

BESTEMMINGSPLAN

Mill, Hertsweg 6



Identificatiecode: NL.IMRO.0815.BPMiHertsweg6-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 21 oktober 2021

Projectnummer: 56 - 032

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

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

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen.....	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling.....	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
3.4	Waterschapsbeleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	Uitvoeringsaspecten	19
4.1	Milieuaspecten.....	19
4.2	Fysieke aspecten	29
4.3	Economische aspecten	36
5	Juridische verantwoording	37
5.1	Flexibiliteit bij realisering bedrijfswoning.....	37
5.2	Algemene opzet planregels.....	37
5.3	Toelichting op de verbeelding.....	37
5.4	Toelichting op de regels	38
5.5	Handhaafbaarheid	38
6	Procedure	39
6.1	Omgevingsdialoog.....	39
6.2	Vooroverleg	39
6.3	De te volgen procedure	40
6.4	Ter inzage legging	40

Bijlagen

- 1 Historisch vooronderzoek bodem
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 3 Verslag omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Op het bedrijventerrein “Het Spoor” in de kern Mill is aan de Hertsweg, een nog onbebouwd bedrijfsperceel gelegen. Het perceel wordt geflankeerd door de wel bebouwde bedrijfspercelen Hertsweg 4 en 8. In de directe omgeving zijn verder diverse andere bedrijfspercelen gelegen, alsmede verschillende woonpercelen met vrijstaande burgerwoningen. Deze aan Vorleweg en Parallelweg gelegen burgerwoningen vormen de rand van het bedrijventerrein. Op de bedrijfspercelen Hertsweg 4, 8 en 10 zijn naast bedrijfsbebouwing ook bedrijfswoningen aanwezig. Dit is ook het geval bij meerdere bedrijfspercelen aan Kattestraatje en Vorleweg. Daarmee is het deel van het bedrijventerrein tussen Hertsweg en Vorleweg aan te merken als overgangszone van bedrijventerrein naar woongebied (in noordelijke richting) en buitengebied (in westelijke richting).

De eigenaar van het bedrijfsperceel heeft het plan opgevat om op het bedrijfsperceel de bouw van bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning mogelijk te maken. De geldende bestemmingsregeling laat echter hier de bouw van een bedrijfswoning niet toe. De aanduiding ‘bedrijfswoning’ op basis waarvan een bedrijfswoning mag worden gebouwd, is niet toegekend.

Doel

Door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan kan de bouw van de bedrijfswoning mogelijk gemaakt worden. In de toelichting bij deze bestemmingsplanherziening wordt onderbouwd dat de bestaande structuur door de komst van een vrijstaande bedrijfswoning wordt versterkt en dat de bedrijfswoning niet tot onaanvaardbare beperkingen voor het omliggende bedrijventerrein leidt.

Bedrijfswoning en bedrijfsgebouw Hertsweg 8 grenzend aan plangebied



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Mill, aan de Hertsweg op het bedrijventerrein “Het Spoor”. De Hertsweg was van oudsher één van de ontsluitingswegen van het buitengebied van Mill ten zuiden van het spoor. Verder zuidelijk liep de Hertsweg door in het heidegebied Molenheide.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Hertsweg. Aan de noord- en zuidzijde vormt de zijdelingse perceelsgrens van de bedrijfspercelen Hertsweg 4 en 8 de grens. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achterste perceelsgrens van het bedrijfsperceel Parallelweg 4.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Mill, sectie D, perceel 2219. Op dit perceel is de gewenste mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning voorzien.

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Mill-Zuid” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 april 2015. Op basis van het geldende plan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- ✓ bestemming ‘Bedrijventerrein’ met functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’
- ✓ dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’

Betreffende de bouwmogelijkheden zijn toegekend:

- ✓ een bouwvlak
- ✓ de maatvoeringen ‘maximum bebouwingspercentage: 70%’, ‘maximum bouwhoogte: 10 m’ en ‘minimum bebouwingspercentage: 40%’

Luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google maps, 2020)



Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- ✓ 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke'
- ✓ 'luchtvaartverkeerzone - funnel 3', '- ihcs – zone', '- ils - zone 5' en '- radarverstoringsgebied'

allen samenhangend met de militaire vliegbasis Volkel.

Doordat ter plaatse van het plangebied binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' geen functieaanduiding 'bedrijfswoning' is ingetekend, mag hier geen bedrijfswoning worden gebouwd.

1.4 Leeswijzer

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

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

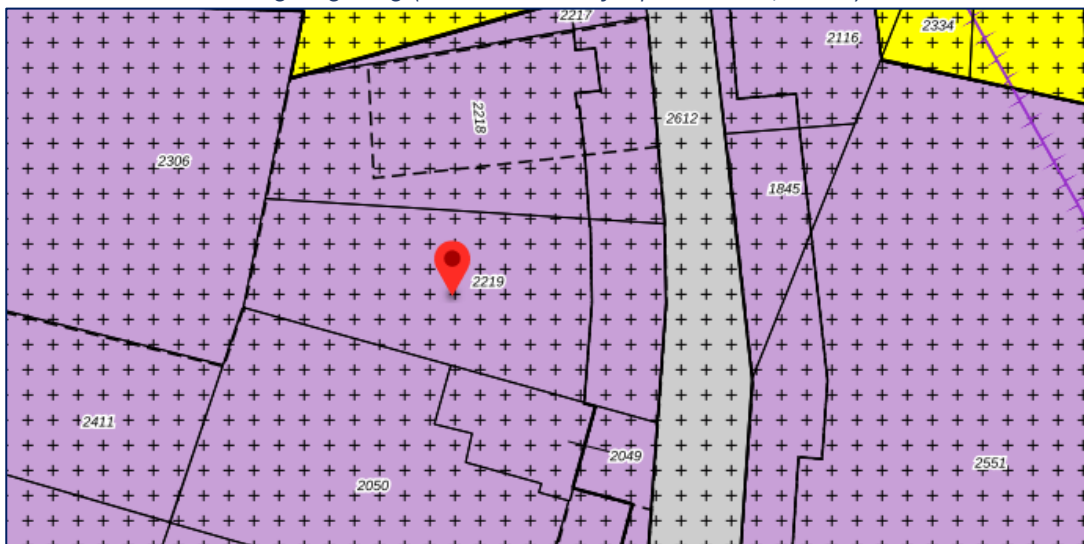
Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

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

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

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

Geldende bestemmingsregeling (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen nabij de noordwestelijke hoek van het bedrijventerrein “Het Spoor”. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijfspercelen gelegen, alsmede op iets grotere afstand diverse woonpercelen. De woonpercelen aan de Vorleweg (westzijde) vormen de overgang van het bedrijventerrein naar het aan de overzijde van de weg gelegen beboste buitengebied. De woonpercelen aan de Parallelweg (noordzijde) vormen de overgang naar de woongebieden in Mill Centrum, aan de overzijde van de voormalige spoorlijn. Vlakbij de aansluiting van de Hertsweg op de Parallelweg was vroeger het station van Mill gelegen.

De woonbebouwing aan Vorleweg en Parallelweg is de voortzetting van de verspreide woningbouw aan deze wegen, zoals die hier al was ontstaan in de eerste helft van de vorige eeuw. Dit geldt evenzo voor de woonboerderij op de locatie Hertsweg 8, met dien verstande, dat deze al voor 1900 aanwezig was. In de laatste drie decennia van de vorige eeuw is in het gebied in de oksel van Vorleweg en Parallelweg het bedrijventerrein “Het Spoor” tot ontwikkeling gekomen. Daarbij zijn van meet af aan in de zone tussen Hertsweg en Vorleweg en met name rond het Kattestraatje ook bedrijfswoningen gerealiseerd. De aanwezigheid van burgerwoningen maakte hier het toestaan van zware bedrijfscategorieën niet mogelijk, waardoor ook bedrijfswoningen konden worden toegestaan. Momenteel zijn bedrijven afkomstig uit de milieucategorieën 2 en 3.1 in de omgeving toegelaten. Het gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen als “Het Spoor” voorziet ook niet in bedrijfsactiviteiten uit zwaardere milieucategorieën dan 3.1.

De bedrijfsbebouwing in de directe omgeving bestaat enerzijds uit grootschalige bedrijfsloodsen met een bouwhoogte van circa 6 à 7 m. Anderzijds is met name bij de bedrijfswoningen kleinschaliger bedrijfsbebouwing aanwezig met een bouwhoogte van circa 4 à 5 m. De grootschalige bedrijfsbebouwing is afwisselend met kap of plat afgedekt. De kleinschalige bedrijfsbebouwing is merendeels met kap afgedekt.

Bedrijfswoning en bedrijfsgebouw Hertsweg 4 grenzend aan plangebied



De bedrijfswoningen bestaan veelal uit 1 bouwlaag en kennen een grote variatie in dakvorm.

De Hertsweg is een ondergeschikte erfontsluitingsweg, die met name een functie heeft voor de ontsluiting van de aanliggende bedrijfspercelen. Door de aanwezige boombeplanting aan weerszijden van de weg, heeft de Hertsweg een uitgesproken groene verschijningsvorm.

Het plangebied zelf betreft het onbebouwde bedrijfsperceel gelegen tussen de bedrijven Hertsweg 4 en 8. Tot voor enige jaren was het perceel min of meer bebost. De aanwezige bomen zijn gekapt, waardoor het perceel nu min of meer braak ligt. Bebouwing is hier niet aanwezig, van opgaande begroeiing is evenmin meer sprake.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Extra bedrijfswoning aan Hertsweg

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing op het nog onbebouwde perceel aan de Hertsweg. Daarbij is de realisering van bedrijfsbebouwing op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Alleen de bouw van een bedrijfswoning wordt daaraan toegevoegd. Het oppervlak van het nieuwe bedrijfsperceel bedraagt circa 1.150 m². De bedrijfswoning is voorzien aan de voorzijde van het perceel, aan de Hertsweg. De bedrijfsbebouwing is in hoofdzaak achter en deels naast de bedrijfswoning voorzien.

De bedrijfswoning zal op ten minste circa 6,5 m achter de naar de weg gekeerde perceelsgrens worden gesitueerd. Daarmee ligt de bedrijfswoning min of meer in de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoningen op de aangrenzende percelen. De goothoogte van de woning zal niet meer dan 6 m en de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedragen, overeenkomstig de bepalingen voor de reeds toegestane bedrijfswoningen. De inhoud van de bedrijfswoning zal maximaal 750 m³ bedragen. Conform de geldende regels is situering van de woning voor de bouwgrens van de bedrijfsbebouwing toegestaan (tot circa 6,5 m uit de perceelsgrens). Gelet op de te versterken bestaande structuur van vrijstaande bedrijfswoningen op de aangrenzende percelen wordt de realisering van een inpassende bedrijfswoning uitgesloten.

Voor de bedrijfsbebouwing blijven de geldende regels van toepassing. Dat wil zeggen een bouwhoogte van maximaal 10 m, een afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens van ten minste 3 m en een bebouwingspercentage van tussen de 40 en 70%.

Het bedrijfsperceel blijft ontsloten via de Hertsweg. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisering van voldoende parkeerplaatsen conform de voor het bedrijventerrein geldende parkeernormen, zodat daarvoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare ruimte.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, die bij elkaar zijn gebracht in de geconsolideerde versie van 1 januari 2017. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

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

3.1.3 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Concrete aanwijzingen voor de locatie Hertsweg 6 in Mill bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Stedelijk gebied en regionale afspraken

Het plangebied is gelegen binnen het ‘stedelijk gebied’ van de kern Mill. In de “Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020” wordt de woningbehoefte voor Noord-Brabant voor de komende 10 jaar ingeschat op ruim 12.000 woningen (netto) per jaar. Per gemeente is een indicatie gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Deze ‘programma indicatie’ is richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader. Voor de gemeente Mill en Sint Hubert bedraagt de prognose voor de periode van 2020 tot en met 2029 een toename van (circa) 330 woningen.

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

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

Door de bouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken wordt ook het gebruik als bedrijfsperceel bevorderd. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij het provinciaal en regionaal beleid hieromtrent.

Goede omgevingskwaliteit

Onderdeel van het planvoornemen is een zorgvuldige inpassing van de woning in de directe omgeving. Door afstemming te zoeken bij de situering van de bedrijfswoningen op de aangrenzende bedrijfspercelen en de bouwregels voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein “Het Spoor”, wordt invulling gegeven aan de gevraagde zorgvuldige inpassing

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. De woning wordt gebouwd op een bestaand, maar tot op heden onbebouwd bedrijfsperceel. Het bedrijfsperceel ligt feitelijk nu nog braak en wordt niet benut. Het bedrijfsperceel is omgeven door bestaande bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen en heeft reeds een bedrijfsbestemming. Door het mogelijk maken van een bedrijfswoning wordt de kans op in gebruikname van het bedrijfsperceel vergroot. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Productie en gebruik van duurzame energie

Bij de nieuw te bouwen woning en bijbehorend(e) bedrijfsgebouw(en) zal nadrukkelijk naar de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie gekeken worden. De ligging van het perceel met de lange zijde op het zuiden biedt in elk geval de mogelijkheid om de bebouwing zodanig te situeren dat volop gebruik kan worden gemaakt van zonne-energie.

Klimaatverandering

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

Duurzame mobiliteit

Voor de bereikbaarheid van het woonperceel blijft enerzijds het gebruik van de auto van belang (inherent aan de ligging op een bedrijventerrein bij een kleine kern als Mill in het landelijk gebied). Anderzijds is op korte afstand openbaar vervoer aanwezig in de vorm van buslijnen met halteplaatsen op de Vorleweg. Via de buslijnen zijn de regionale kernen Uden en Cuijk bereikbaar.

Duurzame, concurrerende economie

Het planvoornemen draagt beperkt bij aan de ontwikkeling van een duurzame, concurrerende economie in de kern Mill. Het planvoornemen vergroot de kans op ingebruikneming van een tot op heden niet voor bedrijfsdoeleinden benut bedrijfsperceel.

3.2.3 Conclusie

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

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen

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

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

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

Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

Bij de bouw van de nieuwe bedrijfswoning met bijbehorend(e) bedrijfsgebouw(en) en bij de inrichting van de onbebouwde ruimte worden maatregelen genomen om vervuiling te voorkomen. Afvalproducten worden op de daarvoor geëigende wijze verwerkt en afgevoerd.

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*

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

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

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

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

4. *Vuil water en hemelwater scheiden*

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

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

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

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

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

6. *Waterschapsbelangen*

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

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

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. Meervoudig ruimtegebruik

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

8. Water als kans

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

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

3.4.2 Conclusie

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

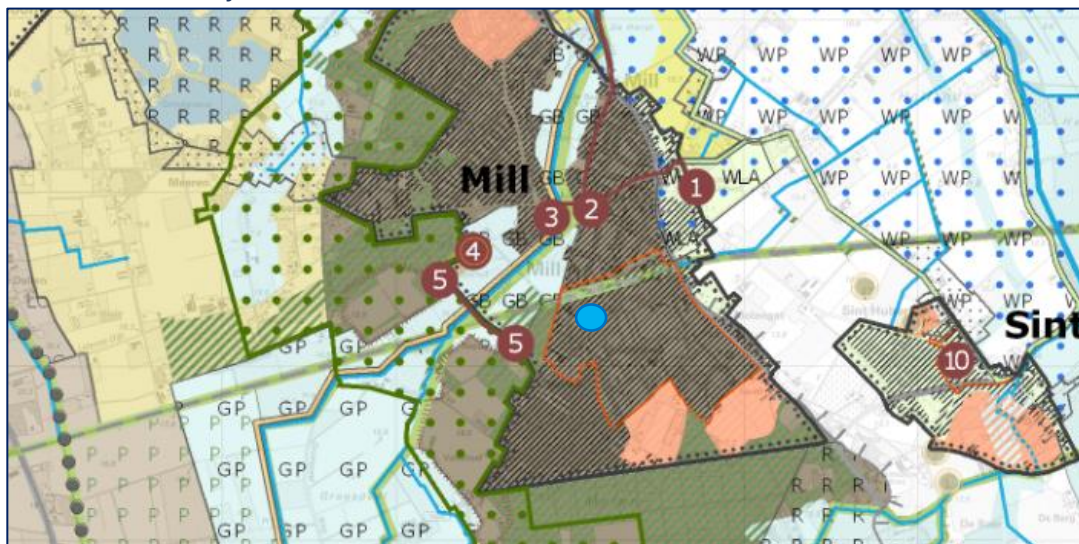
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 In duurzaam perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert

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

In de Structuurvisie is de kern Mill gelegen binnen de zone 'Peelzoom'. Het plangebied maakt deel uit van de bestaand bebouwing van het dorpslandschap van Mill, meer in het bijzonder van het 'zoekgebied herstructureren' in Mill-Zuid. Op bedrijventerrein Het Spoor vervult de gemeente een trekkersrol bij de revitalisering van het bedrijventerrein.

Uitsnede kaart bij Structuurvisie Mill en Sint Hubert



De gemeente draagt zorg voor een verbetering van de openbare inrichting teneinde de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als vestigingslocaties voor (gevestigde) Millse bedrijven te vergroten en middels intensivering mogelijk extra ruimte te creëren. De gemeente realiseert de komende jaren geen nieuw bedrijventerrein.

Door op de locatie Hertsweg 6 de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken worden de kansen vergroot dat op deze tot op heden niet benutte locatie bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden. Het planvoornemen draagt daarmee op bescheiden schaal bij aan de nagestreefde intensivering op het bedrijventerrein. Van belang daarbij is dat de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd als de bedrijfsbebouwing is voltooid. Voorkomen moet worden dat enkel een woning zonder bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan is dit te borgen.

Voor de locatie Hertsweg zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. In de directe omgeving is wel het voormalige spoortraject aangeduid als 'ecologische verbindingszone'. Het planvoornemen laat dit spoortraject ongemoeid. De ecologische waarden zijn niet in het geding.

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

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

3.5.2 Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014

Met de sectorale Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 wil de gemeente Mill en Sint Hubert beter sturing geven aan de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten in de gemeente. In deze structuurvisie zijn richtinggevende besluiten geformuleerd ten aanzien van de functionele en fysieke ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. Aangaande bedrijfswoningen is in de structuurvisie aangegeven dat bedrijfswoningen toelaatbaar zijn, voor zover deze onlosmakelijk zijn verbonden met de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid. De aanwezigheid van een bedrijfswoning los van de aanwezige bedrijvigheid of zelfs zonder aanwezige bedrijvigheid wordt niet toegestaan.

3.5.3 Welstandsnota Mill

In 2013 is de Welstandsnota voor de gemeente Mill en Sint Hubert (als onderdeel van de Welstandsnota's Land van Cuijk) vastgesteld. De welstandsnota kent drie verschillende beleidsgebieden, te weten 'beheergebied', 'aandachtsgebieden' en 'ontwikkelingsgebieden'. Op de bijbehorende Welstandsbeleidskaart is te zien dat het plangebied is gelegen binnen beheergebied. Het beheergebied beslaat het grootste deel van het grondgebied van de gemeente. Voor het beheergebied wordt een basiskwaliteit nagestreefd: nieuwe ontwikkeling mogen geen afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten.

Bij de uitwerking van de bouwplannen voor de bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsbebouwing zal hiermee rekening gehouden worden.

3.5.4 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisies en voortvloeiend uit de Welstandsnota.

Zicht vanaf plangebied op tegenoverliggende groenstrook rond bedrijfsbebouwing



4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

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

Het planvoornemen betreft het mogelijk maken van de realisering van een bedrijfswoning op een tot op heden onbebouwd bedrijfsterrein. Dit bedrijfsterrein is van de bestemming 'Bedrijventerrein' voorzien en daarmee geschikt voor de vestiging van een bedrijfsfunctie. Nu ook de vestiging van een bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt is onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk. Er dient bodemonderzoek conform NEN5740 plaats te vinden. Onderdeel hiervan is een historisch vooronderzoek conform NEN5725. Derhalve is het "Vooronderzoek Hertsweg 8 te Mill" (Tritium Advies, 2021) uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek was inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie in verband met de voorgenen bestemmingswijziging. De conclusies van het uitgevoerde onderzoek luiden:

- ✓ De onderzoekslocatie wordt als "verdacht" beschouwd. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken en (voormalige) bedrijfsactiviteiten in de nabije omgeving wordt aangenomen dat op de onderzoekslocatie maximaal lichte verontreinigingen aanwezig zijn in de grond en het grondwater;
- ✓ Opgemerkt wordt dat gezien de stromingsrichting van het grondwater (noordoostelijk) niet verwacht wordt dat de voormalige bedrijfsactiviteiten op de locatie Hertsweg 3 en de (voormalige) verontreinigingen op deze locatie van invloed zijn (gewest) op de bodemkwaliteit van de onderhavige onderzoekslocatie. Voor de Parallelweg 4 geldt dat alleen een eventuele verontreiniging op het uiterst zuidoostelijke deel van die locatie geleid kan hebben tot een verontreiniging op de huidige locatie. In de eerder uitgevoerde onderzoeken is echter geen (verdere) verspreiding aangetoond van de sterke verontreinigingen ter plaatse van de Parallelweg 4 naar de huidige onderzoekslocatie. Wel wordt opgemerkt dat niet met zekerheid gesteld kan worden dat op alle 'verdachte parameters' is geanalyseerd aangezien niet bekend is welke producten zijn toegepast voor de houtverduurzaming;
- ✓ Op de huidige onderzoekslocatie of in de directe omgeving zijn geen specifieke bronnen voor PFAS bekend. De locatie is dan ook niet verdacht op de aanwezigheid van PFAS, anders dan de verdenking op het diffuus voorkomen van PFAS zoals dat geldt voor heel Nederland;
- ✓ Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, kan gebruik worden gemaakt van de PFAS bodemkwaliteitskaart Noord-Brabant. Hieruit blijkt dat de ontgravingsklasse voor onverdachte locaties 'landbouw/natuur' is.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging om ter plaatse een bedrijfswoning toe te staan. Het gevraagde verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 zal in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsgebouwen en -woning uitgevoerd worden. In de regels is de uitvoer van dit verkennend bodemonderzoek geborgd door de opname van een voorwaardelijke verplichting.

Het uitgevoerde bodemonderzoek (historisch vooronderzoek) is als bijlage bij deze toelichting beschikbaar.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

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

Wegverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Hertsweg, Eerste Industrieweg, Tweede Industrieweg, Parallelweg, Vorleweg en Domeinenstraat. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is noodzakelijk. In het “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Hertsweg 6 te Mill” (Tritium Advies, 2021) is de zogenaamde ‘nieuwe situatie’ getoetst aan de normstelling van de Wgh en is aangegeven wat hiervan de consequenties zijn. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Voor de wegen Eerste Industrieweg, Parallelweg, Tweede Industrieweg en Vorleweg/Domeinenweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe bedrijfswoning overschrijdt;
- ✓ Voor de Hertsweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe bedrijfswoning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 2 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt derhalve nergens overschreden. Hierdoor is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het provinciaal geluidbeleid;
- ✓ Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie stedenbouwkundig niet wenselijk. Het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard;

- ✓ Aangezien onderhavig plan de realisatie van een bedrijfsgebonden woning betreft wordt aan ten minste één subcriterium uit het provinciaal geluidbeleid voldaan. Uit de rekenresultaten blijkt tevens dat de woning beschikt over drie geluidluwe gevels. Indien de buitenruimte en tenminste één verblijfsruimte is gelegen aan één van deze gevels wordt aan de aanvullende voorwaarden uit het provinciaal geluidbeleid voldaan;
- ✓ Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder;
- ✓ Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de bedrijfswoning een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging om ter plaatse een bedrijfswoning toe te staan.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting beschikbaar.

Wet Luchtvaart

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

Luchtverkeerslawaai

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

Op enige afstand ten zuidwesten van het plangebied ligt de militaire vliegbasis Volkel. Het plangebied ligt binnen de 35-40 Ke geluidcontour van deze vliegbasis, zoals deze ook is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Het planvoornemen betreft de bouw van een woning op een open plek in de bestaande bebouwing aan de Hertsweg. De woning is wat betreft de geluidsbelasting ter plaatse realiseerbaar. Het aspect luchtverkeerslawaai vormt daarmee geen beperking voor het planvoornemen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

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

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of NO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

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

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 ligt tussen de 18 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 18,0). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 ligt tussen de 10 en 15 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 14,5). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

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

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van de Hertsweg zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen zijn op meer dan 1 km van het plangebied gelegen, in het buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert.

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

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

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

In de VNG-handreiking staat dat de richtafstandenlijsten niet zonder meer worden toegepast als gevoelige functies op een bedrijventerrein voorkomen. Het gaat hier om historisch gegroeide situaties waar burgerwoningen (verspreid of gegroepeerd) zijn vermengd met milieubelastende bedrijvigheid. Het gaat ook om gevoelige functies die bewust op een bedrijventerrein of industrieterrein zijn gesitueerd, zoals bedrijfswoningen. Deze situaties vallen buiten de kaders van de richtafstandenlijsten. Dat neemt niet weg dat de in de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden een indicatie kunnen vormen voor de aanvaardbaarheid van bedrijfswoningen. Ook kan aangesloten worden bij de milieuregelgeving. Bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Deze bedrijfswoning is voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie en wordt dus beschermd.

De meeste bedrijfsactiviteiten vallen onder het Activiteitenbesluit. De bedrijven moeten hieraan voldoen. Komt er een nieuwe bedrijfswoning bij een bedrijf, dan moet worden beoordeeld of de bedrijven (van derden) nog aan het Activiteitenbesluit kunnen voldoen. Als dat het geval is, dan worden deze bedrijven niet onevenredig belemmerd.

Op het bedrijventerrein “Het Spoor” zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.1 toegelaten. Rond deze bedrijfsactiviteiten geldt een indicatieve richtafstand van 50 m, in het geval sprake is van de ligging in een ‘rustige woonwijk’. Dit is aan de Hertsweg niet het geval. De omgeving kan gekwalificeerd worden als een ‘gemengd gebied’. De omstandigheid dat in dit geval sprake is van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein geeft aanleiding voor de bedrijven van milieucategorie 3.1 een richtafstand van 10 meter te hanteren (richtafstand met twee stappen verlaagd). Daarbij is van belang dat voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar kan worden geacht dan voor een burgerwoning (conform uitspraken Raad van State Afdeling Bestuursrecht-spraak, ECLI:NL:RVS:2015:810, ECLI:NL:RVS:201709944/1/R1).

Het vlak waarin de nieuwe bedrijfswoning is voorzien is gelegen op ten minste 5 m van de aangrenzende bedrijfspercelen. De feitelijke afstand tussen de woning en aangrenzende bedrijfspercelen bedraagt daarmee minder dan de te hanteren richtafstand van 10 m. Echter is dat in het geval van het planvoornemen aanvaardbaar omdat op de aangrenzende bedrijfspercelen aan de wegzijde ook bedrijfswoningen zijn gelegen en de bedrijfsactiviteiten derhalve verder naar achteren op de bedrijfspercelen zullen plaatsvinden, buiten de richtafstand van 10 m rond de nieuw te bouwen bedrijfswoning.

Voor het woon- en leefmilieu in de nieuwe bedrijfswoning is verder de aard van de bedrijfsactiviteiten op de aangrenzende bedrijfspercelen van belang. Voor de locatie Hertsweg 6 zijn dit de bedrijfspercelen Hertsweg 4, Hertsweg 8 en Parallelweg 4. Daarnaast ligt tegenover de locatie Hertsweg 6 nog het bedrijfsperceel Hertsweg 1. Navolgend wordt per hiervoor genoemd bedrijfsperceel beargumenteerd in hoeverre de hierop plaatsvindende bedrijfsactiviteiten het woon- en leefmilieu van de extra bedrijfswoning Hertsweg 6 onaanvaardbaar negatief kunnen beïnvloeden.

✓ Bedrijfsperceel Hertsweg 4 (direct ten noorden van Hertsweg 6)

Het bedrijfsperceel Hertsweg 4 grenst aan de noordzijde aan twee burgerwoningen, zijnde Parallelweg 6 en 8. De onderliggende woonpercelen hebben de bestemming Wonen. De impact van de bedrijfsactiviteiten, die plaatsvinden op het bedrijfsperceel Hertsweg 4, is beperkt om bij beide burgerwoningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu mogelijk te maken. Vanwege deze beperkte impact van de bedrijfsactiviteiten zal ook bij de nieuwe bedrijfswoning Hertsweg 6 sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

✓ Bedrijfsperceel Parallelweg 4 (direct ten westen van Hertsweg 6)

Het bedrijfsperceel Parallelweg 4 grenst aan de oost- en westzijde aan in totaal vier burgerwoningen, zijnde Parallelweg 6 en 8 en Vorleweg 1 en 3. De onderliggende woonpercelen hebben de bestemming Wonen. Daarnaast grenst dit bedrijfsperceel aan twee bedrijfspercelen met bedrijfswoningen, zijnde Hertsweg 4 en 8. De impact van de bedrijfsactiviteiten, die plaatsvinden op het bedrijfsperceel Parallelweg 4, is beperkt om bij de vier burgerwoningen en beide bedrijfswoningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu mogelijk te maken. Vanwege deze beperkte impact van de bedrijfsactiviteiten zal ook bij de nieuwe bedrijfswoning Hertsweg 6 sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

✓ Bedrijfsperceel Hertsweg 8 (direct ten zuiden van Hertsweg 6)

Het bedrijfsperceel Hertsweg 8 grenst aan de zuidzijde aan een bestaand bedrijfsperceel met bedrijfswoning, zijnde Hertsweg 10. De impact van de bedrijfsactiviteiten, die plaatsvinden op het bedrijfsperceel Hertsweg 8, is beperkt om bij genoemde bedrijfswoning een aanvaardbaar woon- en leefmilieu mogelijk te maken. Vanwege deze beperkte impact van de bedrijfsactiviteiten zal ook bij de nieuwe bedrijfswoning Hertsweg 6 sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Daar komt bij dat de eigenaar van het bedrijfsperceel Hertsweg 8 tevens eigenaar is van het bedrijfsperceel Hertsweg 6 en aan heeft gegeven geen bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel Hertsweg 8 te willen ontwikkelen, die een aanvaardbaar woon- en leefmilieu bij de bedrijfswoning Hertsweg 6 in de weg staan.

✓ Bedrijfsperceel Hertsweg 1 (aan overzijde van weg, ten oosten van Hertsweg 6)

Het bedrijfsperceel Hertsweg 1 grenst aan de noordzijde aan vier burgerwoningen, zijnde Parallelweg 10, 12, 14 en 16. De onderliggende woonpercelen hebben de bestemming Wonen. De impact van de bedrijfsactiviteiten, die plaatsvinden op het bedrijfsperceel Hertsweg 1, is beperkt om bij deze vier burgerwoningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu mogelijk te maken. Daarnaast liggen aan de overzijde van de Hertsweg drie bedrijfswoningen, zijnde Hertsweg 4, 8 en 10. Ook om bij deze bedrijfswoningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te garanderen is de impact van de bedrijfsactiviteiten, die plaatsvinden op het bedrijfsperceel Hertsweg 1, beperkt. Vanwege deze beperkte impact van de bedrijfsactiviteiten zal ook bij de nieuwe bedrijfswoning Hertsweg 6 sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Omgekeerd brengt de grote hoeveelheid bestaande omliggende burger- en bedrijfs-woningen met zich mee dat toevoeging van een extra bedrijfswoning op de locatie Hertsweg 6, niet leidt tot onevenredige extra beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten op de bedrijfspercelen Hertsweg 1, Hertsweg 4, Hertsweg 8 en Parallelweg 4. Het toevoegen van een extra bedrijfswoning op de locatie Hertsweg 6 is in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' aanvaardbaar.

4.1.6 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig. Op grotere afstand is één bron aanwezig, het LPG-tankstation aan de Schoolstraat. De bijbehorende veiligheidscontouren (risicocontour 10^{-6} /jr) blijven grotendeels beperkt tot het perceel van het tankstation. Het invloedsgebied waarbinnen verantwoording van het groepsrisico aan de orde is bedraagt 150 m vanaf het vulpunt van de LPG-installatie. Het plangebied is op circa 585 m van genoemde veiligheidscontouren en circa 435 m buiten het invloedsgebied gelegen. De aanwezigheid van de LPG-installatie vormt geen belemmering voor de bouw van de extra bedrijfswoning.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

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

Buisleiding

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

4.1.7 Luchtvaartverkeerzone

Wet luchtvaart

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

Funnels

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

IHCS

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

ILS

De militaire vliegbasis Volkel beschikt over een Instrument Landing System (ILS) ten behoeve van het nauwkeurig uitvoeren van naderingen door vliegverkeer. Het plangebied is gelegen in het oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare hoogte van 58,9 meter boven NAP. Het planvoornemen voldoet aan deze hoogtebeperking.

Radarverstoringsgebied

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

Luchtvaartverkeerzone

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

4.1.8 Mer(beoordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

4.1.9 Conclusie

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

Hertsweg in zuidelijke richting



4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

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

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

Het planvoornemen betreft de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. Op dat bedrijfsperceel is reeds het oprichten van bedrijfsbebouwing mogelijk. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt zal toenemen (minder dan 2.000 m²) en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen, is de verwachting dat Waterschap Aa en Maas geen of weinig inhoudelijke opmerkingen bij het planvoornemen zal hebben. Bij mail van 2 juli 2020 is dit vanuit de Digitale Watertoets bevestigd.

Inmiddels is per 26 maart 2021 het beleid van het waterschap met betrekking tot de verhardingstoename gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Dit betekent er sindsdien ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht geldt.

Waterparagraaf

Huidige situatie

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

Grootte plangebied:	ca. 1.150 m ²
Onverhard oppervlak:	ca. 1.150 m ²
Verhard oppervlak:	ca. 0 m ²

Hemelwater

Het hemelwater infiltreert ter plekke in de bodem.

Afvalwater

Van afvalwater is in de huidige situatie geen sprake.

Grondwater

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

Oppervlaktewater

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

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen. Uitgaande van een bebouwingspercentage van maximaal 70% mag maximaal circa 800 m² aan bebouwing worden opgericht. Wanneer daar ook nog verharding voor ontsluiting en parkeren bij komt, zal het verhard oppervlak zo'n 1.000 m² gaan bedragen.

Grootte plangebied: ca. 1.150 m²

Onverhard oppervlak: ca. 150 m²

Verhard oppervlak: ca. 1.000 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee maximaal ca. 1.000 m². Gelet op de omvang en ligging van het bedrijfsperceel zal naar verwachting de feitelijke toename geringer zijn, maar meer bedragen dan 500 m². Dit betekent dat aan de compensatieplicht moet worden voldaan.

Hemelwater

Het afstromend hemelwater van het extra verhard oppervlak zal door middel van ondergrondse infiltratievoorzieningen op het eigen perceel worden geïnfiltreerd. Daartoe zal een voorziening met een bergingscapaciteit van 60 mm per m² verhard en bebouwd oppervlak worden aangelegd. De voorziening zal bestaan uit ondergrondse infiltratiekratten/een ondergrondse infiltratie-unit. Het grondwater zit voldoende diep (GHG > 0,7 m onder maaiveld) om te kunnen infiltreren. Het hemelwater afkomstig van de daken van de bebouwing en de erfverharding zal naar deze ondergrondse voorziening worden geleid om te voorkomen dat hemelwater afstroomt naar openbaar gebied of aangrenzende percelen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op de onder de Hertsweg aanwezige riolering. De capaciteit van deze riolering is voldoende groot om het afvalwater van één extra woning te verwerken. Voor de nieuwe woning zal hiertoe een nieuwe huisaansluiting worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer.

Grondwater

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

Oppervlaktewater

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

Bouwmaterialen

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

Vergunningen

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

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

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

Archeologische waarden

Conform beleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 4 (hoge archeologische verwachting). De vrijstellingsdrempel is bij categorie 4 een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een verstoringdiepte van 0,4 m beneden maaiveld. Vrijstelling kan worden verleend als één of beide drempels niet worden overschreden. Omdat nog geen concreet bouwplan beschikbaar is, kan nu nog niet worden beoordeeld of aan één van beide drempels wordt voldaan. De vraag of archeologisch onderzoek noodzakelijk is, kan nog in dit stadium nog niet beantwoord worden.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de archeologische categorieën vertaald in 3 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Gebieden uit categorie 4 met een hoge archeologische verwachting vallen daarbij binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming wordt in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd. Op basis van de dubbelbestemming zal bij een concreet bouwplan bepaald worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

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

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

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is onderdeel van regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. De ontwikkelingsstrategie voor de regio is gericht op:

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

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

De in de omgeving van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden beperken zich verder tot de historische geografie. Aan de tracés van de Vorleweg en de spoorlijn Boxtel-Wesel is daarbinnen een redelijk hoge respectievelijk zeer hoge waarde toegekend. Het planvoornemen laat genoemde tracés ongemoeid. De cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

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

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

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

Soortenbescherming

Op basis van de geldende bestemmingsregeling zijn de gronden binnen het gehele plangebied al te benutten als bedrijfsperceel. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is reeds geoordeeld dat geen soorten aanwezig zijn die het gebruik voor bedrijfsdoeleinden in de weg staan. Ook het oprichten van bedrijfsbebouwing is al mogelijk. Het planvoornemen laat de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden in stand en voegt daar enkel de mogelijkheid aan toe een deel van de bebouwing bij het bedrijf te gebruiken als bedrijfswoning. Voor de effecten van het gebruik en de bebouwing conform de bestemming 'Bedrijventerrein' op eventueel aanwezige soorten heeft dit geen gevolgen. Deze effecten worden niet noemenswaardig anders.

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. Het bosgebied aan de westzijde van de Vorleweg en de bospercelen aan weerszijden van de Antillenweg ten zuiden van het plangebied zijn wel onderdeel van het NNN, maar liggen op circa 100 m of meer van het plangebied. Binnen een straal van 11 km van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Op 11 km of meer ligt het Natura 2000-gebied "Oeffelter Meent". Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de wijdere omgeving (op een bestaand bedrijventerrein wordt één extra bedrijfswoning toegevoegd), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. Het planvoornemen betreft de mogelijkheid een extra bedrijfswoning te realiseren op een bestaand bedrijventerrein.

Door de Rijksoverheid is de “Handreiking woningbouw en AERIUS” (januari 2020) uitgegeven. In deze handreiking is een overzicht van de ‘Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied’ opgenomen. Uit dit overzicht blijkt onder meer dat de indicatieve depositie van 50 woningen op een afstand van 10 km tot het natuurgebied 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Daar vanuit gaande kan worden gesteld dat ook de depositie van 1 extra woning op een afstand van 11 km tot het natuurgebied niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen.

Op 15 oktober 2020 is Aeries geactualiseerd, het betreft een jaarlijkse actualisatie van de rekenmethodiek. Het kan daardoor voorkomen dat de afstanden in de “Handreiking woningbouw en Aeries”, niet meer overeenkomen. Het ministerie van BZK bekijkt op dit moment of nader onderzoek noodzakelijk is. Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat, nu het slechts één woning betreft op een afstand van 11 km tot natuurgebied, de depositie ondanks de nieuwe rekenmethodiek niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen.

4.2.5 Verkeer en parkeren

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

Conform de parkeernorm, zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan “Mill-Zuid”, zijn bij de extra bedrijfswoning ten minste 2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Bij de ontwikkeling van het bedrijfsperceel Hertsweg 6 zal op eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid conform de vastgelegde parkeernorm, voor zowel de bedrijfsbebouwing als de bedrijfswoning worden gezorgd. Voor het parkeren hoeft dan geen gebruik te worden gemaakt van de openbare ruimte.

4.2.6 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

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

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen maakt de bouw van een woning mogelijk op een bestaand bedrijfsperceel, waardoor voor die woning geen nieuw woonperceel hoeft te worden gecreëerd.

Daarnaast zal bij de bouw van de bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsbebouwing, alsmede de inrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

4.2.7 Conclusie

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

Hertsweg in noordelijke richting



4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

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

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

4.3.2 Planschade

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

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

4.3.3 Conclusie

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

Door bedrijfsbebouwing omsloten plangebied



5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flexibiliteit bij realisering bedrijfswoning

Voor de te realiseren woning is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. In dit bestemmingsplan worden de kaders vastgelegd, waaraan het ontwerp voor de woning moet voldoen. Binnen deze uitgangspunten is nog de nodige flexibiliteit aanwezig voor de daadwerkelijke uitwerking van een ontwerp voor de woning.

5.2 Algemene opzet planregels

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

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

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

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

de grens van het plangebied;

- ✓ de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Bedrijventerrein';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke', 'luchtvaartverkeerszone - funnel 3', '- ihcs – zone', '- ils - zone 5' en '- radarverstoringsgebied'
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de aanduidingen 'bedrijven tot en met categorie 3.1', 'bedrijfswoning', 'maximum bebouwingspercentage (%)', 'minimum bebouwingspercentage (%)', 'maximum bouwhoogte (m)' en 'nokrichting'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen (bedrijfs)gebouwen opgericht mogen worden. De bedrijfswoning mag deels daarbuiten worden gebouwd, binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

5.5 Handhaafbaarheid

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

Plangebied tussen Hertsweg 8 en 4



6 PROCEDURE

6.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de procedure heeft de initiatiefnemer de omgeving op 22 maart 2021 op de hoogte gesteld van de plannen via een omgevingsdialoog. Een verslag daarvan is als bijlage bij dit plan beschikbaar.

6.2 Vooroverleg

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

6.2.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. De provincie geeft aan dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

6.2.2 Waterschap Aa en Maas

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. Het waterschap geeft aan dat het planvoornemen leidt tot een verhardingstoename van circa 1.000 m². Dit wordt gecompenseerd door middel van de aanleg van infiltratiekratten. Verder spelen er geen bijzondere waterbelangen in het gebied. Het waterschap heeft, op basis van het huidige beleid, dan ook geen inhoudelijke opmerkingen bij het plan. Omdat in de toelichting wordt beschreven dat de hemelwaterberging dient te geschieden op eigen terrein, wordt, om te verzekeren dat deze voorzieningen ook daadwerkelijk worden aangelegd en in stand gehouden, gebruik te maken van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

In het plan is de suggestie van het waterschap overgenomen en is aan de regels een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen.

6.2.3 Veiligheidsregio Brabant Noord

De Veiligheidsregio Brabant Noord is ook in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. De veiligheidsregio geeft aan dat voor de ontwikkeling het aspect externe veiligheid niet relevant is. Daarnaast heeft de veiligheidsregio ook gekeken naar de mogelijkheden voor de reguliere brandbestrijding. De veiligheidsregio heeft in deze fase geen op- of aanmerkingen. Een nader advies is dus niet noodzakelijk.

6.3 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.4 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld (van 13 juli tot en met 23 augustus 2021). Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.