

BESTEMMINGSPLAN

Mill, Domeinenstraat 2



Identificatiecode: NL.IMRO.0815.BPMiDomeinenstr2-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 24 september 2020

Projectnummer: 55 - 032

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
2.3	Beeldkwaliteit	10
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
3.4	Waterschapsbeleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Uitvoeringsaspecten	23
4.1	Milieuaspecten.....	23
4.2	Fysieke aspecten	31
4.3	Economische aspecten	37
5	Juridische verantwoording	38
5.1	Flexibiliteit bij realisering woning.....	38
5.2	Algemene opzet planregels.....	38
5.3	Toelichting op de verbeelding.....	39
5.4	Toelichting op de regels	39
5.5	Handhaafbaarheid	39
6	Procedure	40
6.1	Vooroverleg	40
6.2	Omgevingsdialoog.....	40
6.3	De te volgen procedure	41
6.4	Ter inzage legging	41

Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In de kern Mill is aan de Domeinenstraat, nabij de rotonde met de Hoogstraat, een nog onbebouwd woonperceel gelegen. Het perceel wordt omgeven door de woningen Domeinenstraat 4 en Hoogstraat 35 en 37. Aan de overzijde van de Domeinenstraat zijn eveneens woningen gelegen. Het betreffende woonperceel is tot op heden onbebouwd gebleven en ligt feitelijk braak. Het perceel wordt incidenteel gebruikt als opstelplaats voor vrachtwagens.

De eigenaar van het woonperceel heeft het plan opgevat om thans op het woonperceel een vrijstaande woning te bouwen. Deze woning is gelegen aan en bereikbaar via de Domeinenstraat. De geldende bestemmingsregeling laat echter de bouw van deze woning niet toe. Een bouwvlak voor de bouw van een woning ontbreekt.

Doel

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

Woningen Hoogstraat 35 en 37, met op achtergrond woning Domeinenstraat 4



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Mill, aan de Domeinenstraat, op korte afstand van de Hoogstraat. De Domeinenstraat vormt van oudsher één van de zuidelijke uitvalswegen van de kern Mill, richting Wilbertoord. De Hoogstraat gaat in westelijke richting over in de Langenboonseweg en vormt van oudsher de verbindingsweg tussen de kernen Mill en Langenboom.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Domeinenstraat. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achterste perceelsgrens van het woonperceel van de woning Hoogstraat 35. Aan de zuid- en westzijde vormt de zijdelingse perceelsgrens van de tuinen bij de woningen Domeinenstraat 4 respectievelijk Hoogstraat 37 de grens.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Mill, sectie G, perceel 2098. Op dit perceel is de nieuwe woning voorzien.

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:

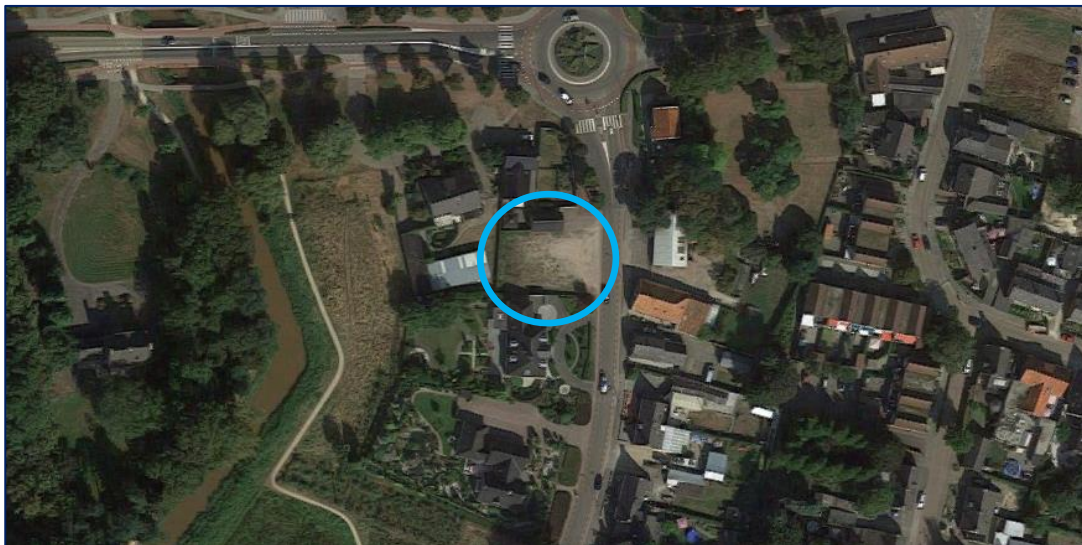
- ✓ bestemming ‘Wonen’
- ✓ dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’

Daarnaast 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.

Luchtfoto omgeving plangebied (©2019 Google)



Doordat ter plaatse van het plangebied binnen de bestemming 'Wonen' geen bouwvlak is ingetekend, mag hier geen nieuwe woning worden gebouwd.

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.

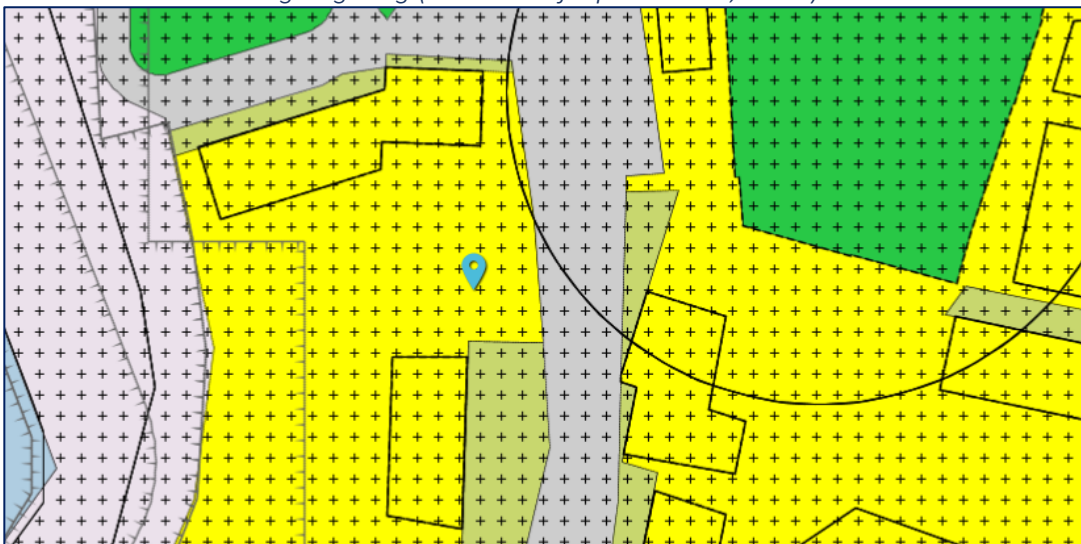
Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

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, 2019)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de westrand van het centrum van de kern Mill, aan de rand van de groene zone rond het Peelkanaal. In de directe omgeving van het plangebied zijn in hoofdzaak burgerwoningen gelegen. In oostelijke richting zijn met name aan de Hoogstraat ook diverse detailhandelsvestigingen en dienstverlenende instellingen aanwezig, als aanloop naar het meer oostelijk gelegen centrum met winkel- en voorzieningenconcentraties. Ten noorden van de Hoogstraat is een complex met daarin onder meer een kliniek, wellnesscentrum en hotel gelegen.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Domeinenstraat. Via de Hoogstraat is in oostelijke richting rechtstreeks het centrum van Mill bereikbaar. De Hoogstraat vormt verder in westelijke richting de belangrijkste verbindingsweg tussen Mill en Langenboom. De Domeinenstraat staat in zuidelijke richting, via de Vorleweg, in verbinding met de Volkelseweg/N264.

In de directe omgeving zijn vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen aanwezig, bestaande uit 1 of 1½ bouwlagen en afgedekt met een kap. De woningen aan de Domeinenstraat liggen ter plaatse op wisselende afstand van de straat. Enkele woningen liggen vrijwel direct aan de straat, bij andere woningen zijn royale voortuinen aanwezig. Aan de westzijde van de Domeinenstraat liggen de woningen, voor zover aanwezig, op enige afstand van de straat. Meer zuidelijk zijn aan deze zijde van de straat geen woningen meer gelegen. De groene zone rond het Peelkanaal loopt hier door tot aan de straat.

Het plangebied zelf betreft het onbebouwde perceel gelegen tussen de woningen Domeinenstraat 4 en Hoogstraat 35. Het betreffende perceel ligt nu min of meer braak en wordt met enige regelmaat gebruikt voor de stalling van een vrachtwagen. Bebouwing is hier niet aanwezig, van opgaande begroeiing is evenmin sprake.

Plangebied als braakliggend terrein met 'vrachtwagenopstelplaats'



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Extra woning aan Domeinenstraat

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een nieuwe woning op het nog onbebouwde perceel aan de Domeinenstraat. Het oppervlak van het nieuwe woonperceel bedraagt circa 490 m². Daarbinnen is de ruimte aanwezig voor de situering van een woning met een frontbreedte van circa 10-12 m en een diepte van circa 10-12 m. Aan weerszijden van de woning resteert daarmee een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van circa 4 m. De woning krijgt daarmee de gewenste ruimtelijkheid rondom, zoals ook aanwezig bij de aangrenzende woningen. De diepte van de resterende achtertuin is bij de gegeven diepte van de woning circa 10-12 m. Daarmee is rondom de woning voldoende ruimte aanwezig om de privacy van omwonenden te garanderen.

De situering van de woning is niet van invloed op de groenzone rond het Peelkanaal. Door de woonpercelen van de reeds bestaande woningen Hoogstraat 35 en 37 en Domeinenstraat 7 wordt het plangebied geheel afgeschermd van de groenzone.

De woning wordt ontsloten via de Domeinenstraat. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisering van twee parkeerplaatsen op een verbrede oprit (naast elkaar), zodat daarvoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare ruimte.

Binnen het woonperceel wordt een woning in één bouwlaag, afgedekt met een kap, gebouwd. De goothoogte van deze woning zal binnen de maximaal toegestane 6 m blijven, de bouwhoogte binnen de maximaal toegestane 11 m. De voorgevelrooilijn van de woning is gelegen op circa 9 m van de verharding van de Domeinenstraat. Voor de woning is een voortuin gelegen met een diepte van 3 tot 5 m. De resterende tussenliggende gronden vormen de berm naast de Domeinenstraat. Bijbehorende bouwwerken worden bij de woning op minstens 2 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd. Bij de woning is de bouw van bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m² voorzien.

Situering bouwvlak voor nieuwe woning aan Domeinenstraat



2.3 Beeldkwaliteit

Ruimtelijke bebouwingssituatie

Aan de Domeinstraat staat zeer gemengde bebouwing uit verschillende perioden. Het beeld is gevarieerd, zowel qua architectuur als qua schaal, en het gebruik is divers. De stedenbouwkundige samenhang is niet overal aanwezig. Het oude bebouwingslint heeft ruimtelijk te lijden gehad van de successievelijke dorpsuitbreidingen en van de aanleg van de rotonde bij de samenkomst van Hoogstraat en Domeinstraat. De westzijde van de Domeinstraat is minder bebouwd dan de oostzijde. Ter hoogte van de rotonde neemt de bebouwingsintensiteit toe. Richting de rotonde neemt daarnaast de afstand tot de wegas aan beide zijden van de straat af. Dit versterkt het belang van de rotonde en geeft vorm aan de entree tot het centrale gebied van het dorp.

Entree centrumgebied nabij rotonde met bebouwing dicht aan straat



Landhuizen met eigen architectonische vormgeving aan westzijde Domeinstraat



Verbetering ruimtelijke structuur

Door verbeteringen van de ruimtelijke structuur ter hoogte van het plangebied kan bijgedragen worden aan de kwaliteit van de entree tot het centrale gebied van de kern Mill. Daarbij zijn de volgende verbeteringen aan de orde:

1. verfraaiing van de bebouwingssituatie door op het nu nog braakliggende terrein/de vrachtwagenopstelplaats een vrijstaande woning te realiseren. Aan de westzijde van de Domeinenstraat ontstaat hierdoor een eenduidiger beeld met vrijstaande woningen. Daarbij van belang is dat de woning minimaal op de lijn van de naastgelegen garage komt te staan, bij voorkeur enkele meters daarvoor
2. verbetering van de vormgeving van de entree tot centrale gebied van de kern door:
 - ✓ de bebouwing aan weerszijde van de Domeinenstraat te 'knijpen'. Aan de oostzijde van de straat is dit reeds het geval bij de bebouwing van de nrs. 3 en 5. Door de bebouwing van de nieuwe woning op circa 4-5 m van de openbare ruimte te situeren treedt aan de westzijde een vergelijkbaar effect op. De nieuwe woning krijgt daarmee ook de op deze locatie gewenste meer prominente positie

Luchtfoto directe omgeving plangebied (@2019 Google)



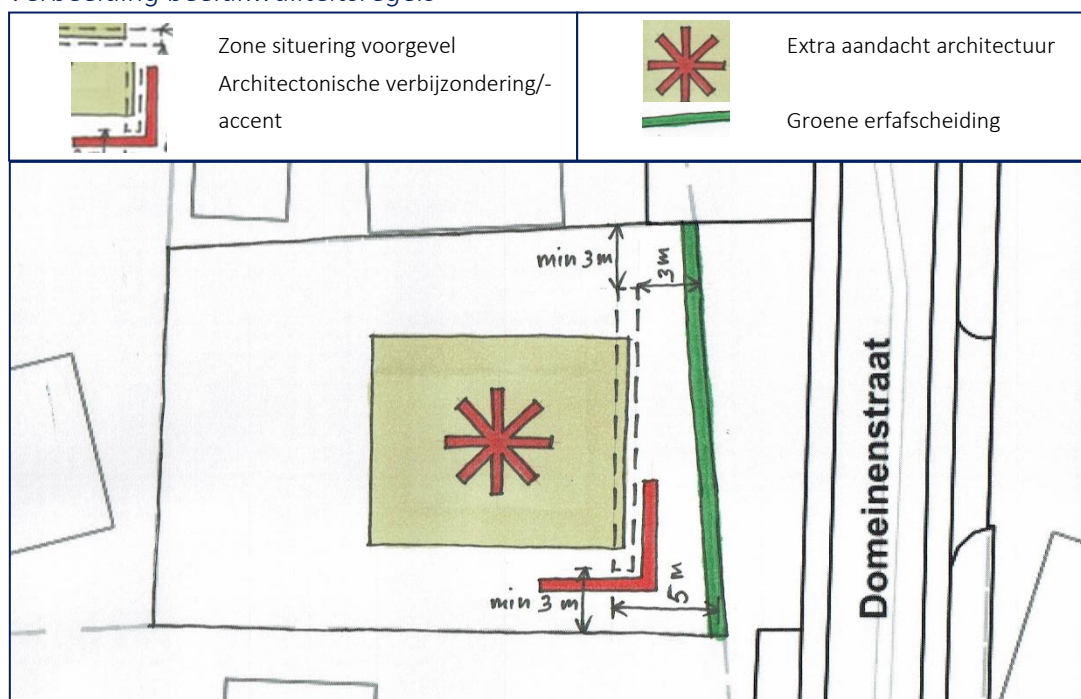
- ✓ de zuidoosthoek van de woning te verbijzonderen. Door het knippen van de bebouwing krijgt de woning een markante positie als blikvanger, komende vanuit zuidelijke richting over de Domeinenstraat (de zuidelijker gelegen woningen nrs. 4 en 6 zijn op groter afstand van de straat gelegen). Met de verbijzondering wordt de entree tot het centrale gebied gemarkeerd
 - ✓ de bouw van een architectonisch sterke woning. De nieuwe woning ligt in het verlengde van de landhuizen op nummer 6 en 4, beiden met een duidelijke eigen architectonische vormgeving. De nieuwe woning vormt de beëindiging van dit rijtje woningen in aanloop naar het centrale gebied van de kern Mill
3. afstemming van de nieuwe woning op de bebouwing en terreininrichting in de directe omgeving. Afstemming qua materiaal- en kleurgebruik draagt bij aan een goede inpassing van de woning in die omgeving.

Beeldkwaliteitsregels

Om de gewenste verbetering van de ruimtelijke structuur ook daadwerkelijk gestalte te geven zijn voor de nieuw te realiseren woning, naast de regels uit het bestemmingsplan, de volgende beeldkwaliteitsregels en -verbeelding van kracht:

- ✓ de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning is gelegen op minimaal 3 m en maximaal 5 m van de naar de straat gekeerde perceelsgrens
- ✓ het ontwerp voor de woning voorziet in een woning met een markante sterke architectuur, zoals ook bij de woningen ten zuiden van het plangebied aanwezig
- ✓ de zuidoostelijke hoek van de woning krijgt in zijn vormgeving als blikvanger daarbij een architectonische verbijzondering
- ✓ materiaal- en kleurgebruik gevels: in baksteen in de kleurnuances rood/donker-rood/lichtbruin of (deels) wit gekeimd
- ✓ materiaal- en kleurgebruik dak: met gebakken pannen in de kleurnuances zwart/antraciet/blauw gesmoord in matte of geëngobeerde uitvoering

Verbeelding beeldkwaliteitsregels



- ✓ uitvoering erfafscheiding straatzijde: lage groene haag in gebiedseigen soorten (zoals beuk, Liguster, taxus). Het openbaar gebied voor de haag wordt door de gemeente van een bodembedekker voorzien

Bij de uitwerking van de bouwplannen voor de woning, zal rekening moeten worden gehouden met voorgaande beeldkwaliteitsregels. Bijgaande referentiebeelden vormen een verdere illustratie van de beoogde architectonische kwaliteit en verbijzondering.

Referentiebeelden architectonische kwaliteit en verbijzondering



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Planvoornemen in relatie tot besluit

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

3.1.3 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en daarmee de basisopgave en de hoofdpogaven voor de toekomst geformuleerd. Waarbij de basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Waarbij de hoofdpogaven betrekking hebben op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat proof worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit met de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft ernaar, dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De kernwaarden voor het handelen van de provincie vallen onder de noemer 'verbinden in vertrouwen'. De kernwaarden gaan voor meerwaarde-creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Domeinenstraat 2 in Mill bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Stedelijk gebied en regionale afspraken

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

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

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

Goede omgevingskwaliteit

Onderdeel van het planvoornemen is een zorgvuldige inpassing van de woning in de directe omgeving. In paragraaf 2.3 is reeds op de aan die inpassing te stellen voorwaarden ingegaan. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de criteria, die de gemeente Mill en Sint Hubert hanteert bij het verlenen van medewerking aan de invulling van open plekken in bestaand stedelijk gebied.

In hoofdstuk 4 zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving bepalen nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. De woning wordt gebouwd op een bestaand, maar tot op heden onbebouwd woonperceel. Het woonperceel ligt feitelijk nu nog braak en wordt niet benut. Het woonperceel is omgeven door bestaande woningen en heeft reeds een woonbestemming. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Productie en gebruik van duurzame energie

Bij de nieuw te bouwen woning zal nadrukkelijk naar de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie gekeken worden. De situering van de woning met een hellend dakvlak op het zuiden biedt in elk geval de mogelijkheid tot het benutten van zonne-energie.

Klimaatverandering

De woning is gelegen op een royaal perceel, met voldoende mogelijkheden om door een groene inrichting hittestress tegen te gaan en om hemelwater op te vangen.

Duurzame mobiliteit

Voor de bereikbaarheid van het woonperceel blijft enerzijds het gebruik van de auto van belang (inherent aan de ligging in een kleine kern als Mill in het landelijk gebied). Anderzijds biedt de ligging nabij het centrum van Mill de mogelijkheid om de voorziening in de kern te voet of per fiets te bereiken en gebruik te maken van openbaar vervoer (bushaltes in centrum).

Duurzame, concurrerende economie

Het planvoornemen staat de ontwikkeling van een duurzame, concurrerende economie in de kern Mill niet in de weg.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

In casu is sprake van de bouw van één extra woning op een perceel van circa 490 m². Gelet op jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Eerder zijn woningbouwprojecten met acht en tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen

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

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

1. *Voorkomen van vervuiling* Bouw en renovatie belast het milieu.
Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.
Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

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

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*

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

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

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

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

4. *Vuil water en hemelwater scheiden*

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

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

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

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

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

6. *Waterschapsbelangen*

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

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

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. *Meervoudig ruimtegebruik*

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

8. *Water als kans*

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

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

3.4.2 Conclusie

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

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 In duurzaam perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert

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

In de Structuurvisie is de kern Mill gelegen binnen de zone 'Peelzoom'. Het plangebied maakt deel uit van de bestaand bebouwing van het dorpslandschap van Mill. Voor de locatie Domeinenstraat zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. In de directe omgeving zijn wel de complexen "Oude Kerkhof Mill" en "Uithof/Kroondomein Korenschuijren van Mill" aangeduid als 'cultuurhistorisch gaaf ensemble'. Het planvoornemen laat genoemde complexen ongemoeid. De cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

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.

Uitsnede kaart bij Structuurvisie Mill en Sint Hubert



Naast het 'nieuwe' centrum gaat de aandacht de komende jaren ook uit naar de historische dorpsas van Mill, die wordt gevormd door de Hoogstraat. Door middel van diverse ingrepen wil de gemeente de belevingswaarde en gebruikswaarde van deze as en de aansluiting op landschapspark Aldendriel opwaarderen. Aan het andere uiteinde van de Hoogstraat wordt het sport- en onderwijscluster aan de Langenboomseweg versterkt met de komst van een 'brede school'. Hoewel gelegen nabij het sport- en onderwijscluster is voor de Domeinenstraat enkel de bestaande woonfunctie voorzien.

Met de Structuurvisie heeft de gemeente ook kenbaar gemaakt, dat zij ten behoeve van de uitvoering van het beleid 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' gaat vragen. De gemeente doet dit vanuit de redenering dat ieder bouwproject een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de kernen. De bijdrage vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van locaties in de kernen.

In de Structuurvisie is per deelgebied en per kern beschreven welke specifieke opgaven er voor de komende jaren liggen op het vlak van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en leefbaarheid. Winstgevende (particuliere) ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de diverse inbreidingslocaties, kunnen hun 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen' leveren door invulling te geven aan deze opgaven. Maatwerk per project/locatie is hier mogelijk. In gevallen waar 'zelfrealisatie' van een evenredige bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid niet mogelijk blijkt, zal de gemeente deze tegenprestatie leveren. De hiervoor gevraagde financiële bijdrage wordt gestort in een fonds van waaruit de gemeente vooraf kenbaar gemaakte projecten van algemeen nut zal (mede)financieren. In onderhavig geval wordt in de noodzakelijke bijdrage voorzien door een storting in het fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen kernen'. Middels een anterieure overeenkomst is deze bijdrage verzekerd.

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.

Volgens de Welstandsnota staat aan de Domeinstraat zeer gemengde bebouwing uit verschillende perioden. Het beeld is gevarieerd, zowel qua architectuur als qua schaal, en het gebruik is divers. De stedenbouwkundige samenhang is vaak zwak. Het oude bebouwingslint heeft ruimtelijk zeker te lijden gehad door dorpsuitbreidingen en door de aanleg van infrastructuur met rotonde.

3.5.3 Stedenbouwkundig advies

Het planvoornemen is voor stedenbouwkundig advies voorgelegd aan de gemeente Mill en Sint Hubert. In het uitgebrachte advies wordt aangegeven dat de westzijde van de Domeinenstraat minder is bebouwd dan de oostzijde. Ter hoogte van de rotonde neemt de bebouwingsintensiteit toe. Richting de rotonde neemt de afstand tot de wegas aan beide zijden van de straat af. Dit versterkt het belang van de rotonde en maakt een introductie naar het centrale gebied van het dorp.

In de toetsing van het planvoornemen wordt geconcludeerd dat de naaste omgeving ruimtelijk verbetert door de nieuwe woning op de beoogde locatie. De terreinen met opslag en loodsen aan beide zijden van de weg maken geen fraaie entree tot het dorp. Voor het knippen van de ruimte is het gunstig de nieuwe woning op circa 4 meter van de openbare ruimte te situeren. De (stillere) achtertuin is dan maximaal en het biedt ook architectonische mogelijkheden de zuidoosthoek van de woning te verbijzonderen. Een nieuwe woning op de locatie is goed voorstelbaar. De woning dient minimaal op de lijn van de naastgelegen garage te staan, bij voorkeur enkele meters daarvoor. Zonder een afwijkende goot- en bouwhoogte wordt gepleit voor een architectonisch sterke woning. De woning wordt een blikvanger aan de route en is van belang voor de entree van het dorp.

Op basis van het stedenbouwkundig advies is een beeldkwaliteitsparagraaf voor de nieuw te realiseren woning opgesteld. Bij de uitwerking van de bouwplannen voor de nieuwe woning moet aan deze beeldkwaliteitsparagraaf worden voldaan. De beeldkwaliteitsparagraaf is in hoofdstuk 2 Planvoornemen reeds beschreven.

3.5.4 Conclusie

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

Zicht op Domeinenstraat vanaf rotonde met Hoogstraat



4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

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

Het planvoornemen betreft het bouwen van een nieuwe woning op een tot op heden onbebouwd woonperceel. Dit woonperceel is reeds van de bestemming 'wonen' voorzien en daarmee geschikt voor de woonfunctie. Echter heeft het plangebied jaren achter elkaar braak gelegen en is het in gebruik geweest als 'vrachtwagenopstelplaats'. Daarmee is het plangebied niet zonder meer als 'onverdacht' aan te merken.

Voor de locatie is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het "Verkennd bodem- en asbestonderzoek Domeinenstraat 2 te Mill" luiden als volgt:

- ✓ Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de locatie in de boven- en ondergrond vanaf het maaiveld tot 1,6 m-mv zwak tot sterke bijmengingen aangetroffen met puin. Verder blijkt dat op de locatie een puinverharding aanwezig is. De puinverharding is aangetroffen vanaf het maaiveld tot 0,15 mmv. De gemiddelde dikte hiervan bedraagt 0,15 m.
Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond en de puinverharding geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- ✓ Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met PCB, minerale olie, zink, lood en PAK. In de ondergrond zijn tevens lichte verontreinigingen aangetoond met PCB, zink, lood en PAK. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.
De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.
- ✓ In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
In de puinverharding is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 0,67 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft niet-hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de puinverharding niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

- ✓ De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.
- ✓ Op 8 juli 2019 heeft de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat het 'tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' van toepassing verklaard. Dit houdt in dat indien grond van de locatie gaat worden afgevoerd of elders gaat worden hergebruikt de grond onderzocht dient te worden op PFAS (poly- en fluoralkylstoffen). Hier dient in het geval van grondverzet dus rekening mee te worden gehouden.

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 nieuw geluidsgevoelig object binnen de onderzoekszone van een geluidsbron of 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.

Wegverkeerslawaaai

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Hoogstraat, Hoogveldseweg en Domeinenstraat. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. In dit "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Domeinenstraat 2 Mill" (Tritium Advies BV, 2019) worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Voor de wegen Hoogstraat en Hoogveldseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.
- ✓ Voor de weg Domeinenstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.
- ✓ Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie.

Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

- ✓ Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning kan beschikken over een geluidluwe achtergevel dan wel buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen.

De procedure Hogere Grenswaarde Geluid wordt gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan gevoerd. Het besluit Hogere Grenswaarde Geluid zal worden genomen voorafgaand aan het besluit tot vaststelling het bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de woning zal het gevraagde aanvullende onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels worden uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

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.

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 een woning op een open plek in de bestaande bebouwing nabij de hoek van de Domeinenstraat en de Hoogstraat. De woning is 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 NO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

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

Luchtkwaliteit omgeving

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

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

De locatie van het planvoornemen is gelegen binnen een bestaand woongebied. Daarbinnen zijn in de directe omgeving, behalve de woonfunctie, enkele detailhandels- en dienstverleningsvestigingen aanwezig. Bedrijfsactiviteiten zijn enkel op grotere afstand toegestaan. Omdat deze bedrijfsactiviteiten omringd zijn met 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 een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van de Domeinenstraat 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 Sint Hubert.

Verder wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor deze op grotere afstand gelegen veehouderijen al beperkingen, waardoor ook voor de nieuwe woning aan de Domeinenstraat 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 Hoogstraat, als aanloopstraat naar het centrum, maar ook aan de Bernhardstraat zijn naast de woonfunctie ook andere functies toegestaan en aanwezig. Daarnaast is aan de noordzijde van de Hoogstraat een groot complex met onder meer medische, sport- en wellnessvoorzieningen gelegen. 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
Hoogstraat 23: detailhandel	1	10 m	105 m
Hoogstraat 24: Bedrijf cat. 1-2	2	30 m	130 m
Hoogstraat 22(a): horeca cat. 1 en 2	1	10 m	145 m
Bernhardstraat 11: maatschappelijk (verloskundige praktijk)	1	10 m	135 m
Hoogveldseweg 1-3: medisch, sport, wellness	2	30 m	105 m

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

Naast bovengenoemde bedrijven en/of inrichtingen is aan de Domeinenstraat 3, tegenover het plangebied, een 'zand- en grindhandel, grondverzetbedrijf, transportbedrijf' gevestigd. Deze locatie is echter voorzien van een woonbestemming. Enkel de eigenaar van het betreffende bedrijf is hier woonachtig, de bedrijfsactiviteiten vinden elders plaats.

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 425 m van genoemde veiligheidscontouren en circa 275 m buiten het invloedsgebied gelegen. De aanwezigheid van de LPG-installatie vormt geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woning.

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 bouw van een nieuwe woning binnen het plangebied. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt zal toenemen (minder dan 2.000 m²) en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen, is voor het planvoornemen de korte procedure Digitale Watertoets doorlopen. Bij mail van 2 juli 2019 is dit vanuit de Digitale Watertoets bevestigd.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied ligt momenteel braak. De gronden zijn plaatselijk begroeid met gras.

Grootte plangebied: ca. 490 m²

Onverhard oppervlak: ca. 490 m²

Verhard oppervlak: ca. 0 m²

Hemelwater

Het hemelwater infiltreert ter plekke in de bodem.

Afvalwater

Van afvalwater is in de huidige situatie geen sprake.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevinden zich op circa 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 één woning met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen.

Grootte plangebied: ca. 490 m²

Onverhard oppervlak: ca. 250 m²

Verhard oppervlak: ca. 240 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 240 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater van het extra verhard oppervlak zal door middel van ondergrondse infiltratievoorzieningen op het eigen perceel worden geïnfiltreerd. Daartoe zal een voorziening met een bergingscapaciteit van 60 mm per m² verhard en bebouwd oppervlak worden aangelegd. Bij het oppervlak van 240 m² betekent dit een voorziening met een capaciteit van 14,4 m³. De voorziening zal bestaan uit ondergrondse infiltratiekratten/een ondergrondse infiltratieunit. Het hemelwater afkomstig van de daken van de bebouwing en de erfverharding zal naar deze ondergrondse voorziening worden geleid om te voorkomen dat hemelwater afstroomt naar openbaar gebied of aangrenzende percelen.

Afvalwater

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

Grondwater

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

Oppervlaktewater

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

Bouwmaterialen

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

Vergunningen

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

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

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

Archeologische waarden

Conform beleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 3 (hoge archeologische waarde). De vrijstellingsdrempel is bij categorie 3 een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m beneden maaiveld. Vrijstelling kan worden verleend als één of beide drempels niet worden overschreden. Daarvan is in het kader van het planvoornemen sprake. Het planvoornemen voorziet in de bouw van een vrijstaande woning. De oppervlakte van de bodemingreep ligt met circa 240 m² onder de vrijstellingsdrempel. 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'. Deze dubbelbestemming wordt in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd.

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

Het plangebied is onderdeel van regio 'Peelrand' en het cultuurhistorische landschap 'Landgoederenzone in de Peel'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. De ontwikkelingsstrategie voor de regio is gericht op:

- ✓ behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio
- ✓ de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Het landschap bestaat uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal. De ontwikkelingsstrategie voorziet in het behoud en beter beleefbaar maken van het monumentaal ontginningslandschap met grote lijnen, zoals lanen, natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Het planvoornemen is dermate beperkt van aard en omvang dat dit niet van invloed is op bovengenoemde cultuurhistorische waarden. Het planvoornemen betreft de invulling van een braakliggend terrein binnen bestaand bebouwd gebied en heeft daarmee geen invloed op de structuur van landgoederen in het omliggende buitengebied.

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

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

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

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

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

Soortenbescherming

Op basis van de geldende bestemmingsregeling zijn de gronden binnen het gehele plangebied al te benutten voor de woonfunctie. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is reeds geoordeeld dat geen soorten aanwezig zijn die het gebruik voor de woonfunctie in de weg staan. Thans is het plangebied braakliggend en bij tijd en wijle in gebruik als 'vrachtwagenopstelplaats'. Op basis van de bestemming 'Wonen' is het normaal op de woonbestemming gerichte onderhoud van de aanwezige beplanting al toegestaan. Dit gegeven, gevoegd bij de ingesloten ligging te midden van woonbebouwing, rechtvaardigt de aanname dat nog steeds geen soorten aanwezig zijn, die de woonfunctie in de weg staan. Uiteraard wordt tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wnb met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht genomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. Het Peelkanaal en een groot deel van de directe omgeving daarvan zijn wel onderdeel van het NNN, maar liggen op circa 60 m of meer van het plangebied. Binnen een straal van 3 km van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de bredere omgeving (binnen een bestaand woongebied wordt één extra woning toegevoegd), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De woning wordt ontsloten via de Domeinenstraat. Op basis van CROW-publicatie “Toekomstbestendig parkeren” bedraagt de verkeersgeneratie van 1 burgerwoning circa 8 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. De capaciteit van de Domeinenstraat is voldoende groot om deze beperkte hoeveelheid extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Conform de parkeernorm, zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan “Mill Centrum”, zijn bij de nieuwe woning ten minste 2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisering van twee parkeerplaatsen op een verbrede oprit (naast elkaar), zodat daarvoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare ruimte.

4.2.6 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

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

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

Daarnaast zal bij de bouw van de nieuwe woning en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

4.2.7 Conclusie

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

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

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

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

4.3.2 Planschade

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

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

4.3.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flexibiliteit bij realisering woning

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

- ✓ de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning is gelegen op minimaal 3 m en maximaal 5 m van de naar de straat gekeerde perceelsgrens
- ✓ qua bouwstijl en massa dient de nieuwe woning verder passend te zijn in het straatbeeld aan de westzijde van de Domeinenstraat, derhalve voorzien van een markante, sterke architectuur
- ✓ de zuidoostelijke hoek van de woning krijgt in zijn vormgeving als blikvanger een architectonische verbijzondering
- ✓ er dient voor het overige 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 woning.

5.2 Algemene opzet planregels

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

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

Domeinenstraat in noordelijke richting



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 'vrijstaand' 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.

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, de algemene afwijkingsregels en de algemene nadere eisen;
- ✓ 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 Sint Hubert. Bij het opstellen van die regeling is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

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

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader wordt het 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 planvoornemen is in het kader van de watertoets al ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Uit de digitale watertoets blijkt dat het planvoornemen onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Bij mail van 20 april 2019 heeft het waterschap ingestemd met de ontwikkeling via het doorlopen van de korte procedure van de Digitale Watertoets.

6.2 Omgevingsdialoog

Op 12 juni 2019 is namens de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Uit deze dialoog is naar voren gekomen, dat er geen overwegende bezwaren tegen het planvoornemen bestaan. Van deze omgevingsdialoog is een verslag beschikbaar. In verband met de privacywetgeving is dit verslag niet als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Groene zone rond Peelkanaal



6.3 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

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

6.4 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld (van 2 mei tot en met 12 juni 2020). Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.

