

Bestemmingsplan “Mill, Leeuwerikstraat, Gruttostraat en Genieweg”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Mill, Leeuwerikstraat, Gruttostraat en Genieweg”

Gemeente Mill en Sint Hubert
Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0815.BPMiGruttostraat-VA01
Rapportnummer BRO:	P02301
Datum:	8 juli 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Mill en Sint Hubert
Projectleider BRO:	SD
Ontwerp:	10 februari 2021, 2 maart 2021
Vaststelling:	8 juli 2021
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Leeuwerikstraat, Gruttostraat, Genieweg woningbouw, Mill, gemeente Mill en Sint Hubert.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de realisatie van 18 woningen ter plaatse van de voormalige basisschool aan de Leeuwerikstraat/Gruttostraat en de Genieweg in Mill.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en grens van het plangebied	5
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	6
1.4 Leeswijzer	8
2. PROJECTOMSCHRIJVING	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
2.3 Toekomstige ontwikkeling	10
2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	17
3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant	18
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Woningbouwbeleid	20
3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	21
3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert	23
4. UITVOERINGSASPECTEN	24
4.1 Milieuaspecten	24
4.1.1 Bodem	24
4.1.2 Geluidhinder	25
4.1.3 Luchtkwaliteit	27
4.1.4 Externe veiligheid	28
4.1.5 Geur	31
4.1.6 Milieuzonering	31
4.1.7 Luchtvaartverkeerzone	32
4.2 Fysieke aspecten	33
4.2.1 Cultureel erfgoed	33

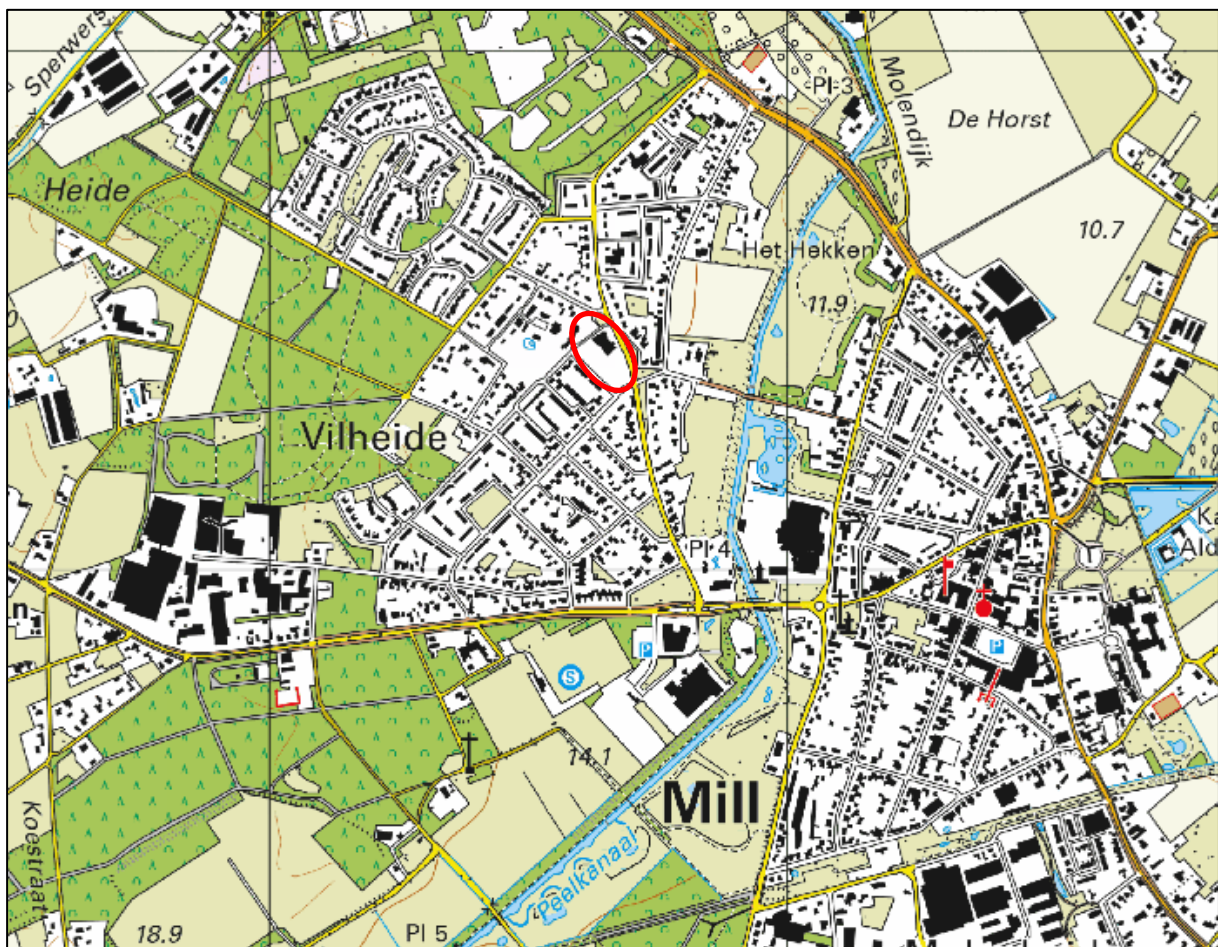
4.2.2 Ecologie	37
4.2.3 Waterhuishouding	40
4.2.4 Verkeer en parkeren	42
4.2.5 Kabels en leidingen	43
4.3 Duurzaamheid	44
4.4 M.e.r.-plicht	45
4.4.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht	45
4.4.2 M.e.r.-beoordeling	45
4.5 Economische aspecten	49
4.6 Handhaafbaarheid	50
5. JURIDISCHE PLANOPZET	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Toelichting op de verbeelding	51
5.3 Toelichting op de regels	51
5.3.1 Inleidende regels	51
5.3.2 Bestemmingsregels	52
5.3.3 Algemene regels	53
5.3.4 Overgangs- en slotregels	54
6. PROCEDURE	55
6.1 Procedure	55
6.2 Vooroverleg en inspraak	55
6.3 Omgevingsdialoog	56
6.4 Zienswijzen	57
Onderzoeksrapporten	
• Archimil BV, <i>Verkennd bodemonderzoek Leeuwerikstraat 1 Mill</i>, rapportnummer 3001R003-5, 20 januari 2016 • Ortago, <i>Aanvullend bodemonderzoek PFAS Gruttostraat - Havikstraat in Mill</i>, rapportnummer 211557/R01, 10 december 2019 • Econsultancy, <i>Verkennd bodemonderzoek Genieweg (ong.) te Mill</i>, rapportnummer 10780.005, 9 oktober 2020 • Omgevingsdienst Brabant Noord, <i>Akoestisch onderzoek Havikstraat en Leeuwerikstraat (nabij het wijkcentrum De Wester) in Mill</i>, projectnummer Z/114346, 24 juni 2020 • Econsultancy, <i>Oplegnotitie en verkennend booronderzoek Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill</i>, rapportnummer 10780.001, 13 december 2019 • Econsultancy, <i>Programma van Eisen Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill in de gemeente Mill en Sint Hubert</i>, rapportnummer 10780.006, 28 september 2020 • Econsultancy, <i>Proefsleuvenonderzoek Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill in de gemeente Mill en Sint Hubert</i>, rapportnummer 10780.007, 4 januari 2021	

- Gemeente Mill en Sint Hubert, *Selectiebesluit Archeologie, Leeuwerikstraat-Genieweg-Havikstraat-Gruttostraat*, documentnr. D/21/256239, 28 januari 2021
- Econsultancy, *Quickscan flora en fauna Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill*, rapportnummer 10780.003, 17 oktober 2019
- Econsultancy, *Watertoets Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill*, rapportnummer 10780.002, 27 oktober 2020
- Gemeente Mill en Sint Hubert, *Omgevingsdialoog woningbouwlocaties Havikstraat en Leeuwerikstraat/Genieweg te Mill*, 3 februari 2021

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de voormalige basisschool de Leeuwerik aan de Leeuwerikstraat/Gruttostraat in Mill en in het aansluitende gebied woningbouw te realiseren. Op de gronden ten zuiden van het wijkcentrum De Wester is de nieuwbouw van zestien woningen voorzien aan de Leeuwerikstraat en de Gruttostraat. Aan de Havikstraat, ten westen van het wijkcentrum, worden acht woningen gerealiseerd en aan de Genieweg, ten noordwesten van het wijkcentrum, is de ontwikkeling van twee woningen voorzien.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

Op basis van het momenteel vigerende bestemmingsplan 'Mill-West 2019', vastgesteld op 24 september 2020, zijn niet alle onderdelen van deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Ter plaatse van

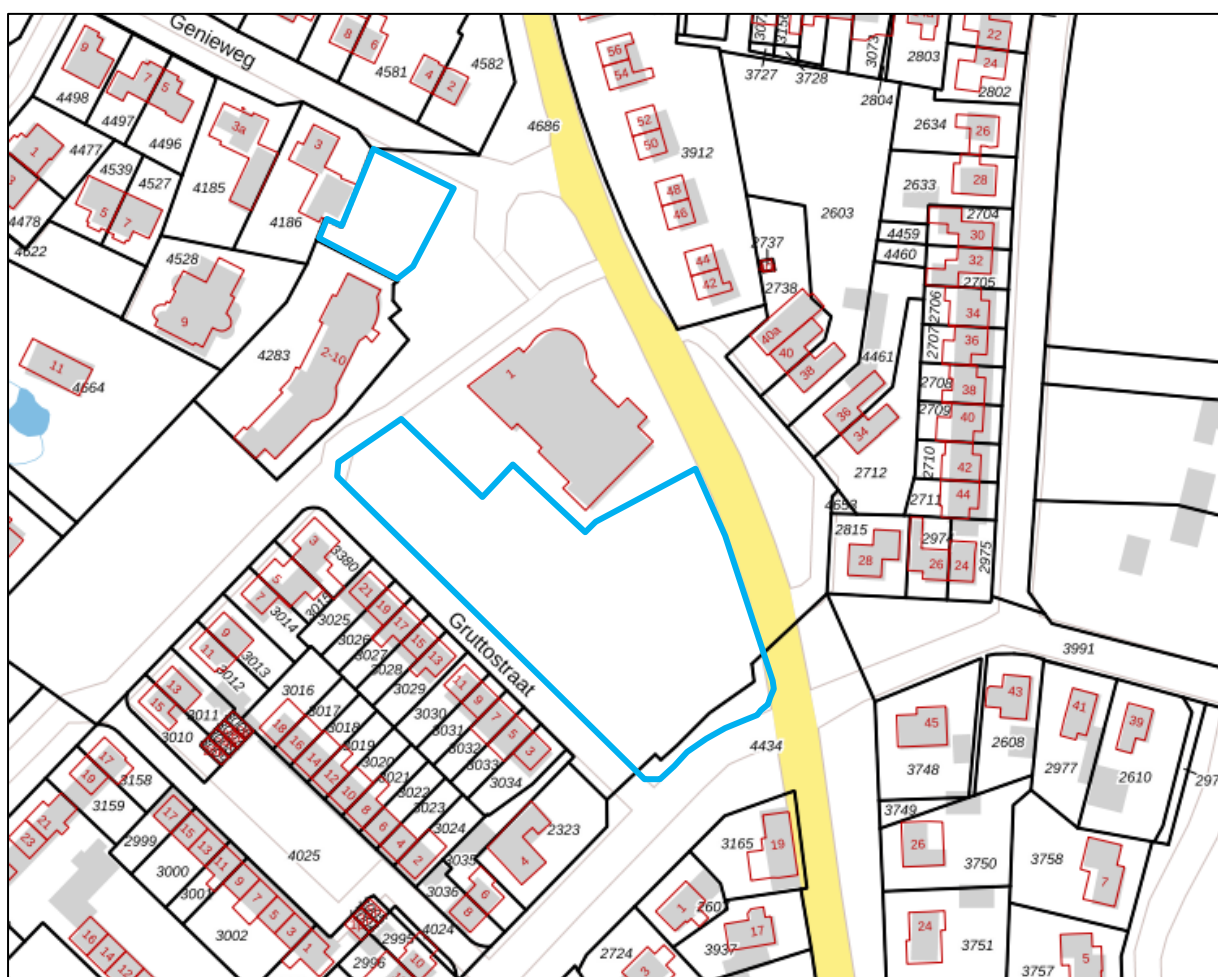
de Genieweg, Leeuwerikstraat en Gruttostraat is woningbouw op basis van dit bestemmingsplan namelijk niet toegestaan. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief tot de realisatie van de woningen. Hiertoe is een herziening van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De woningen die zijn geprojecteerd aan de Havikstraat zijn passend binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en worden daarom niet meegenomen in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan ziet daarmee uitsluitend op de woningbouw aan de Leeuwerikstraat, Gruttostraat en Genieweg.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van de kern Mill, aan de wegen Leeuwerikstraat, Gruttostraat en Genieweg. De locatie bestaat uit het voormalige schoolterrein van de basisschool De Leeuwerik, dat is gelegen op de gronden tussen de Leeuwerikstraat en de Gruttostraat, en uit een perceel aan de Genieweg.

Het voormalige schoolterrein wordt aan de noordzijde begrensd door het wijkgebouw De Wester en de Havikstraat. Aan de oostzijde vormt de Leeuwerikstraat de plangrens en aan de zuidwestzijde de Gruttostraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Bastaardstraat. Het perceel aan de Genieweg grenst aan de noordoostzijde aan de Genieweg en aan de oost- en zuidzijde aan een bestaand parkeerterrein. Ten zuidwesten van dit perceel ligt een onderwijslocatie en aan de westzijde grenst de locatie aan woningen. De omgeving van het plangebied betreft een woongebied.

Het plangebied bestaat uit een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend als Mill, sectie F, nummer 4686. Daarnaast maakt een klein deel van het perceel Mill, sectie F, nummer 4434 deel uit van het plangebied.



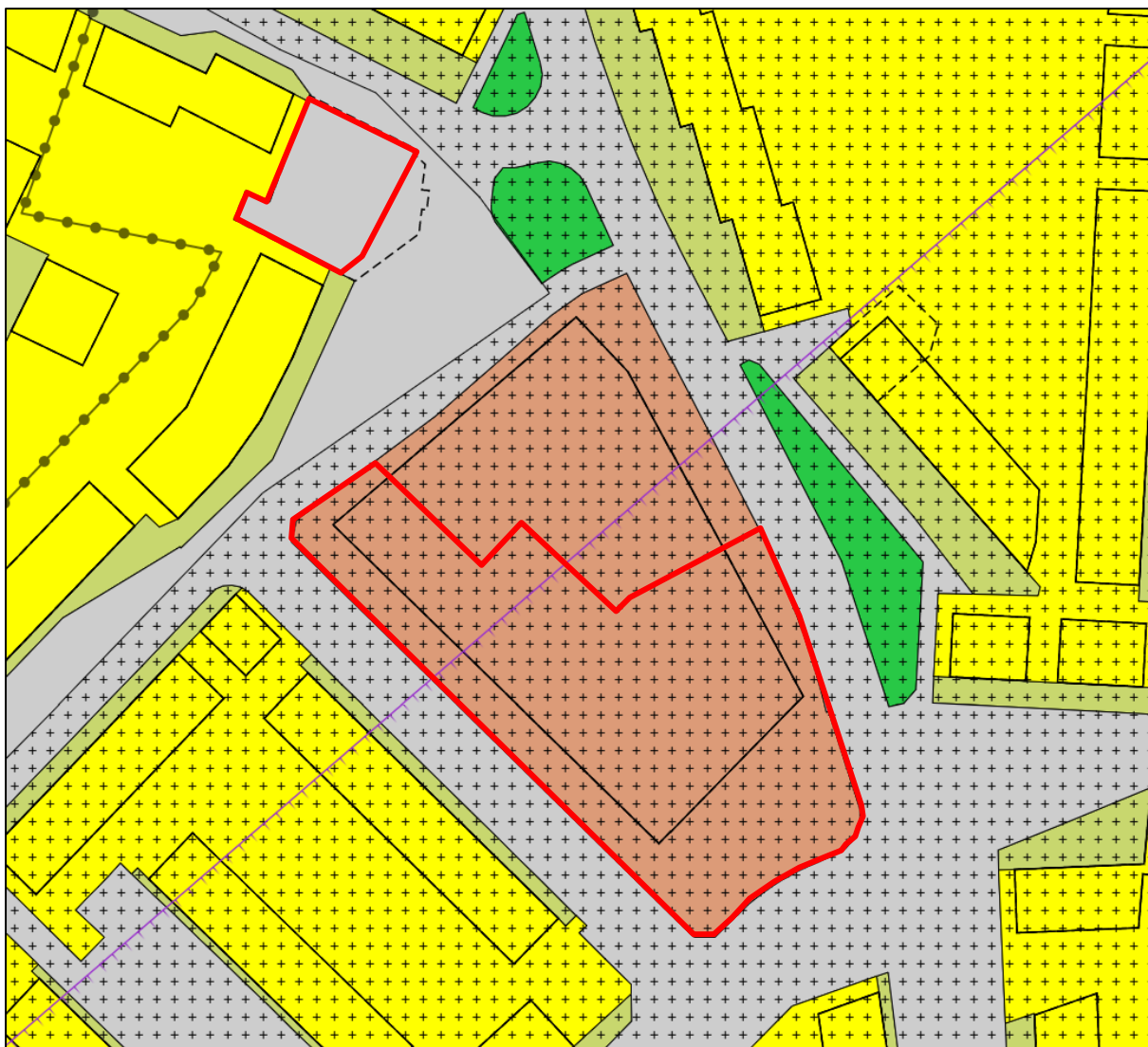
Begrenzing plangebied (blauw omlijnd) geprojecteerd op een kadastrale ondergrond

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mill-West 2019', zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert op 24 september 2020. Het plangebied ter plaatse van het voormalige basisschoolterrein is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Maatschappelijk' met de nadere functiaanduiding 'onderwijs'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en onderwijs. Daarnaast zijn hierbij behorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen, dat voor 75% bebouwd mag worden met bebouwing met een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. De beoogde ontwikkeling van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Het perceel aan de Genieweg is in dit vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Verkeer' met de nadere functiaanduiding 'plein'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf,

een plein, nutsvoorzieningen en evenementen. Daarnaast zijn met hierbij behorende gebouwen en bouwwerken, parkeer-, speel-, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair, water en ontmoetingsvoorzieningen voor groepen mensen toegelaten. De beoogde woningbouw is volgens de geldende verkeersbestemming niet toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Mill-West 2019' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing op een groot deel van het plangebied, met uitzondering van het perceel aan de Genieweg. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m beneden maaiveld. In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerzone – ils-zone 6' en 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringengebied' van toepassing op het gehele plangebied. De gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel 3' geldt voor het zuidoostelijke deel van de locatie. Deze aanduidingen zijn opgenomen vanwege de ligging van het plangebied binnen het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. In paragraaf 3.1.2 wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van de kern Mill en omvat een perceel gelegen tussen de Leeuwerikstraat en de Gruttostraat en een perceel aan de zuidwestzijde van de Genieweg. Het perceel aan de Leeuwerikstraat was in het verleden deels bebouwd met de voormalige basisschool De Leeuwerik. Dit schoolgebouw is inmiddels gesloopt en de gronden zijn, na overleg met de omgeving, ingericht als tijdelijk speelveld. Langs de randen zijn enkele bomen aanwezig. Het perceel aan de Genieweg is in de huidige situatie in gebruik als plein en is deels verhard en deels begroeid met enkele bomen.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Het voormalige schoolterrein wordt aan de noordzijde begrensd door het wijkgebouw De Wester en de Havikstraat. Aan de oostzijde vormt de Leeuwerikstraat de plangrens en aan de zuidwestzijde de

Gruttostraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Bastaardstraat. Het perceel aan de Genieweg grenst aan de noordoostzijde aan de Genieweg en aan de oost- en zuidzijde aan een bestaand parkeerterrein. Ten zuidwesten van dit perceel ligt een voormalige onderwijslocatie en aan de westzijde grenst de locatie aan woningen.

De omgeving van het plangebied betreft een woongebied, dat hoofdzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen, erftoegangswegen en enkele groenstroken.

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk grondgebonden woningen gelegen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt hierbij aangesloten. Gelet op de vorm en omvang van het plangebied en de woningtypen in de omgeving is de realisatie van grondgebonden woningen met tuinen een passende invulling.

Van belang is een goede aansluiting op de bouwmassa's van de directe omgeving. De meeste woningen in de omgeving bestaan uit twee bouwlagen met een schuine kap. De beoogde woningen sluiten hierbij aan.

Daarnaast is een passende overgang van de nieuwe woningen naar het wijkcentrum De Wester van belang. Het wijkcentrum, dat tussen de locatie aan de Leeuwerikstraat/Gruttostraat en het perceel aan de Genieweg ligt, blijft in zijn huidige vorm en functie behouden. De buitenruimte behorend bij het wijkcentrum blijft eveneens in haar huidige vorm en functie behouden. Aan de zuidwestzijde van dit buitenterrein, op de hoek Havikstraat/ Gruttostraat, wordt een nieuwe speelplek gerealiseerd. Tussen deze speelplek en de direct daarnaast geprojecteerde rijwoningen zal een geluidscherm met een hoogte van 2,5 meter worden gerealiseerd, om eventuele geluidhinder van de speelvoorzieningen op deze woningen te beperken.

De gronden binnen het plangebied zullen daarnaast worden ingericht met tuinen bij de woningen, een ontsluitingsweg, groen- en speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het parkeren zal deels op eigen terrein bij de woningen plaatsvinden en deels in het openbare gebied worden opgelost.

2.3 Toekomstige ontwikkeling

Binnen het plangebied zullen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Qua situering, typologie en maatvoering wordt aangesloten bij de woningen in de omgeving. In de omgeving zijn hoofdzakelijk rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen gelegen. De voorliggende ontwikkeling sluit hierbij aan, aangezien hierbij in totaal twaalf rijwoningen en zes twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. Het merendeel van deze woningen is op de locatie van de voormalige basisschool geprojecteerd. Deze woningen worden deels georiënteerd op de Gruttostraat en deels op de Leeuwerikstraat.

Op het perceel aan de Genieweg worden twee twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden op de Genieweg georiënteerd. Op de navolgende situatietekening is de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven.

De rijwoningen zullen in drie blokken van vier woningen worden gerealiseerd. Tussen de twee blokken met rijwoningen aan de Gruttostraat wordt een interne toegangsweg gerealiseerd. Deze weg leidt naar een achterterrein, waarlangs een deel van de woningen via een achterom bereikbaar is. Via deze toegangsweg zal ook een aantal parkeerplaatsen bereikbaar zijn, die voor het merendeel op het eigen terrein bij de woningen worden gerealiseerd. Twee parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte, aan het einde van de toegangsweg geprojecteerd en zullen gebruikt worden ten behoeve van de twee aansluitend gelegen nieuwe woningen. Daarnaast worden langsparkeervakken gerealiseerd langs de Gruttostraat en zal bij een aantal woningen een oprit worden gerealiseerd met ruimte om twee auto's achter elkaar te parkeren. Dit zal onder andere bij de twee woningen aan de Genieweg het geval zijn.

Alle woningen krijgen een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter. Deze hoogtes bieden voldoende ruimte voor het realiseren van twee bouwlagen met een schuine kap, in lijn met de woningen in de omgeving.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied, aan de Bastaardstraat, wordt een openbare groenstrook gerealiseerd. Ter plaatse is een monumentale boom aanwezig, die blijft behouden en in deze groenstrook wordt ingepast. Aan de westzijde van het plangebied, op de hoek van de Havikstraat en de Gruttostraat en in aansluiting op het buitenterrein van De Wester, wordt een speelvoorziening gerealiseerd.

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen woningen passen goed in de omgeving, aangezien hier reeds meerdere grondgebonden woningen aanwezig zijn. Er is sprake van een herstructureringslocatie binnen het stedelijk gebied in een bestaande woonwijk, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Mill en Sint Hubert.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht worden de woningen zorgvuldig ingepast. Qua situering, typologie en maatvoering wordt aangesloten bij de woningen in de omgeving. In de omgeving zijn hoofdzakelijk rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen gelegen, met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.



Stedenbouwkundig plan woningbouw Leeuwerikstraat, Gruttostraat en Genieweg

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgeven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Voor de voorliggende ontwikkeling is met name de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's' van belang. Middels de voorliggende woningbouw op een herontwikkelingslocatie in de kern Mill wordt een bijdrage geleverd aan het nationale belang om te zorgen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Voor het overige zijn gezien de aard en schaal van deze ontwikkeling geen nationale belangen uit de NOVI in het geding. De ontwikkeling is kortom in overeenstemming met de NOVI.

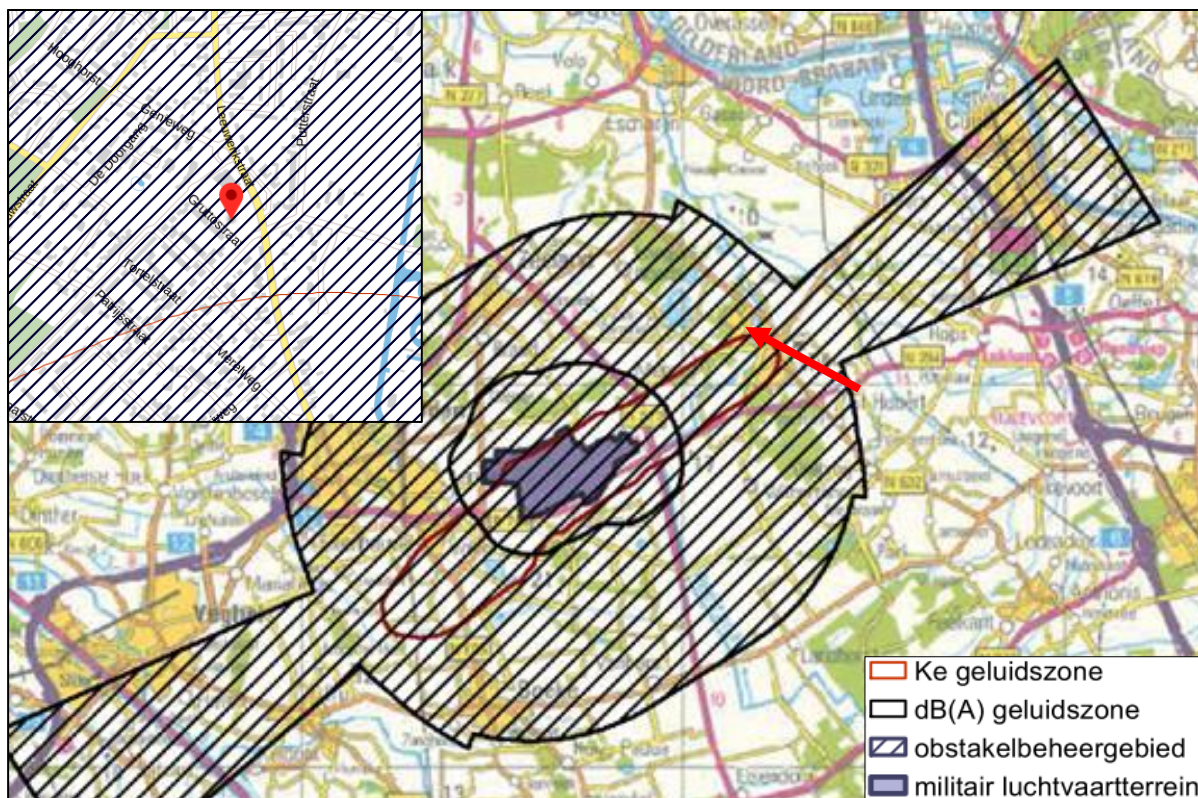
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland,

erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Van de bovengenoemde onderwerpen is uitsluitend het onderwerp 'Defensie' van belang. Het plangebied is namelijk gelegen binnen het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'.

In het kader van de ligging binnen het obstakelbeheergebied, zijn in het geldende bestemmingsplan 'Mill-West 2019', de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied', 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerzone – funnel 3' en 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 6' opgenomen, ter bescherming van de belangen van de militaire luchthaven. De gronden die als zodanig zijn aangeduid, zijn mede bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringsgebied en de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Concreet betekent dit dat ter plaatse de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 72 m + NAP (radarverstoringsgebied) respectievelijk 64 m + NAP (IHCS-zone), 40 m + NAP (funnel) en 68,9 m + NAP (ILS-zone). Binnen dit bestemmingsplan worden dergelijke hoogtes niet mogelijk gemaakt.



Kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Volkel, bijlage 3.8 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, met als inzet linksboven de situatie ingezoomd op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

In het voorliggende geval worden 18 woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar voorheen een basisschool en een plein aanwezig waren. Blijkens jurisprudentie betreft het toevoegen van meer dan 12 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vereist.

In januari 2019 is in de gemeente Mill en Sint Hubert een quickscan² uitgevoerd naar de kwalitatieve woningbehoefte in de kernen.

Ten aanzien van de kwantitatieve woonbehoefte is gebruik gemaakt van de woningbouwbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant uit 2017. Hierbij is onderscheid gemaakt in een 'hoog' en een 'laag' scenario. Het verschil tussen beide scenario's is het wel of niet inlopen van het bestaande woningtekort. De gemeente Mill en Sint Hubert is uitgegaan van het 'hoge' scenario, op basis waarvan er in de periode tot en met 2030 behoefte is aan 490 woningen. De harde plancapaciteit in de gemeente ligt met 258 woningen beduidend lager. Wanneer ook de zachte plancapaciteit wordt meegenomen, is er nog ruimte om 65 woningen toe te voegen.

In de kern Mill, met uitzondering van het centrum, bedraagt de totale plancapaciteit 172 woningen, waarvan 86 woningen harde plancapaciteit betreffen en eveneens 86 woningen zachte plancapaciteit.

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

² Companen, *Quick Scan woningbehoefte Mill en Sint Hubert*, Gemeente Mill en Sint Hubert, projectnummer 815.101, 18 januari 2019

In Mill ligt de totale plancapaciteit (inclusief de zachte plannen, waarvan nog niet zeker is of deze zullen doorgaan) hoger dan de woningbehoefte, die is bepaald op basis van de autonome groei per kern. Als echter alleen naar de harde plancapaciteit wordt gekeken ligt in deze kern (net als in de andere kernen van de gemeente) de plancapaciteit lager dan de verwachte behoefte. Daarnaast is de verwachting dat de daadwerkelijke woningbehoefte in Mill hoger uit zal vallen dan de autonome groei, omdat Mill de kern met het grootste voorzieningenniveau is, en daardoor aantrekkelijk voor vestigers.

Wat betreft de kwalitatieve woonbehoefte is in de quickscan de kwalitatieve behoefte per kern aan diverse typen woningen inzichtelijk gemaakt. In de navolgende afbeelding is deze kwalitatieve behoefte weergegeven.

Tabel 4.1: Gemeente Mill en Sint Hubert. Kwalitatieve woningbehoefte per wijk in de kern per kern naar aantal beschikbare woningen in de plancapaciteit 2017-2030.

In de plancapaciteit 2017-2030.							
	Woningtype	Prijsklasse	Mill totaal	Langenboom	Sint Hubert	Wilbertoord	Gemeente totaal
Huur	Eengezinswoning	< €710	15	0	0	0	15
		€710-€1.000	0-5	0-5	0	0	5
		>€1.000	0	0	0	0	0
	Appartement	< €710	10	0	0	0	10
		€710-€1.000	5	0	0	0	5
		>€1.000	0	0	0	0	0
	Grondgebonden nultredenwoning	< €710	20	0	0	0	20
		€710-€1.000	5	0	0	0	5
		>€1.000	0	0	0	0	0
Huur totaal			55-60	0-5	0	0	60
Koop	Rij- / hoekwoning	< €185.000	5	0	0	0	10
		€185-250.000	20	15	10	10	65
		€250-350.000	5	5	5	0-5	20
		>€350.000	0	0	0	0	0
	2^1 kap / geschakelde woning	< €250.000	10	5	10	10	35
		€250-350.000	20	0-5	0-5	0-5	35
		>€350.000	15	0-5	0-5	0-5	25
	Vrijstaande woning	< €250.000	10	0-5	5	0-5	20
		€250-350.000	25	0-5	5	5	35
		>€350.000	15	5	20	15	55
	Appartement	< €185.000	10	0	0	0	10
		€185-250.000	5	0	0	0	5
		>€250.000	0	0	0	0	0
	Grondgebonden nultredenwoning	< €185.000	10	0-5	10	5-10	35
		€185-250.000	10	0-5	5	5	20
		>€250.000	20	15	10	10	60
Koop totaal			180	75	85	70	430
Totaal			240	85	90	75	490

Bron: WoON2015, Provincie Noord-Brabant (2017).

De woningtypen die in het plangebied worden gerealiseerd zijn koopwoningen, in de vorm van twee-onder-een-kap en rijwoningen. De 12 rijwoningen vallen in het prijssegment € 185.000,- tot € 250.000,-. De 6 tweekappers vallen deels in het prijssegment € 250.000,- tot € 350.000,- (3 woningen) en deels in de categorie > € 350.000,- (eveneens 3 woningen).

Blijkens de bovenstaande tabel bestaat er in de kern Mill een kwalitatieve behoefte aan dit type woningen. Voor rij- en hoekwoningen in het prijssegment € 185.000,- tot € 250.000,- is in Mill behoefte aan circa 20 woningen. Middels het voorliggend plan wordt voorzien in 12 woningen van dit type. Bij twee-onder-een-kapwoningen is met name behoefte in de prijssegmenten € 250.000,- tot € 350.000,- (20 wooneenheden) en > € 350.000,- (15 wooneenheden). Middels de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in een deel van deze behoefte, doordat in elk van de genoemde prijssegmenten drie twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd.

Samengevat voorziet de voorliggende ontwikkeling qua aantallen en woningtypen in de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan woningen in de kern Mill. De ontwikkeling vindt plaats op een herontwikkelingslocatie binnen de kern Mill, waar voorheen een basisschool en een plein aanwezig waren. Hiermee is sprake van een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied, hetgeen in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

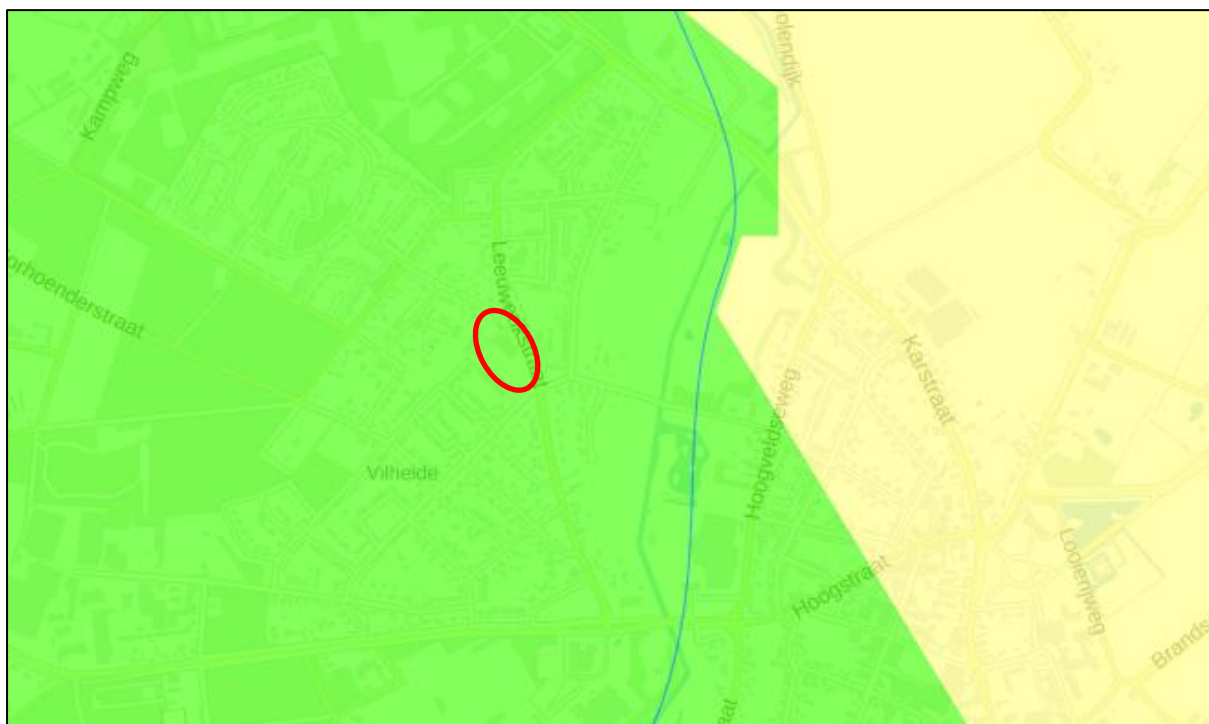
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten opzichte van de structuurvisie uit 2010.

In de structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbesluit.

Volgens de meest recente Structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) geldt voor het gebied de aanduiding 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

In de Structuurvisie zijn geen specifieke aandachtspunten voor Mill-West benoemd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op een herontwikkelingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied, ter plaatse van een voormalige schoollocatie en een plein. Het plangebied bevindt zich in de kern Mill en bevat geen bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarden die als gevolg van deze ontwikkeling worden aangetast. Bovendien wordt in het plangebied voorzien in openbaar groen en blijft de bestaande, monumentale boom in het plangebied bij deze ontwikkeling behouden. Hierdoor heeft het project geen negatief effect op de groenblauwe mantel. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de Provinciale Structuurvisie.



Structurenkaart structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 Noord-Brabant met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;

- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 18 woningen op een perceel in de kern Mill, op braakliggende gronden die in het verleden bebouwd waren met een basisschool en ter plaatse van een plein. Er is dus sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgroningen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

Het plangebied is volgens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied gelegen. Volgens artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het stedelijk gebied te zijn gelegen en een onderbouwing te bevatten dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, zoals bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Wat betreft stedelijke ontwikkeling is het plangebied blijkens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening gelegen binnen een landelijke kern in het stedelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling van in totaal 18 wooneenheden is passend binnen de regionale afspraken. Daarnaast betreft het een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat deze een positieve invloed heeft op de omgevingskwaliteit. De momenteel braakliggende, voormalige onderwijslocatie en het bestaande pleintje aan de Genieweg worden vervangen door een kwalitatief hoogwaardig woongebied. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een hoge omgevingskwaliteit, waarbij zoveel mogelijk invulling wordt gegeven aan een veilige en gezonde leefomgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in openbaar groen en in de opvang/infiltratie van hemelwater, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk worden voorkomen. Wat betreft mobiliteit wordt voorzien in nieuwe infrastructuur en parkeerplaatsen om het woongebied optimaal bereikbaar te maken voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer. Samengevat betreft de voorliggende ontwikkeling hiermee een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Voor het voorliggende plangebied zijn daarnaast enkele regels met betrekking tot natuur (afdeling 2.6 van de verordening) relevant. Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.2.2 'ecologie') is geconcludeerd dat het voorliggende plan geen negatieve invloed heeft op beschermde natuurwaarden en soorten, waardoor het plan niet in strijd is met afdeling 2.6 van de Interim omgevingsverordening. Ten aanzien van de overige onderwerpen die in de verordening worden geregeld, zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende plan.

Conclusie provinciaal beleid

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

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbouwbeleid

Regionale woningbouwafspraken

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

Vooruitlopend op en in afwachting van de nieuwe prognose heeft het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Noordoost-Brabant in december 2016 besloten om, voor de betrokken gemeenten, de (kwanti-

tatieve) woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026 nog vast te stellen op basis van de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014. Het in de *Regionale Agenda Wonen 2017 (deel A)* vastgelegde groeicijfer voor de gemeente Mill en Sint Hubert is daarbij vastgesteld op 455.

Gelet op de aantallen woningen volgens de provinciale prognose(s), respectievelijk de in regionaal verband gemaakte afspraken, is het aantal in dit bestemmingsplan opgenomen woningen (18) in overeenstemming met de bedoelde afspraken. Daarnaast dient opgemerkt te worden, dat het bestemmingsplan er niet toe zal leiden dat de voor de gemeente Mill en Sint Hubert toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw wordt overschreden.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

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

In de woonmarktstrategie zijn zes uitgangspunten (zogenoemde ankers) benoemd die de kern vormen van de visie. Per anker is een doel gesteld.

1. **Een vitale regio.** Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.
2. **Een gezonde woningmarkt.** Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.
3. **De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen.** Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. Hierbij wordt verschil gemaakt in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.
4. **Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal.** Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.
5. **Een levensloopvriendelijke regio.** Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.
6. **Een duurzame regio.** Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf gemeenten in het Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

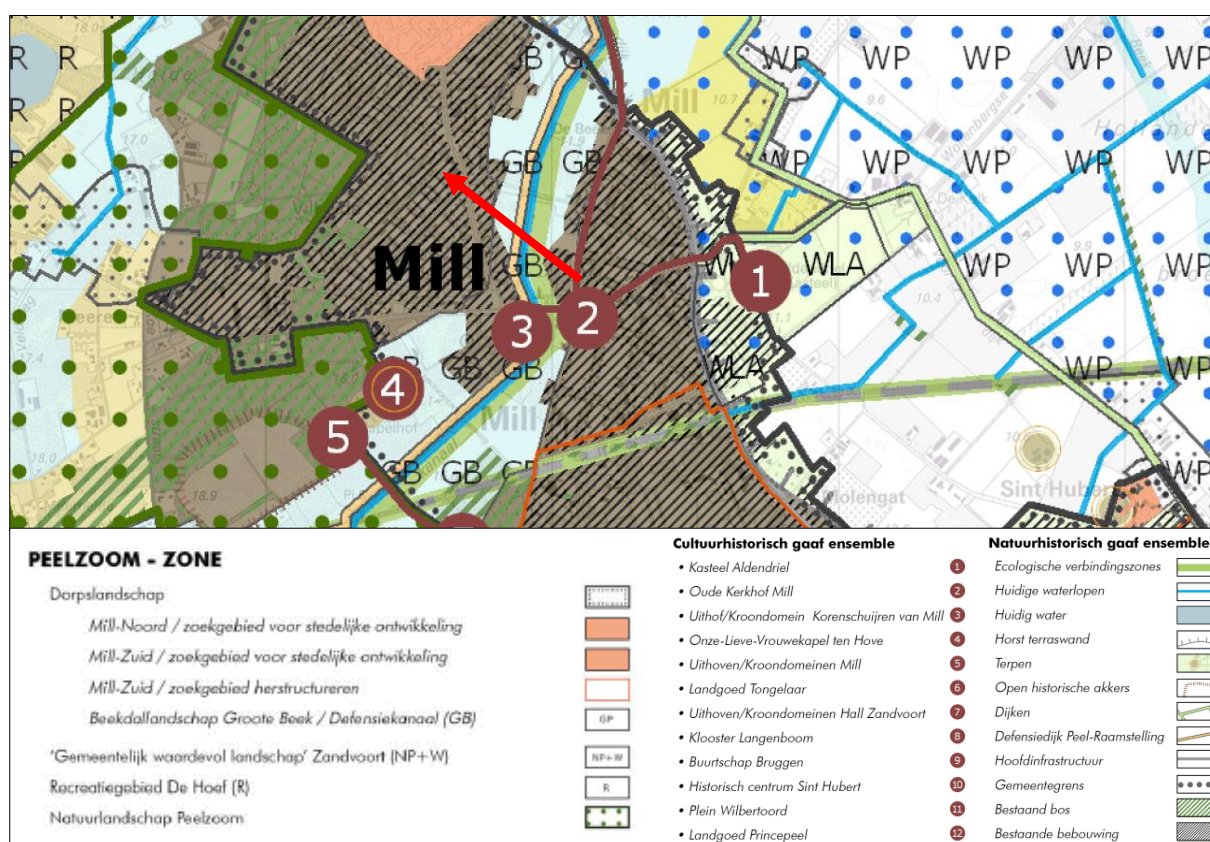
De voorliggende ontwikkeling van 18 woningen draagt bij aan het doel om tot 2030 met 3.000 tot 4.000 woningen te groeien. Daarnaast draagt het plan bij aan een gezonde woningmarkt en wordt ingespeeld op de woonwensen van de inwoners van Mill, omdat qua woningtypen wordt aangesloten bij de behoefte rij- en twee-onder-een-kap koopwoningen (zie ook paragraaf 3.1.3). Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de vitaliteit van de kern Mill en is sprake van de 'juiste woning op de juiste plek'. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een herstructureringslocatie binnen de kern. Het plan is kortom passend binnen de uitgangspunten van de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'

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

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

Het plangebied ligt binnen de zone ‘Peelzoom’. De Peelzoom is een langgerekte door windwerking ontstane wal, die in breedte varieert van één tot twee kilometer. Deze zoom wordt doorsneden door diverse beken, die allemaal min of meer haaks op de Peelrand het Maasterras in stromen. Sleutelwoorden voor deze zone zijn natuur- en cultuurlandschap, statisch en aardkundige waarden.



Uitsnede kaart Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' met globale ligging plangebied (rode pijl)

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

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het streven naar vitale, duurzame en toekomstgerichte dorpsontwikkeling en het streven naar een goede kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad binnen de kern Mill. De beoogde woningbouw vindt plaats op een herstructureringslocatie binnen de kern waar in de structuurvisie reeds woningbouw is voorzien. De nieuwe woningen sluiten qua aantallen en woningtypen aan bij de woningbehoefte in Mill. De plannen zijn hiermee passend binnen de structuurvisie 'In duurzaam perspectief'.

3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert

Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de beleidsregel 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert' vastgesteld en op 3 september 2013 is de IRK gewijzigd en aangevuld. Met de IRK wordt uitvoering gegeven aan paragraaf 8.4 van de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en voor het buitengebied). De IRK gaat er, evenals de structuurvisie, van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling met een aanzienlijke impact een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd, die is gebaseerd op een percentage van de vastgestelde grondwaardevermeerdering. De ontvangen financiële bijdragen komen ten goede aan de fondsen ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en het buitengebied en worden ook besteed aan de toegewezen projecten van deze fondsen.

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

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de IRK niet van toepassing omdat de gemeente zelf eigenaar is van de grond en het kostenverhaal en de (eventueel gewenste) kwaliteitsbijdrage via de gronduitgifte geregeld wordt en daarmee dus anderszins verzekerd is.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, dient aangetoond te worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor woondoeleinden.

In januari 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied aan de Leeuwerikstraat/Gruttostraat. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage³.

Uit het onderzoek is gebleken dat de grond uit de bovenlaag (0-0,6 m-mv) en de grond uit de onderlaag (0,5-2,1 m-mv) niet verontreinigd zijn met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is matig verontreinigd met zink. Gelet op de aangetroffen concentratie aan zink in het grondwater en de vermoedelijk verhoogde achtergrondwaarden is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico vanuit het oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

In het plangebied is op maaiveldniveau en in de mengmonsters geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De hypothese onverdacht voor asbest is hiermee bevestigd.

In aanvulling op dit verkennend bodemonderzoek heeft in december 2019 een aanvullend bodemonderzoek naar PFAS⁴ plaatsgevonden in dit deel van het plangebied, met als doel om de indicatieve hergebruiksmogelijkheden van de grond in beeld te brengen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- Ter plaatse van één deellocatie is een overschrijding van de achtergrondwaarde voor PFOS (som) aangetoond in de humeuze bovengrond. Het aangetoonde gehalte ligt marginaal hoger dan de achtergrondwaarde.
- De overige gehalten aan PFAS liggen beneden de achtergrondwaarden.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenoemde bouwactiviteiten en graafwerkzaamheden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

³ Archimil BV, *Verkennd bodemonderzoek Leeuwerikstraat 1 Mill*, rapportnummer 3001R003-5, 20 januari 2016

⁴ Ortago, *Aanvullend bodemonderzoek PFAS Gruttostraat - Havikstraat in Mill*, rapportnummer 211557/R01, 10 december 2019

Daarnaast is in 2020 een verkennend bodemonderzoek inclusief PFAS⁵ uitgevoerd op de locatie aan de Genieweg. De resultaten zijn hieronder samengevat, voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn analytisch géén verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als 'heterogeen verdacht' dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Wat betreft het onderdeel PFAS zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA boven de detectielimiet aangetroffen. In de ondergrond zijn de gehalten PFOS en PFOA niet boven de detectielimiet aangetroffen. Getoetst aan het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' voldoet de onderzochte bovengrond voor de parameter PFOS en PFOA op indicatieve basis aan de kwaliteitsklasse 'Landbouw/Natuur'. De onderzochte ondergrond voldoet op indicatieve basis aan de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur'. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als 'homogeen verdacht' dient te worden beschouwd, wordt verworpen.

Naar aanleiding van de bovenstaande onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik voor woondoeleinden. Een aanvullend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt, dan dient de bodemkwaliteit hiervan bepaald te worden in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

4.1.2 Geluidhinder

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

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. De wegen in de omgeving van het plangebied betreffen allen 30 km/uur-wegen. Voor deze wegen geldt daarom in principe geen onderzoeksplicht op basis van de

⁵ Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Genieweg (ong.) te Mill*, rapportnummer 10780.005, 9 oktober 2020

Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is desalniettemin wel een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁶.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen maximaal 61 dB L_{den} bedraagt. De woningen in blok 3 en 5 (gesitueerd aan de Leeuwerikstraat) hebben de hoogste geluidbelasting. Deze zijn dicht op de Leeuwerikstraat gelegen, hetgeen de hoge geluidbelasting verklaart. De berekende waarde is hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) zoals genoemd in de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarden (63 dB). Bij alle woningen is sprake van een zijde waar de geluidbijdrage vanwege wegverkeerslawaaï lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals genoemd in de Wet geluidhinder.

Naast geluidhinder van wegverkeerslawaaï is in hetzelfde akoestisch onderzoek tevens onderzoek verricht naar de geluidbelasting van het wijkcentrum De Wester op de beoogde woningen. Dit wijkcentrum ligt te midden van het plangebied aan de Havikstraat 1.

Het merendeel van de activiteiten die worden ontplooid in het wijkcentrum De Wester zijn akoestisch niet relevant. In het onderzoek zijn alleen de relevante activiteiten meegenomen. Dit zijn het gebruik van de gymzaal voor dans en muziek en het oefenen van de harmonie. Naast deze in pandige activiteiten vinden activiteiten plaats op het buitenterrein ten westen van het gebouw en de nog te realiseren speelplek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege deze buitenactiviteiten tevens meegenomen in het onderzoek.

Tijdens 'reguliere' activiteiten in de gymzaal van het wijkcentrum De Wester (dans en ballet) kan voldaan worden aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Tijdens het oefenen van de harmonie wordt deze normstelling overschreden. Hierbij kan de gemeente gebruik maken van de bevoegdheid zoals opgenomen in de gemeentelijke verordening en de activiteiten van de harmonie wel toestaan en daarmee uitsluiten van toetsing aan het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit kent geen geluidnormen voor het buitenterrein en de speelplek.

Vervolgens zijn de cumulatieve geluidbelastingen op de woningen als gevolg van wegverkeer en de activiteiten van De Wester inzichtelijk gemaakt. Omdat de voorkeursgrenswaarde op een aantal gevels wordt overschreden, heeft in de onderzoeksrapportage een afweging van geluid reducerende maatregelen plaatsgevonden.

In het onderzoek is uitgegaan van de realisatie van een scherm met een hoogte van 2,5 meter tussen woonblok 1 (het meest noordelijk gelegen blok van rijwoningen aan de Gruttostraat) en het speelterrein. Bij dit voorgestelde scherm ontstaat in de tuinen van woonblok 1 een geluidbelasting van circa 50 dB L_{den} en een piekniveau van 66 dB(A). Pas bij grotere hoogten van het scherm (circa 5 meter) wordt een relevante geluidreductie bereikt. Het verhogen van het scherm wordt echter niet kosteneffectief en

⁶ Omgevingsdienst Brabant Noord, *Akoestisch onderzoek Havikstraat en Leeuwerikstraat (nabij het wijkcentrum De Wester) in Mill*, projectnummer Z/114346, 24 juni 2020

niet wenselijk beschouwd. Met het voorgestelde scherm met een hoogte van 2,5 meter wordt de geluidbelasting in de tuin van de woning grenzend aan het speelterrein gereduceerd tot 50 dB. Onder deze geluidbelasting is in de tuinen nog sprake van een redelijk woon- en leefklimaat. De realisatie en instandhouding van dit geluidscherm is door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd in het voorliggende bestemmingsplan.

Het toepassen van verdere bron-, verkeers- en overdrachtsmaatregelen stuit op bezwaren van o.a. financiële en stedenbouwkundige aard. Wat betreft overdrachtsmaatregelen is het stedenbouwkundig ontwerp reeds zodanig vormgegeven dat zoveel mogelijk afscherming in het achterliggende gebied (ter plaatse van de achtertuinten bij de woningen) wordt gerealiseerd. In de tuinen zal hierdoor sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Bij de nadere bouwkundige uitwerking van de woningen moet worden voorzien in voldoende geluidwerende gevels. Voor de overige gevels kan worden volstaan met een standaard gevel met een geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit.

In de wijde omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Vanuit het aspect geluidhinder zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

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

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

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

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2 \mu g/m^3$).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het voorliggende project betreft de realisatie van 18 woningen. Dit betekent dat

ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

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

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

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) ligt de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke

stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

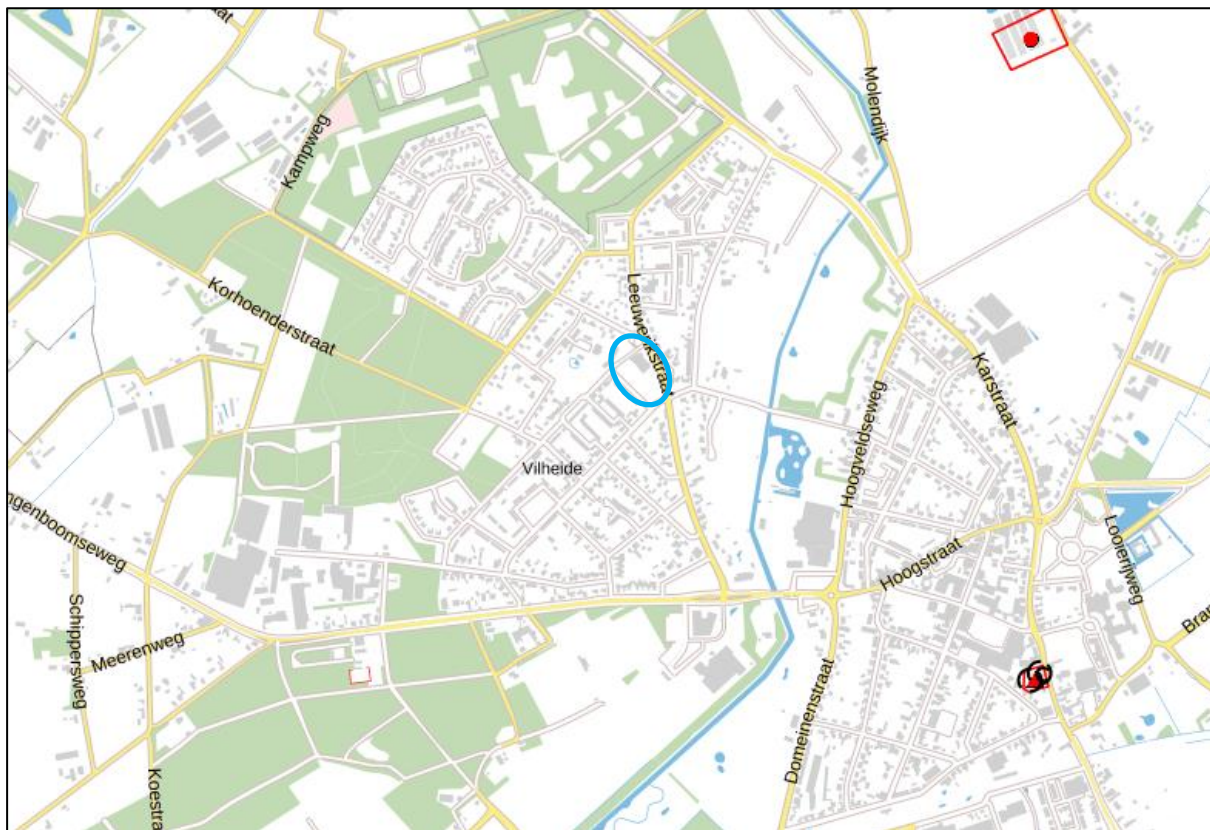
Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

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

Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen

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



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauw omcirkeld)

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest nabij gelegen inrichtingen liggen op ruim 1 kilometer afstand van het plangebied en hebben geen dusdanige invloedsgebieden, dat deze tot het plangebied reiken. Vanuit de ligging ten opzichte van risicovolle inrichtingen zijn er dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouw.

4.1.5 Geur

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

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

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

Ten aanzien van de voorgrondbelasting geldt dat, gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, op basis van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 100 meter dient te worden aangehouden tussen de woningen en emissiepunten van veehouderijen. Aan deze afstand wordt in de huidige situatie ruimschoots voldaan. In de omgeving bevinden zich namelijk geen veehouderijbedrijven die in het plangebied een geurbelasting hoger dan de geurnorm van 2 Ou/m³ kunnen veroorzaken. Het plangebied bevindt zich niet binnen de voorgrondcontour van de veehouderijbedrijven. Ook zijn tussen de veehouderijen en het plangebied nog andere geurgevoelige objecten gelegen, waardoor de ontwikkeling binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven. Ook voldoet de voorgrondbelasting aan de geldende geurnormen uit de geurverordening van de gemeente.

Conclusie

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

4.1.6 Milieuzonering

Algemene uitgangspunten

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te

voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor de ruimtelijk relevante aspecten geluid, stof, geur en gevaar.

Toetsing

De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Te midden van het plangebied ligt het wijkgebouw De Wester aan de Havikstraat 1. In het kader van de beoogde woningbouw is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van het wijkcentrum op de beoogde woningen. In paragraaf 4.1.2 ('geluidhinder') is hier reeds uitgebreid op ingegaan en is geconcludeerd dat door het realiseren van voldoende geluidwerende gevels in de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied hoofdzakelijk woningen gelegen. Op circa 95 meter ten noorden van het plangebied ligt een horecabestemming, waarbinnen horecabedrijven in categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Dit betreffen horecavoorzieningen als cafés en restaurants. Deze activiteiten vallen in milieucategorie 1, waarvoor op basis van de bedrijvenlijst bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast ligt op circa 110 meter ten noorden van het plangebied een bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Voor dit type bedrijvigheid wordt een richtafstand van 10 respectievelijk 30 meter geadviseerd, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Conclusie

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

4.1.7 Luchtvaartverkeerzone

Gelet op de nabijheid van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel', is het van belang om aandacht te besteden aan de luchtvaartverkeerzone.

Funnels

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

IHCS

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

ILS

De militaire vliegbasis Volkel beschikt over een Instrument Landing System (ILS) ten behoeve van het nauwkeurig uitvoeren van naderingen door vliegverkeer. Het plangebied is gelegen in het oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare hoogte van 68,9 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is tot slot gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die is gepositioneerd op de vliegbasis Volkel. Ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden draagt de maximale bouwhoogte binnen dit verstoringsgebied 72 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de luchtvaartverkeerzone geen belemmeringen bestaan voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische beleidskaart laten vervaardigen, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 mei 2012. Het belangrijkste doel hiervan is om ten behoeve van toekomstige planvorming inzicht te verschaffen in de (te verwachten) aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een

concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt voor het deel plangebied dat is gelegen aan de Leeuwerikstraat/Gruttostraat een hoge archeologische verwachting (categorie 4). De gronden die zijn gelegen aan de Genieweg zijn aangewezen als gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven (categorie 7). Voor deze categorie geldt geen archeologische onderzoeks-plicht. Voor categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Bij de voorliggende ontwikkeling zullen deze ondergrenzen worden overschreden. Econsultancy heeft daarom een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten staan hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁷.

Gespecificeerde archeologische verwachting plangebied

Op basis van een eerder uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek uit 2014 en de aanvulling/actualisatie hiervan in het voorliggende onderzoek blijkt dat voor het plangebied een lage verwachting geldt voor het Paleolithicum en Mesolithicum. Gelet op de landschappelijke situatie van het plangebied wordt niet verwacht dat archeologische resten uit deze perioden zullen worden aangetroffen. Voor de landbouwers, Neolithicum tot en met de Middeleeuwen, is het plangebied een gunstige bewoningslocatie en geldt een hoge verwachting. Voor de Nieuwe tijd geldt eveneens een hoge verwachting.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied deels intact is, en deels licht tot matig verstoord is. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. Op basis van het behoud van een hoge trefkans van in ieder geval een groot deel van het plangebied blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Advies

Gezien de in het onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

⁷ Econsultancy, *Oplegnotitie en verkennend booronderzoek Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill*, rapportnummer 10780.001, 13 december 2019

Proefsleuvenonderzoek

Het Programma van Eisen⁸ voor het proefsleuvenonderzoek is op 30 september 2020 goedgekeurd door het bevoegd gezag. Op 24 en 25 november 2020 heeft het proefsleuvenonderzoek⁹ plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

De bodemopbouw in de proefsleuven bestond uit een bouwvoor, op recent opgebrachte/geroerde zandpakketten, op dekzand (Formatie van Bortel, Laagpakket van Wierden), op vroeg- en middenpleistocene rivierafzettingen van de Rijn en Maas (Formatie van Beegden). Alleen in het noordelijke deel van het plangebied lagen de bouwvoor en recent opgebrachte/geroerde zandpakketten direct op de rivierafzettingen. In het dekzand was een restant van een podzolprofiel aanwezig. Deze kon als haarpodzolgronden geïnterpreteerd worden, vanwege de aanwezigheid van humeuze fibers in de BC-horizont. In één proefsleuf was nog een relatief intact podzolprofiel aanwezig met een E-horizont, B-horizont, BC-horizont en C-horizont. In de overige delen van het plangebied was het podzolprofiel tot in de BC-horizont of C-horizont verstoord.

In het plangebied zijn geen (behoudenswaardige) archeologische resten gevonden. Wel zijn 21 sporen gedocumenteerd, die als recent gedateerd kunnen worden. Dit betroffen natuurlijke sporen (boom- en plantgaten), uitbraaksleuven van funderingen, kabel- en leidingsleuven, en verstoringen deels veroorzaakt door de bak van een graafmachine. Deze sporen kunnen in verband gebracht worden met de aanleg van een nieuwbouwwijk en de bebouwing binnen het plangebied in de jaren '70 en '80 van de 20^e eeuw, en vervolgens de afbraak van de zuidelijke bebouwing (schoolgebouw) binnen het plangebied rond 2015.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is geen (behoudenswaardige) archeologische vindplaats aangetroffen in het plangebied. Op basis hiervan wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven in deze fase van de Archeologische Monumentenzorg-cyclus. Het bevoegd gezag, de gemeente Mill en Sint Hubert, heeft in haar selectiebesluit¹⁰ het bovenstaande selectieadvies overgenomen en het plangebied archeologisch vrijgegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het bijgevoegde selectiebesluit. In lijn met dit selectiebesluit is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' niet meer opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Vanuit het aspect archeologie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

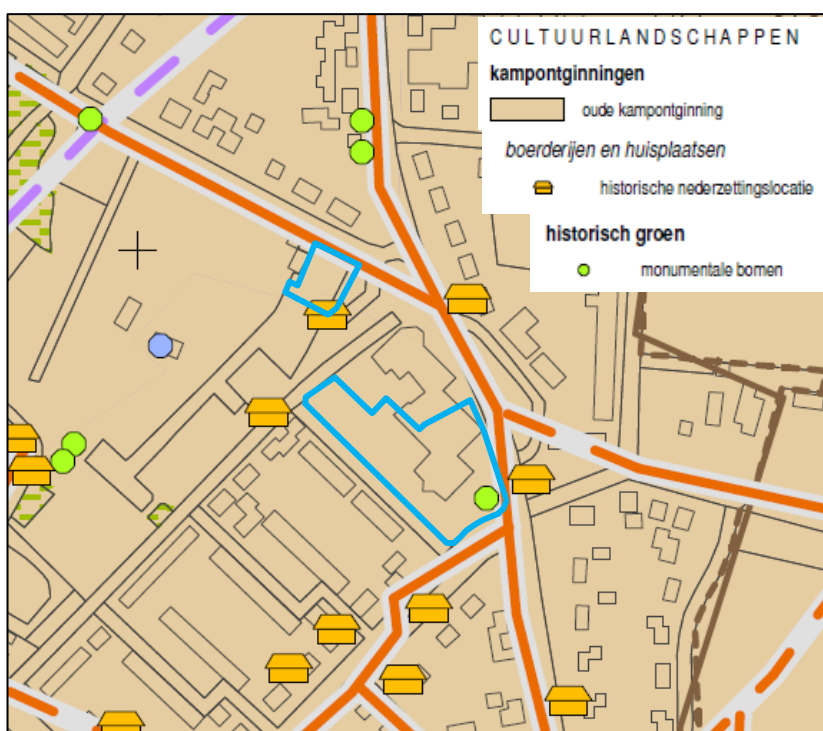
⁸ Econsultancy, *Programma van Eisen Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill in de gemeente Mill en Sint Hubert*, rapportnummer 10780.006, 28 september 2020

⁹ Econsultancy, *Proefsleuvenonderzoek Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill in de gemeente Mill en Sint Hubert*, rapportnummer 10780.007, 4 januari 2021

¹⁰ Gemeente Mill en Sint Hubert, *Selectiebesluit Archeologie, Leeuwerikstraat-Genieweg-Havikstraat-Gruttostraat*, documentnr. D/21/256239, 28 januari 2021

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een cultuurhistoriekaart opgesteld voor haar gehele grondgebied. De cultuurhistoriekaart bestaat uit een inventarisatiekaart, een beleidsadvieskaart en een toelichting waarin de voor de gemeente kenmerkende cultuurhistorische waarden worden beschreven en toegelicht. Het belangrijkste doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van de cultuurlandschappelijke en historisch-bouwkundige waarden binnen de gemeentegrenzen van Mill en Sint Hubert. Hiermee kan de toegevoegde waarde van cultuurhistorie tijdig worden erkend en herkend. Het doel is niet om alle cultuurhistorische waarden te behouden en nieuwe ontwikkelingen tegen te gaan. Het doel is juist om te streven naar 'behoud door ontwikkeling'. Een bewuste omgang met het cultuurhistorisch erfgoed staat voorop.

Binnen het plangebied zelf is aan de zuidoostzijde een monumentale boom aanwezig. Deze boom blijft behouden in inrichtingsplan voor het woongebied en wordt ingepast in de groenstrook die daar is geprojecteerd. Enkele wegen in de omgeving rond het plangebied, te weten de Leeuwerikstraat, de Bastardaardstaat en de Genieweg, zijn op de cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als weg van vóór 1832. Op deze wegen wordt middels de voorgenomen plannen geen invloed uitgeoefend. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied enkele historische nederzettingen aangeduid.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met ligging plangebied (blauw omlijnd)

Deze zijn net buiten de grenzen van de woningbouwlocatie gelegen en zijn in het landschap niet meer zichtbaar. Als gevolg van de woningbouw worden deze niet negatief beïnvloed.

Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart en de beleidsadvieskaart gelegen binnen het landschapstype 'oude kampongginning'. De meeste oude kampongginningen hadden in het verleden een onregelmatige blokken- of strokenverkaveling. De kavelgrootte liep sterk uiteen. De percelen werden hoofdzakelijk gebruikt als akker- of grasland. Omdat sprake is van een herontwikkelingslocatie in een woonwijk, is dit historische beeld inmiddels verdwenen en zijn de oude perceelstructuren niet meer in het landschap zichtbaar. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling wordt er dan ook geen negatieve invloed uitgeoefend op het ontginningslandschap.

Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Om te kunnen beoordelen of de beoogde ontwikkelingen in het plangebied in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid kunnen plaatsvinden, heeft Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹¹.

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 11 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (woningbouw) niet te verwachten. Wat betreft het onderdeel stikstofdepositie heeft de ontwikkeling van 50 woningen op 10 kilometer afstand tot een Natura 2000-gebied volgens de Handreiking woningbouw en AERIUS van de Rijksoverheid een indicatieve stikstofdepositie van 0,00 mo/ha/jaar tot gevolg, zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase. Aangezien de voorliggende ontwikkeling de realisatie van 18 woningen betreft op circa 11 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied, zijn negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op voorhand uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is op circa 180 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

De bomen binnen het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand

¹¹ Econsultancy, *Quickscan flora en fauna Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill*, rapportnummer 10780.003, 17 oktober 2019

geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht. Een van de bomen op de onderzoekslocatie betreft een monumentale boom. Deze blijft bij de herinrichting behouden.

De aanwezigheid van geschikt habitat in het plangebied voor verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de navolgende 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 vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. 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.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	alvorens de kap van de bomen een broedvogelinspectie uitvoeren in het bladerloze seizoen
Vleemuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	bebouwing blijft in huidige staat behouden, wel dient rekening gehouden te worden met storende verlichting
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	minimaal	nee	nee	nee	-
Eekhoorn		ja	mogelijk	ja	mogelijk	alvorens de kap van de bomen een nestinspectie uitvoeren in het bladerloze seizoen
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van egel, konijn en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker en gewone pad
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	-

Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht in acht genomen wordt.

4.2.3 Waterhuishouding

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

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

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

De invloed van de voorliggende ontwikkeling op het watersysteem is onderzocht door middel van een watertoets¹². De belangrijkste bevindingen zijn hieronder beschreven, voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Water voor (menselijke) consumptie

Het plangebied is blijkens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet gelegen binnen een waterwinlocatie, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Water voor natuur

Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas ligt het plangebied niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

¹² Econsultancy, *Watertoets Havikstraat en Leeuwerikstraat te Mill*, rapportnummer 10780.002, 27 oktober 2020

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van waterschap Aa en Maas is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

Hemelwater

Op basis van de gegevens van grondwaterpeilputten in de omgeving, alsmede de grondwaterstromingsrichting, wordt voor de planlocatie uitgegaan van een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 14,0 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich van zuidwest naar noordoost tussen de 1,0 en 1,5 m –mv bevinden. De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Als vloerpeil van (nieuwe) bouwwerken wordt door de gemeente Mill en Sint Hubert minimaal 0,15 m boven wegpeil gehanteerd. Het straatprofiel wordt bij voorkeur zodanig ingericht dat tijdelijk 'water' op straat kan worden geborgen.

Door middel van een infiltratieonderzoek is de doorlatendheid van de bodem bepaald. Op basis van de resultaten uit dit waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de planlocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 2,0 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5.

Het voorgenomen ruimtelijk initiatief heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg ten opzichte van de huidige situatie. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 3.285 m². Op basis van de toekomstige verharde oppervlakte en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 200 m³ (3.285 m² x 0,06 m).

Voor de verwerking van hemelwater is binnen het planvoornemen een betonnen infiltratieriool (Ø 600) voorzien. Als ondergrens voor een bergingsvoorziening wordt normaliter uitgegaan van de GHG. Deze is op basis van de beschikbare informatie ingeschat op 14,0 m +NAP (1,0 tot 1,5 m -mv). Wanneer wordt uitgegaan van een riool met diameter 600 mm zal, uitgaande van een gronddekking van 0,8 m, de onderzijde van het riool op een diepte van 1,4 m -mv komen te liggen. De civieltechnische uitwerking van het infiltratieriool wordt in het verdere planproces verder vormgegeven en vastgesteld.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel in de omgeving. In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een gemengd rioolstelsel gelegen. Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden binnen de bebouwde kom wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 18 woningen/bouwblokken worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod van circa 5,4 m³/dag. De berekening is gebaseerd op

basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Tijdens de verdere planvorming zullen de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolering nader bepaald worden.

Conclusie

Bij de realisatie van de woningen bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen worden deels georiënteerd op de Gruttostraat en deels op de Leeuwerikstraat. Twee woningen worden georiënteerd op de Genieweg. Tussen de twee blokken met rijwoningen aan de Gruttostraat wordt een interne toegangsweg gerealiseerd. Deze weg leidt naar een achterterrein, waarlangs een deel van de woningen via een achterom bereikbaar is.

Op basis van de 'Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren' van het CROW is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de 18 woningen. Voor de nieuwe woningen zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag 134 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. Hierbij is als uitgangspunt genomen 12 rijwoningen (koop tussen/hoek) en 6 twee-onder-een-kapwoningen (koop twee-onder-een-kap) in de rest van de bebouwde kom van Mill (niet-stedelijk gemeente).

Om de daadwerkelijke verkeerstoename te berekenen dient de verkeersgeneratie van de voorheen aanwezige basisschool berekend te worden. In oktober 2013 (laatste schooljaar vóór de sluiting van de school) had de school in totaal 187 leerlingen. Uitgaande van 4 klassen onderbouw en 4 klassen bovenbouw bedraagt de verkeersgeneratie van de basisschool op basis van de 'Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren' van het CROW circa 260 motorvoertuigbewegingen per openingsdag. Het bestaande plein aan de Genieweg heeft geen afzonderlijke verkeersgeneratie.

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

Parkeren

Het uitgangspunt bij de herontwikkeling van het plangebied is dat het parkeren grotendeels binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, zodat er geen extra parkeerdruk voor de omgeving ontstaat. Bij het uitwerken van het ontwerp is hiermee dan ook rekening gehouden. Bij een aantal van de woningen wordt op eigen terrein in één of twee parkeerplaatsen voorzien. Voor het overige zullen in de openbare ruimte parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. Bij deze parkeerkencijfers wordt onder meer rekening gehouden met het aantal woningen, de ligging van het plangebied, het bebouwingstype van de woningen (in dit geval rij- en twee-onder-een-kapwoningen) en de typering van de woningen (huur of koop).

Uitgaande van twaalf koopwoningen van het type tussen-/hoekwoning en zes koopwoningen van het type twee-onder-een-kap, gelegen in de rest van de bebouwde kom van Mill, zijn voor het voorliggende plan tussen de 30 en 45 parkeerplaatsen benodigd.

In het kader van het stedenbouwkundig plan is een berekening gemaakt van de benodigde parkeerplaatsen en de aanwezige c.q. te realiseren parkeerplaatsen. Deze staat hiernaast weergegeven. Voor de tweekappers is hierbij uitgegaan van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning en voor de rijwoningen is een norm van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Deze aantallen vallen binnen de bandbreedte van de CROW-normen. Op basis van deze berekening zijn 40,6 (afgerond 41) parkeerplaatsen benodigd.

Parkeren	Benodigd
6 x 2,1 (norm tweekapper)	12,6 PP
12 x 2 (norm rijwoning)	24,0 PP
2 x 2 (bestaande woningen Gruttostraat)	4,0 PP
Totaal	40,6 PP
Parkeren	Aanwezig
Gruttostraat	12,0 PP
Genieweg	2,0 PP
Leeuwerikstraat (t.o. nrs. 1-4)	4,0 PP
Eigen terrein (14 x + 7 x 1,3)	23,1 PP
Totaal	41,1 PP

Tabel 1 Berekening aantal parkeerplaatsen benodigd en aanwezig

Binnen het plangebied wordt voorzien in 41 parkeerplaatsen, deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte. Dit aantal valt binnen de bandbreedte van de CROW-normen en is daarmee voldoende om de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen te kunnen opvangen.

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

4.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Gezondheids- en milieuaspecten zijn in alle fasen van de inrichting, de bouw en het gebruik van de gebouwde omgeving van belang. Er wordt gestreefd naar duurzame (stedelijke) ontwikkeling, lage milieubelasting, energieneutrale woningbouw/gemeente en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, zodat rekening wordt gehouden met een duurzame verstedelijking. Ter plaatse van de voormalige schoollocatie en een bestaand plein vindt nieuwbouw van woningen plaats, waarbij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en op lange termijn behouden blijft. In paragraaf 4.1 is onderbouwd dat de ontwikkeling voldoende rekening houdt met milieuaspecten.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Hieraan zullen ook de woningen binnen het plangebied moeten voldoen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor nieuwe woningen vanaf 31 december 2020 de eis gaat gelden dat deze bijna energie-neutraal zijn. Dit houdt in dat sprake dient te zijn van gebouwen met een zeer hoge energieprestatie, waarbij de dicht bij nul liggende of zeer lage hoeveelheid energie die is vereist in zeer aanzienlijke mate wordt geleverd uit hernieuwbare bronnen die deels ter plaatse of dichtbij wordt geproduceerd.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Daarnaast is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet worden aangesloten op het gasnet.

De genoemde duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de planuitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

4.4 M.e.r.-plicht

4.4.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

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

Ontwikkeling van woningen

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

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

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

Conclusie

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

4.4.2 M.e.r.-beoordeling

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

gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

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

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

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

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

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

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

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

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.800 m ² . Het project richt zich op de realisatie van 18 woningen, op gronden waar voorheen een basisschool gevestigd was en een bestaand plein is gelegen.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid</u> (zie ook paragraaf 4.1.2): In het kader van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai van de omliggende wegen en de geluidinvloed van de activiteiten van het wijkcentrum De Wester, dat te midden van de woningbouwlocatie is gelegen. Daaruit is geconcludeerd dat op diverse woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Door middel van voldoende geluidwerende gevels kan het vereiste binnenniveau van maximaal 33 dB conform het Bouwbesluit worden gehaald. In de woningen zal hiermee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. <u>Geur</u> (zie ook paragraaf 4.1.5): Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.2.4): Het project leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen indien de oorspronkelijke situatie met een basisschool wordt vergeleken met de toekomstige situatie.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.

Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de woningen zijn voorzien, grotendeels bestemd tot 'Maatschappelijk' met de nadere functieaanduiding 'onderwijs'. In de huidige situatie is sprake van een braakliggend terrein dat is begroeid met gras, met langs de randen enkele bomen. Het perceel aan de Genieweg is bestemd tot 'Verkeer' met de nadere functieaanduiding 'plein' en is in gebruik als plein. Dit perceel is grotendeels verhard en er zijn enkele bomen aanwezig.

Plaats van het object	
Criteria	Toets
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
- gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.2.2 'Ecologie'. Nee.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.2.1): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang die door de ontwikkeling negatief worden beïnvloed. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.2.1): het archeologisch belang is door middel van archeologisch onderzoeken betrokken in het plan. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van het proefsleuvenonderzoek is geconcludeerd dat het plangebied geen behoudenswaardige archeologische waarden bevat en wordt daarom geadviseerd het plangebied vrij te geven voor archeologie.

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

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, als gevolg van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op habitat- en vogelrichtlijngebieden op voorhand uitgesloten, zie paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.2.3 'Waterhuishouding'.
Beschermd monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig waarop een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.
Belvédère-gebied	Nee.

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

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

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

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

4.5 Economische aspecten

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

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

4.6 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Mill-West 2019', zoals vastgesteld op 24 september 2020.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de openbare groenstroken binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn o.a. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen, beplanting en nutsvoorzieningen toegestaan.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de gronden die zijn gelegen vóór de voorgevels van de beoogde woningen. Binnen deze bestemming zijn tuinen toegestaan met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en erven.

Verkeer

Voor interne toegangsweg binnen het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen en evenementen toegestaan, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de beoogde woonpercelen, inclusief de zij- en achtertuinten. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen het op de verbeelding aangegeven aantal en type woningen gerealiseerd mag worden. De maximaal toegestane goot- en bebouwingshoogte zijn middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding weergegeven. Daarnaast is het geluidsschermbord, dat wordt gerealiseerd tussen de nieuwe speelplek en de direct daarnaast geprojecteerde rijwoningen, op de verbeelding aangeduid middels de functieaanduiding 'geluidsschermbord'. In de regels is de realisatie en instandhouding van dit scherm door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en een beroep aan huis. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven toegestaan.

5.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van maatvoering, ondergeschikte bouwonderdelen en parkeergelegenheid.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor de luchtvaartverkeerszones in verband met de ligging nabij vliegbasis Volkel, waaronder de IHCS-zone, de vliegfunnel, de ILS-zone en het radarverstoringsgebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Overige regels

In dit artikel zijn algemene nadere eisen opgenomen die het bevoegd gezag kan stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. PROCEDURE

6.1 Procedure

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

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. De provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant-Noord hebben een reactie gegeven op het plan. De vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat.

De provincie heeft het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) en geconstateerd dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Het waterschap Aa en Maas geeft aan dat de toename in verharding in het plangebied wordt gecompenseerd en er voor het overige geen bijzondere waterbelangen spelen in of rondom het plangebied. Vanuit het waterschap leidt het plan daarom niet tot opmerkingen.

De veiligheidsregio heeft het plan beoordeeld op het onderwerp externe veiligheid. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Langeboomseweg en de Karstraat. Hierdoor dient conform artikel 7 BEVT het groepsrisico te worden verantwoord. Deze verantwoording bestaat uit een beoordeling t.a.v. de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid waarbij de Veiligheidsregio in de gelegenheid moet worden gesteld hierover te adviseren. Voor deze twee transportassen is een toxische wolk het relevante scenario.

Wat betreft zelfredzaamheid is schuilen het beste handelingsperspectief. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied goed is.

De bestrijdbaarheid bij een toxische wolk wordt als matig beoordeeld. Om ten alle tijden ongehinderd van de verbindingsweg (interne ontsluitingsweg van het plangebied naar de Gruttostraat) gebruik te kunnen maken is het wenselijk dat deze weg over een breedte van minimaal 3,5 meter vrij blijft. Dit betekent dat op dit deel van de weg geen auto's geparkeerd kunnen/mogen worden.

De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden door de gewenste ontwikkeling niet negatief beïnvloed. De veiligheidsregio heeft vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling, er is geen reden voor nader advies.

Samengevat leiden de vooroverlegreacties niet tot aanpassingen in het voorliggende bestemmingsplan.

6.3 Omgevingsdialoog

De nieuwbouwplannen zijn door de initiatiefnemer in de voorfase besproken met diverse belanghebbenden, waaronder de wijkraad Mill-West en het bestuur van het wijkgebouw De Wester. Op 13 november 2019 is er een inloopavond georganiseerd. Daarbij is door aanwezigen met name gevraagd om het speelveld en een functionele buitenruimte aan de westzijde van het wijkgebouw te realiseren. Het plan is daarop aangepast en gaat nu uit van een speelveld en een buitenruimte gesitueerd aan de westzijde van het wijkgebouw. Om het benodigde aantal woningen te behalen is een tweekapper gesitueerd op het voormalige schoolplein van de schoolwoningen gelegen aan de Genieweg. Het (openbaar) gebied gelegen aan de voorkant van het wijkgebouw De Wester zal hiermee niet worden heringericht. Vanwege Covid-19 is op 30 april 2020 het aangepaste plan in het kader van de omgevingsdialoog per mail aan de vertegenwoordigers van de wijkraad Mill-West, het bestuur van de stichting Tour Mill Lijn en het bestuur van het wijkgebouw De Wester voorgelegd. De vertegenwoordigers hebben in een reactie aangegeven in te kunnen stemmen met de aanpassing van het plan, maar ook bezwaren te houden tegen de grootte van het blok van 4 woningen aan de Gruttostraat. Verkleinen of

verschuiven van het blok leidt echter tot andere nadelen: een ongewenste verkleining van de groenstrook aan de Leeuwerikstraat-Bastaardstraat, overlast voor de bestaande woningen langs de Gruttostraat vanwege de inrit naar de nieuwe woningen en een tekort in de grondexploitatie. Door wijziging van het oorspronkelijke plan is naar mening van de gemeente voldoende tegemoet gekomen aan de bezwaren vanuit de drie organisaties. Het verslag¹³ van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen tegen het plan ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het stedenbouwkundig plan op enkele onderdelen gewijzigd. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' voor dit bestemmingsplan zijn deze wijzigingen nader toegelicht.

¹³ Gemeente Mill en Sint Hubert, *Omgevingsdialoog woningbouwlocaties Havikstraat en Leeuwerikstraat/Genieweg te Mill*, 3 februari 2021

