemeente Mill en Sint Hubert er in 2025 uit wil zien. De volgende thema's zijn opgenomen: Thema Wonen, werken, bereikbaarheid en samenleven, Thema Voorzieningen, onderwijs en sociaal domein, Thema Agro & Food en Thema Recreatie & toerisme. Het initiatief past in het 'Thema Wonen, werken, bereikbaarheid en samenleven' van de Toekomstvisie. Het planvoornemen draagt daaraan bij.

3.5.4 Conclusie

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

Bernhardstraat gezien in westelijke richting met rechts woningen 6/6a



4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

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

Het planvoornemen betreft het bouwen van 2 halfvrijstaande woningen ter vervanging van een bestaande vrijstaande woning op een bestaand woonperceel. Dit woonperceel is reeds van de bestemming 'wonen' voorzien en daarmee geschikt voor de woonfunctie. Er is geen sprake van verontreinigingen die de woonfunctie in de weg staan. De locatie kan aangemerkt worden als 'onverdacht'. Dit verandert door het toevoegen van een extra woning niet.

Voor de locatie is het verkennend bodemonderzoek Bernhardstraat 1 te Mill (Econsultancy, 2018) uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen sloop alsmede de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. In het onderzoek wordt de volgende conclusie getrokken:

- ✓ de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, deels verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de sloop van de onderzoekslocatie;
- ✓ geadviseerd wordt om na de sloopwerkzaamheden het onderzoek (met een lichtere onderzoeksinspanning) te herhalen;
- ✓ indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan een '30-km-weg'. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt. Aange- toond moet worden dat qua geluid een goed woon- en leefmilieu aanwezig is. Voor het plangebied van belang zijn de Bernhardstraat en de Stationsstraat. De Bernhardstraat is een lokale woonstraat, met uitsluitend een verkeersfunctie voor de bereikbaarheid van de aanliggende woningen. Er is geen sprake van doorgaand ver- keer. De Stationsstraat is een aanloopstraat naar het centrumgebied, echter met een beperkte functie. Enkel het woongebiedje tussen het centrum en de Spoor- straat maakt van deze aanloopstraat gebruik. Gelet op de beperkte omvang van dit woongebiedje en de korte afstand tot het centrum, waardoor het gebruik van de fiets een aantrekkelijk alternatief is, is de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer op deze straat beperkt.

Op basis van voorgaande mag aangenomen worden dat geen sprake is van geluid- hinder voor de nieuwe woningen aan de Bernhardstraat en dat een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd is, zoals dat ook nu het geval is voor de bestaande woning. Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

Bernhardstraat gezien vanaf Stationsstraat



Wet Luchtvaart

Een ander wettelijk kader waarin het aspect geluid invloed heeft op de ruimtelijke planvorming is de Wet luchtvaart. Het beperkingengebied van een luchthaven is een zone waar planologische beperkingen van kracht zijn, zoals ten aanzien van de maximale bouwhoogten in de aan- en uitvliegroutes. Daarnaast kunnen, met name ter beperking van de geluidhinder, beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen in een ruimere zone rond de luchthaven.

Luchtverkeerslawaaï

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van luchtverkeerslawaaï wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt 35 Ke. Echter in de zone tussen 35 – 40 Ke is nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen toegestaan voor zover sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing, dan wel vervangende nieuwbouw van bestaande woningen.

Op enige afstand ten zuidwesten van het plangebied ligt de militaire vliegbasis Volkel. Het plangebied ligt binnen de 35-40 Ke geluidcontour van deze vliegbasis, zoals deze ook is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Het planvoornemen betreft de bouw van 2 halfvrijstaande woningen ter vervanging van de bestaande vrijstaande woning Bernhardstraat 1. De nieuwe woningen zijn wat betreft de geluidsbelasting ter plaatse realiseerbaar. Het aspect luchtverkeerslawaaï vormt daarmee geen beperking voor het planvoornemen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

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

Bron luchtverontreiniging

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

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

Luchtkwaliteit omgeving

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

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

De locatie van het planvoornemen is gelegen binnen een bestaand woongebied. Daarbinnen zijn in de directe omgeving, behalve de woonfunctie, enkele detailhandels- en dienstverleningsvestigingen aanwezig. Bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.1 zijn enkel op grotere afstand toegestaan. Omdat deze bedrijfsactiviteiten omringd zijn door reeds bestaande burgerwoningen, mag aangenomen worden dat deze niet of nauwelijks luchtverontreiniging tot gevolg hebben. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals woningen) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van de Bernhardstraat zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen zijn op 800 m of meer van het plangebied gelegen, in het buitengebied van de gemeente Mill en St. Hubert.

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

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn na te streven richtafstanden opgenomen tussen bedrijven/inrichtingen en burgerwoningen.

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van de kern Mill. Met name aan de Stationsstraat, als aanloopstraat naar het centrum, maar ook aan de Bernhardstraat zelf zijn naast de woonfunctie ook andere functies toegestaan en aanwezig. In navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor de aanwezige niet-woonfuncties, alsmede de daadwerkelijke afstanden tot het plangebied.

Locatie	Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Minimaal aanwezige daadwerkelijke afstand
Stationsstr. 8/8a: kantoor (advocaten)	1	10 m	15 m
Stationsstr. 10/12: detailhandel (opticiën, mode)	1	10 m	10 m
Stationsstr. 18: detailhandel	1	10 m	65 m
Stationsstr. 3: centrum (apotheek)	1	10 m	55 m
Bernhardstraat 11: maatschappelijk (verloskundige praktijk)	1	10 m	55 m

Uit de tabel mag geconcludeerd worden dat bij de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Aan de richtafstanden wordt in alle gevallen voldaan.

4.1.6 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

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

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is één bron in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig. Dit betreft het LPG-tankstation aan de Schoolstraat. De bijbehorende veiligheidscontouren (risicocontour 10^{-6} /jr) blijven grotendeels beperkt tot het perceel van het tankstation. Het invloedsgebied waarbinnen verantwoording van het groepsrisico aan de orde is bedraagt 150 m vanaf het vulpunt van de LPG-installatie. Het plangebied is op circa 210 m van genoemde veiligheidscontouren en circa 85 buiten het invloedsgebied gelegen.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

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

Buisleiding

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen vindt in de wijde omgeving van het plangebied niet plaats.

4.1.7 Luchtvaartverkeerzone

Wet luchtvaart

Op basis van de Wet luchtvaart zijn rond luchthavens zogenaamde beperkingengebieden aanwezig. Het beperkingengebied van een luchthaven is een zone waar planologische beperkingen van kracht zijn, zoals ten aanzien van de maximale bouwhoogten in de aan- en uitvliegroutes. Daarnaast kunnen, met name ter beperking van de geluidhinder, beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen in een ruimere zone rond de luchthaven. De omvang van het beperkingengebied en de planologische beperkingen daarin zijn onderdeel van het luchthavenindelingsbesluit dat ten aanzien van een luchthaven is genomen. De gemeente is verplicht hier in bestemmingsplannen rekening mee te houden.

Funnels

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde funnel van de militaire vliegbasis Volkel. Dit is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanten dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter boven NAP. Het planvoornemen, dat voorziet in een bouwhoogte van maximaal 11 m op een maaiveld van circa 17 m boven NAP, voldoet aan deze hoogtebeperking.

IHCS

Het plangebied ligt eveneens 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 planvoornemen voldoet aan deze hoogtebeperking.

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 58,9 meter boven NAP. Het planvoornemen voldoet aan deze hoogtebeperking.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is eveneens gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die is gepositioneerd op de vliegbasis Volkel. Ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden bedraagt de maximale bouwhoogte binnen dit verstoringsgebied maximaal 65 meter boven NAP. Het planvoornemen voldoet aan deze hoogtebeperking.

Luchtvaartverkeerzone

In het bestemmingsplan worden bovengenoemde beperkingen door middel van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone', gevolgd door de specifieke benaming van de zone, vastgelegd.

4.1.8 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

4.1.9 Conclusie

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

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

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

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

Het planvoornemen betreft de vervanging van een bestaande vrijstaande woning door 2 halfvrijstaande woningen binnen het plangebied. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt zal toenemen (minder dan 2.000 m²) en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen, is voor het planvoornemen de korte procedure Digitale Watertoets doorlopen. Door het Waterschap Aa en Maas is hiermee ingestemd bij mail van 22 november 2018.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel, met daarop een vrijstaande woning met bijgebouw. De gronden zijn verder in gebruik als tuin en erf bij de woning.

Grootte plangebied:	ca. 865 m ²
Onverhard oppervlak:	ca. 525 m ²
Verhard oppervlak:	ca. 340 m ²

Hemelwater

Het hemelwater infiltreert deels ter plekke in de bodem en wordt deels afgevoerd via de riolering.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd via de riolering.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevinden zich op circa 175 cm respectievelijk circa 245 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

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

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

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

Grootte plangebied: ca. 865 m²

Onverhard oppervlak: ca. 405 m²

Verhard oppervlak: ca. 460 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 120 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater van het extra verhard oppervlak zal door middel van ondergrondse infiltratievoorzieningen op het eigen perceel worden geïnfiltreerd. Zo mogelijk wordt al het afstromend hemelwater van het verhard oppervlak binnen het eigen perceel geïnfiltreerd.

Afvalwater

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

Grondwater

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

Oppervlaktewater

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

Bouwmaterialen

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

Vergunningen

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

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

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

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

Archeologische waarden

Conform beleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 3 (hoge archeologische waarde). Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij een bodemingreep met een verstoringsoppervlakte van 250 m² en een verstoringsdiepte van 40 cm beneden maaiveld. Onderzoek is niet noodzakelijk als één of beide drempels niet worden overschreden. Daarvan is in het kader van het planvoornemen sprake. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 2 halfvrijstaande woningen. De oppervlakte van de bodemingreep betreft met circa 180 m² aanzienlijk minder dan genoemde verstoringsoppervlakte. Archeologisch onderzoek kan in het kader van het planvoornemen dan ook achterwege blijven.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de archeologische categorieën vertaald in 3 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Gebieden uit categorie 3 met een hoge archeologische waarde vallen daarbij binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Abusievelijk is in het geldende bestemmingsplan aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend, met een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Met de voorliggende bestemmingsplanherziening wordt dit gecorrigeerd en worden de gronden gebracht onder de correcte dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

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

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

Cultuurhistorische waarden

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

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

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

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

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

Quickscan flora en fauna

Voor de onderzoekslocatie is de Quickscan flora en fauna Bernhardstraat 1 te Mill (Econsultancy, 2018) uitgevoerd. De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in bijgevoegde tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen						
Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	nee	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek naar huismus is benodigd
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar gebouwwonende vleermuizen is benodigd
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën		ja	nee	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker, gewone pad, egel en diverse muizensoorten
Beschermd grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	-
Beschermd amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		15 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		280 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.				-

Op basis van onderhavige quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de huismus en van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Verder kunnen bij verwijdering van bosschages en nestkasten overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels worden voorkomen door deze te verwijderen buiten het broedseizoen of indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt een broedvogelinspectie uit te voeren.

Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot beschermde gebieden en houtopstanden worden geen negatieve effecten verwacht.

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de realisering van de 2 halfvrijstaande woningen zal met de aanbevelingen uit de conclusie rekening worden gehouden. Aanvullend onderzoek naar de huismus en de genoemde vleermuissoorten wordt momenteel uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek wordt onder meer uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus, 2017). Dit houdt in dat afhankelijk van de potentiële functies, er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd dient te worden. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld of er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van het project. De resultaten en conclusies van het aanvullend onderzoek zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan in het plan verwerkt worden.

De quickscan flora en fauna is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.2.5 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

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

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

Daarnaast zal bij de bouw van de nieuwe woningen en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken. Zo zullen de beide woningen gasloos worden uitgevoerd.

4.2.6 Conclusie

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

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

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

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

4.3.2 Planschade

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

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

4.3.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flexibiliteit bij realisering woningen

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

- ✓ De voorgevelrooilijn van de woningen is gelegen op met de woningen in de directe omgeving vergelijkbare afstand tot de Bernhardstraat
- ✓ De nieuw te bouwen woningen sluiten qua karakteristiek aan bij de bestaande woning en de woningen Bernhardstraat 5 en 7, onder andere bestaande uit 1 bouwlaag, afgedekt met een mansardekap
- ✓ Er dient rekening te worden gehouden met de kenmerken vanuit de welstandsnota voor dit perceel

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

5.2 Algemene opzet planregels

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

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

Woning en bijgebouw Bernhardstraat 1



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

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Tuin' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke', 'luchtvaartverkeerszone - funnel 3', '- ihcs – zone', '- ils - zone 6' en '- radarverstoringsgebied'
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de aanduidingen 'twee-aaneen', 'kap' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen hoofdgebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. De aanduiding 'twee-aaneen' bepaalt dat uitsluitend halfvrijstaande woningen zijn toegestaan. Op basis van de aanduiding 'kap' mag het hoofdgebouw uitsluitend met een mansardekap worden afgedekt.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

5.5 Handhaafbaarheid

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

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

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

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

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

6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets al ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Bij mail van 22 november 2018 heeft het waterschap te kennen gegeven met het planvoornemen in te kunnen stemmen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Woningen aan overzijde Bernhardstraat



Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld (van 29 mei tot en met 9 juli 2019). Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.