

Bestemmingsplan “Mill, Karstraat 8”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Mill, Karstraat 8”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0815.BPMillKarstraat8-VA01
Rapportnummer BRO:	P01502
Datum:	26 september 2019
Contactpersonen opdrachtgever:	Dhr. B. van den Hoogenhoff
Projectteam BRO:	Mevr. S. Driessen, MSc & dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	15 mei 2019
Vaststelling:	26 september 2019
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Karstraat 8, 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 één vrijstaande woning op de locatie Karstraat 8 in Mill.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

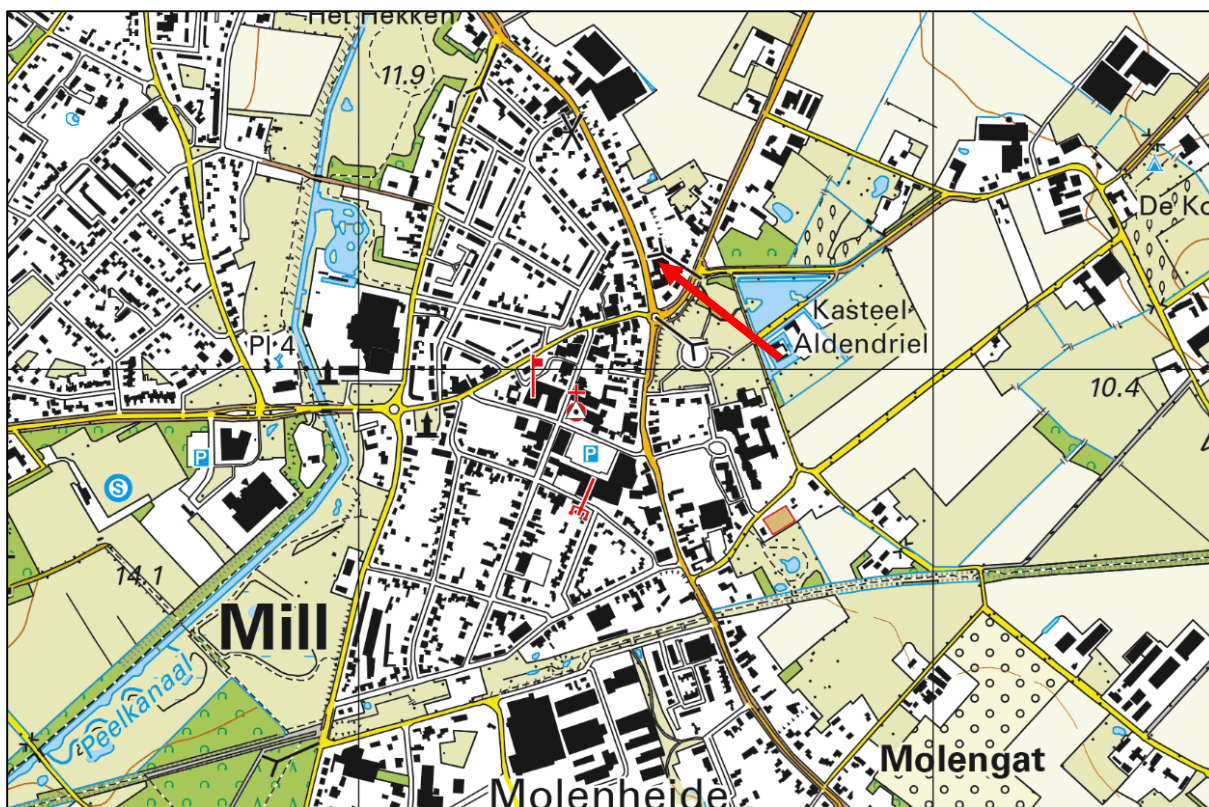
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTOMSCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
2.3 Toekomstige ontwikkeling	8
2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	12
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Woningbouwbeleid	14
3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	15
3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert	16
4. UITVOERINGSASPECTEN	18
4.1 Milieuaspecten	18
4.1.1 Bodem	18
4.1.2 Geluidhinder	18
4.1.3 Luchtkwaliteit	20
4.1.4 Externe veiligheid	21
4.1.5 Geur	23
4.1.6 Milieuzonering	24
4.1.7 Luchtvaartverkeerzone	27
4.2 Fysieke aspecten	28
4.2.1 Cultureel erfgoed	28
4.2.2 Ecologie	29

4.2.3 Waterhuishouding	31
4.2.4 Verkeer en parkeren	33
4.2.5 Kabels en leidingen	33
4.3 M.e.r.-plicht	34
4.3.1 Beoordeling m.e.r.(beoordelings)-plicht	34
4.4 Economische aspecten	35
4.5 Handhaafbaarheid	35
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 36
5.1 Algemeen	36
5.2 Toelichting op de verbeelding	36
5.3 Toelichting op de regels	36
5.3.1 Inleidende regels	36
5.3.2 Bestemmingsregels	37
5.3.3 Algemene regels	38
5.3.4 Overgangs- en slotregels	39
 6. PROCEDURE	 40
6.1 Procedure	40
6.2 Vooroverleg en inspraak	40
6.3 Zienswijzen	40
 Onderzoeksrapporten	
• Bodeminzicht, <i>Verkenkend bodemonderzoek Karstraat 8 te Mill, projectnummer B2112</i> , 17 juli 2018	
• Econsultancy, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Karstraat 8 te Mill</i> , rapportnummer 9116.001, 12 februari 2019	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de voormalige zwembadlocatie aan de Karstraat 8 in Mill een vrijstaande koopwoning te realiseren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Mill Centrum' is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk.

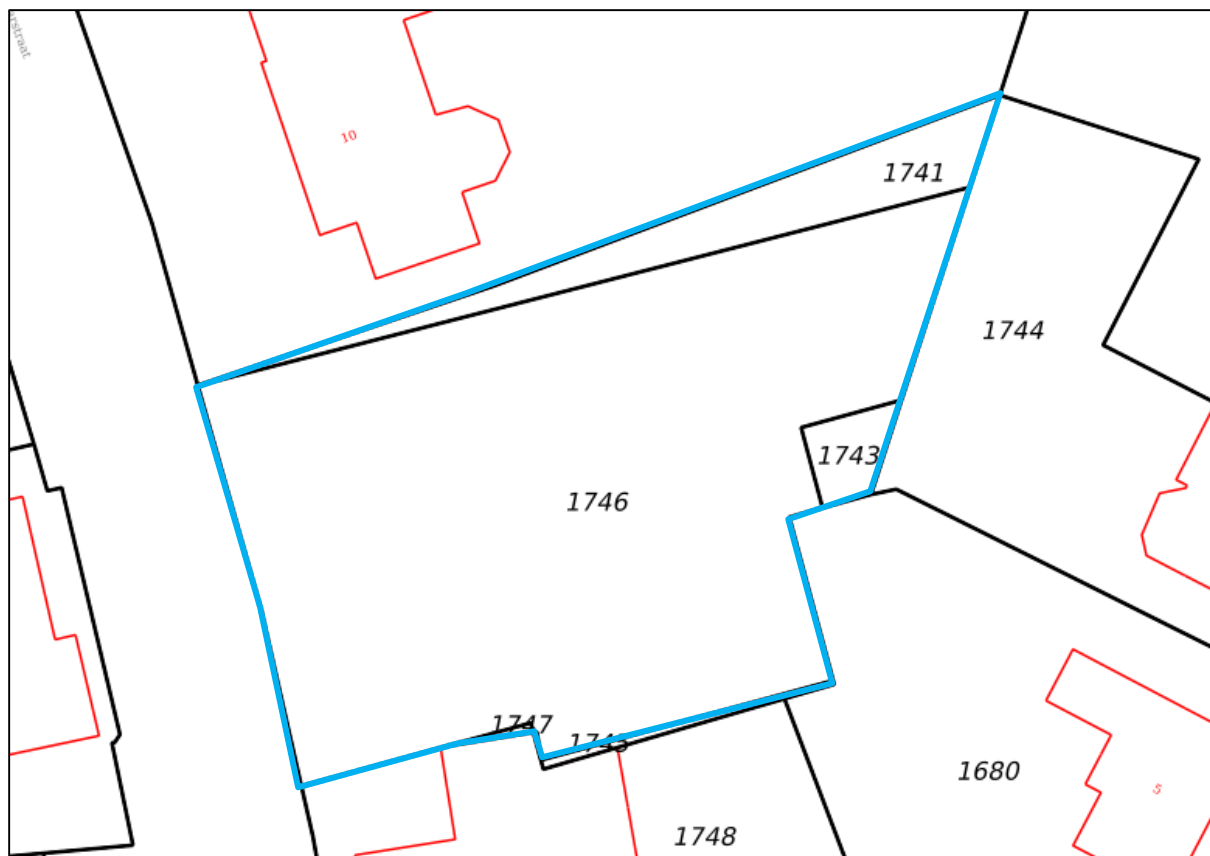


Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

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

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Karstraat 8 in het noordoostelijk deel van de kern Mill, in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Mill en Sint Hubert, sectie A, nummers 1741, 1743, 1746 en 1747.

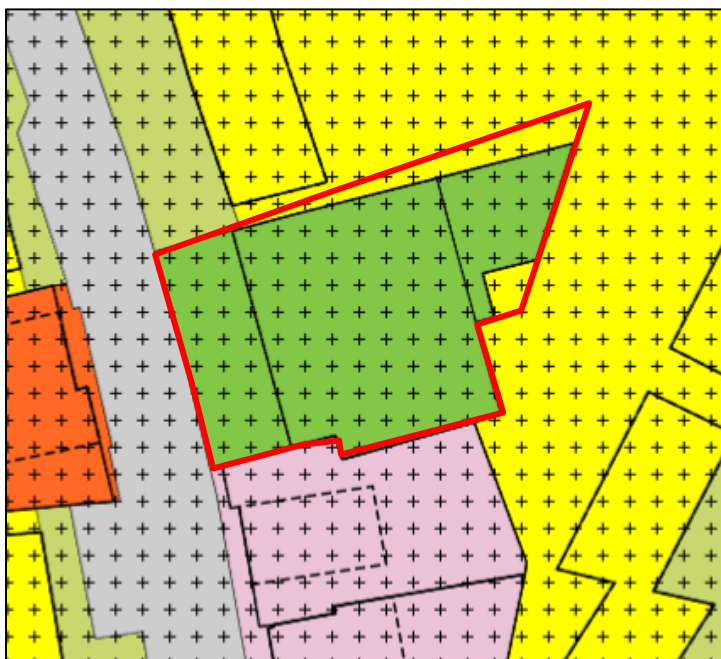


Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale ondergrond

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mill Centrum', zoals dit op 6 oktober 2016 is vastgesteld door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert.

Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het merendeel van de betreffende gronden de bestemming 'Sport', waarbinnen de realisatie van een woning niet is toegestaan. Het perceel met nummer 1747, in het zuidelijke deel van het plangebied, is bestemd tot 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is een woning evenmin toegestaan. De percelen met nummers 1741 en 1743, in het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied, zijn bestemd tot 'Wonen' en mogen reeds worden gebruikt voor woondoel-einden. Een klein deel van het perceel met nummer 1741 is bestemd tot 'Tuin', en mag op basis van deze bestemming reeds worden gebruikt als tuin bij een woning.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Mill Centrum' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van deze bestemming geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,4 m. In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Tot slot gelden voor het plangebied diverse gebiedsaanduidingen, vanwege de ligging nabij het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. In de paragrafen 3.1.2 en 4.1.7 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 aan noordoostzijde van de kern Mill, op het perceel aan de Karstraat 8. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit braakliggend terrein zonder begroeiing. Voorheen was op de locatie een binnenzwembad aanwezig, zoals op de navolgende luchtfoto nog is te zien. Dit gebouw is recent gesloopt, waarna de locatie braak is komen te liggen.

In de directe omgeving is sprake van een mix aan functies, waaronder woningen, kantoren, horeca- en winkels.





Foto's plangebied, gezien vanuit de Karstraat

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In de omgeving van het plangebied zijn reeds diverse vrijstaande woningen aanwezig. Hierdoor is de realisatie van een vrijstaande woning in het plangebied denkbaar, mede gezien de omvang van het perceel.

Van belang is een goede aansluiting op de bouwmassa's van de directe omgeving. De meeste woningen in de omgeving bestaan uit anderhalf à twee bouwlagen met een schuine kap. De beoogde woning sluit hierbij aan. In de omgeving komen diverse kapvormen en kaprichtingen voor.

Het perceel rond de nieuwe woning wordt ingericht als tuin, met een zwembad en tuinpaviljoen (bijgebouw). Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

2.3 Toekomstige ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één vrijstaande koopwoning. De woning zal bestaan uit twee bouwlagen en wordt afgedekt met een schuine, rieten kap. Daarnaast wordt de woning onderkelderd en wordt aan de noordzijde van het plangebied een afrit gerealiseerd die toegang geeft tot de kelder. De woning krijgt een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter, overeenkomstig de bouwregels voor de omliggende woningen.

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De beoogde vrijstaande woning past goed in de gemengde omgeving, waar reeds meerdere vrijstaande woningen aanwezig zijn. Er is momenteel sprake van een braakliggend perceel, waar voorheen een binnenzwembad gevestigd was. Met de ontwikkeling van de woning met bijbehorende tuin wordt voorzien in een passende invulling van het plangebied. Er is sprake van een herstructureringslocatie binnen het stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Mill en Sint Hubert.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht wordt de woning zorgvuldig ingepast. De voorgevelrooilijn sluit zoveel mogelijk bij de naastgelegen bebouwing. De woning ten noorden ligt verder van de weg af en het kantoorpand ten zuiden ligt dicht bij de weg. De voorgevel van de nieuwe woning zit hier tussenin, waardoor een passende overgang wordt gecreëerd.

Qua maatvoering van de woning wordt eveneens aangesloten bij de omliggende woningen, waarvoor een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter geldt. De vormgeving van de woning is tot slot ook passend in de omgeving, aangezien de omliggende woningen zeer divers zijn in bouwstijl, materialisering, kapvorm en kaprichting.

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

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

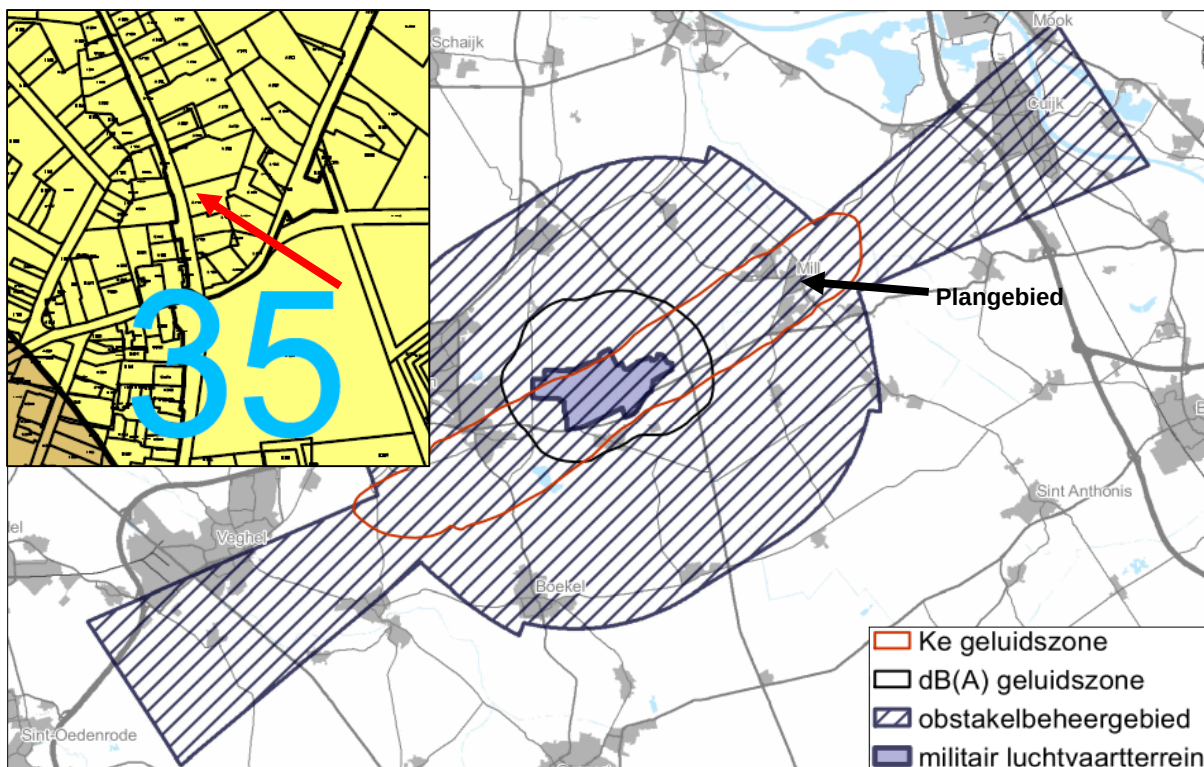
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Van de bovengenoemde onderwerpen is uitsluitend het onderwerp 'Defensie' van belang. Het plangebied is namelijk gelegen binnen het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'.

In het kader van de ligging binnen het obstakelbeheergebied, zijn in het bestemmingsplan 'Mill Centrum' de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied', '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 radarverstoringgebied en de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Concreet betekent dit dat ter plaatse de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 65 m + NAP (radarverstoringgebied) respectievelijk 64 m + NAP (IHCS-zone), 40 m + NAP (funnel) en 68,9 m + NAP (ILS-zone). Binnen dit bestemmingsplan worden dergelijke hoogtes niet mogelijk 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 zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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*

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).

dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Desondanks is het initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten van de Ladder, aangezien binnen bestaand stedelijk gebied invulling wordt gegeven aan een concrete woningbouwbehoefte binnen de regio Land van Cuijk en de gemeente Mill en Sint Hubert en de kern Mill in het bijzonder. Voor de verdere onderbouwing van deze behoefte wordt volledigheidshalve naar paragraaf 3.3.1 ‘Woningbouwbeleid’. Daarnaast is sprake van transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 hoofdoopgaven 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.

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van één vrijstaande woning op een momenteel braakliggend perceel in de kern Mill, waar voorheen een binnenzwembad was gevestigd. Er is dus sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de ‘Verordening ruimte Noord-Brabant 2014’ vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening is reeds diverse malen geactualiseerd en bij de wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in ‘Verordening ruimte Noord-Brabant’.

De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en het Natuurnetwerk Nederland (voormalige ecologische hoofdstructuur) begrensd.

In artikel 3 ‘Bevordering ruimtelijke kwaliteit’ wordt aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten dat:

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

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

- Rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

- De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de verordening is bepaald.

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

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

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

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

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan aangezien het plangebied is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. De afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. De beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van één woning in bestaand stedelijk gebied. Aangezien slechts sprake is van de toevoeging van één woning, past dit aantal binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.1.3 en 3.3.1). Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien slechts één woning wordt toegevoegd op een locatie die is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbouwbeleid

Regionale woningbouwafspraken

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

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 (1) in overeenstemming met de bedoelde afspraken. Daarnaast dient vastgesteld te worden, dat het bestemmingsplan er niet toe zal leiden dat de voor de gemeente Mill en Sint Hubert toegestane harde plan-capaciteit 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. We maken verschil 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 één vrijstaande koopwoning draagt bij aan het doel om tot 2030 met 3.000 tot 4.000 woningen te groeien. Daarnaast 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.

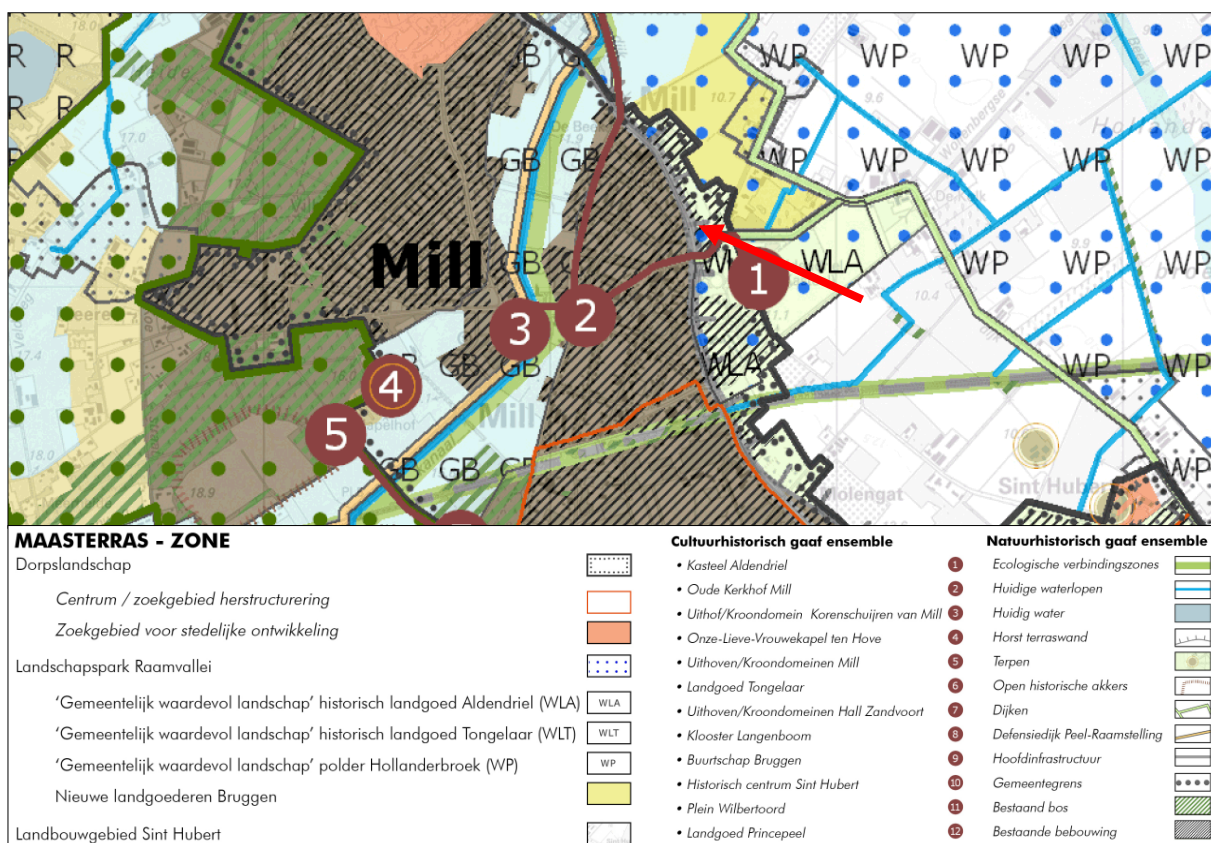
3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'

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 missiestatement: *"De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie."*

Het plangebied ligt binnen het 'Maasterras'. Het Maasterras is een rivieroverstromingsvlakte geprofileerd door een vlechtend stelsel van oude stroomgeulen, dat zich steeds dieper heeft uitgesleten in de vlakte en dat over grote afstand de Terraswand van de Peelhorst volgt. Sleutelwoorden voor dit gebied zijn het Landschapspark Raamvallei (herstel sponswerking door natte natuurontwikkeling, opzetten nieuwe toeristische infrastructuur), openheid terraswand, omvorming specialisatie en verbreding.

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).



Uitsnede kaart Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'.

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

3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert

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

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is onlosmakelijk onderdeel van de afweging ten aanzien van een ruimtelijk initiatief. De IRK is een instrument dat alle handvatten biedt om in het proces van (parti-

culier) 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.

Het college heeft voor dit initiatief besloten om af te zien van een bijdrage in het kader van de Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit, aangezien een ruimtelijke verbetering wordt bereikt door de sloop van het voormalige zwembad en het voorgenomen nieuwbouwplan voor een vrijstaande woning.

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 een woning, dient aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Bodeminzicht heeft in juli 2018 een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

In de resten puinhoudende bovengrond van de vaste bodem is een gehalte aan PAK gemeten boven de achtergrondwaarde. Het licht verhoogde gehalte aan PAK is gerelateerd aan de puinresten die werden waargenomen in de bovengrond. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en behoeft geen nader onderzoek.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat na de sloop van de voormalige bebouwing geen grond van elders is aangevoerd om het terrein te egaliseren.

4.1.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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

³ Bodeminzicht, *Verkennd bodemonderzoek Karstraat 8 te Mill*, projectnummer B2112, 17 juli 2018

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.

Een woning is een geluidgevoelig object. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van omliggende 50 km/uur-wegen en daarom heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar wegverkeerslawaai.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning maximaal 59 dB bedraagt. Er vindt een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Alleen ten gevolge van de Karstraat treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 11 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Karstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Het treffen van maatregelen wordt niet doelmatig geacht. Voor de woning aan de Karstraat 8 dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Voor de nieuwbouwwoning dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Karstraat een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning dient daarnaast een onderzoek naar de geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd. Hiermee zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluidzone vliegveld Volkel

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone voor luchtvaartverkeer van vliegveld Volkel. Ter hoogte van het plangebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke'. Hiervoor gelden de volgende bepalingen met betrekking tot de bouw van geluidgevoelige gebouwen:

- a. nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw:
 1. nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw, van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is toegestaan voor zover sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing;
 2. nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen is toegestaan, voor zover die dienen ter vervanging van op dezelfde locatie reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde geluidgevoelige bebouwing.
- b. vervangende nieuwbouw:
 1. vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is toegestaan.

In het voorliggende geval wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, waarbij sprake is van vervanging van op dezelfde locatie reeds aanwezige (en in dit geval recentelijk gesloopte) bebouwing, niet

⁴ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Karstraat 8 te Mill*, rapportnummer 9116.001, 12 februari 2019

zijnde geluidgevoelige bebouwing (in dit geval in de vorm van een voormalig zwembad). Vanuit de ligging binnen de geluidzone van vliegveld Volkel bestaan er kortom geen belemmeringen.

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 één woning. 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 (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

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

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

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

4.1.4 Externe veiligheid

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

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde 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 gra-

fiek, 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 en zovoorts. 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 directe 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.

Risicovolle bedrijvigheid

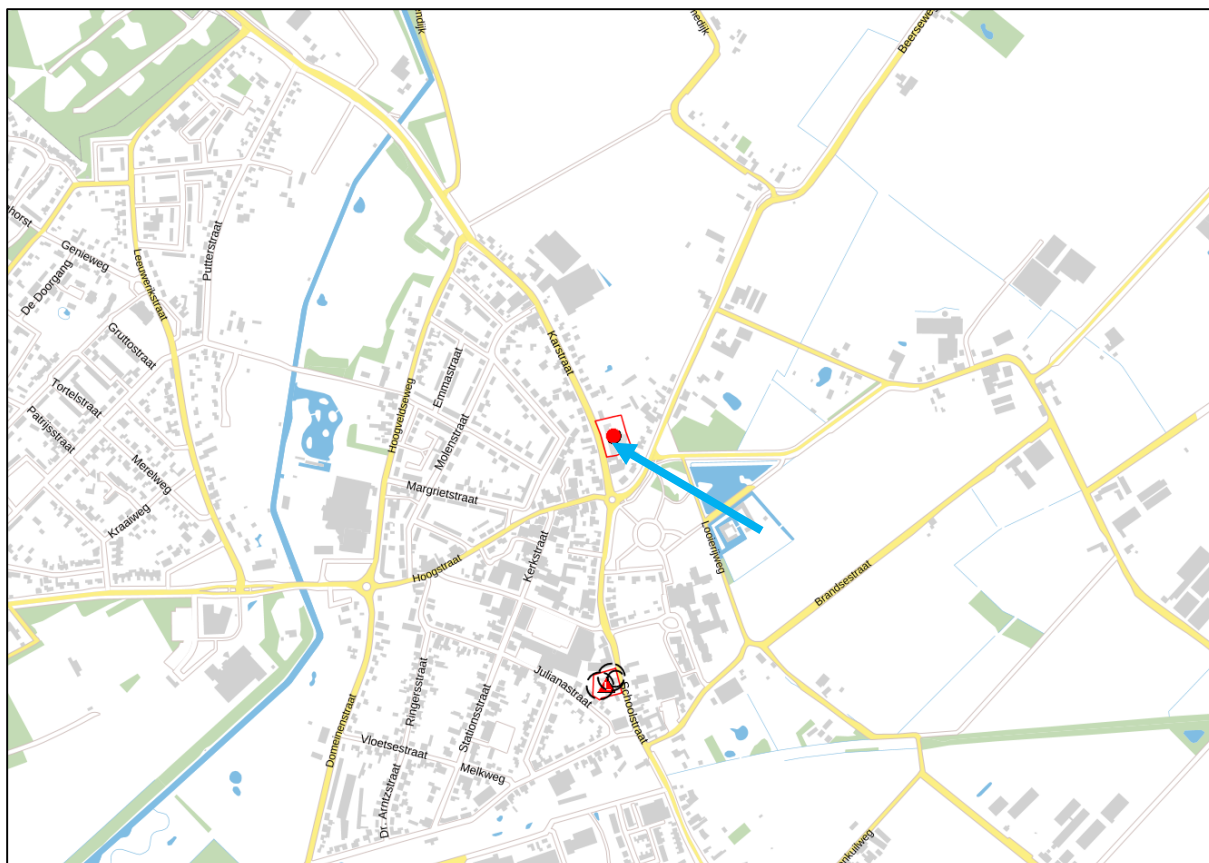
Volgens de risicokaart is in het plangebied een opslagtank voor chloorbleekloog aanwezig. Deze was inderdaad aanwezig bij het voormalige zwembad, maar is in het kader van de sloop van het zwembad verwijderd. Hiermee hoeft dan ook geen rekening meer te worden gehouden.

Aan de Schoolstraat 28, op circa 390 meter ten zuiden van het plangebied, ligt tankstation 'BP Schimmel Tankstation Exploitatie B.V.'. De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van het vulpunt en het reservoir bedragen en 25 meter en die van de afleverinstallatie bedraagt 15 meter. Het invloeds-

gebied van het tankstation is 150 meter. Het plangebied ligt hiermee niet binnen het invloedsgebied van het tankstation. Vanuit de ligging ten opzichte van deze inrichting 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.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

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 onderkennen 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 accepta-

bele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woning.

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

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

Ten aanzien van de voorgrondbelasting geldt dat, gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, op basis van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 100 meter dient te worden aangehouden tussen de woning en emissiepunten van veehouderijen. Aan deze afstand wordt in de huidige situatie ruimschoots voldaan. In de directe omgeving bevinden zich namelijk geen veehouderijbedrijven. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich aan de Kolkweg 25 op circa 540 meter ten oosten van het plangebied. De voorgrondbelasting van dit bedrijf veroorzaakt ter plaatse van het plangebied geen geurbelasting hoger dan de geurnorm van 2 Ou/m³. De overige veehouderijen bevinden zich op grotere afstand van het plangebied en zullen geen hoge voorgrondbelasting ter plaatse van het plan veroorzaken.

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

Conclusie

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

4.1.6 Milieuzonering

Algemene uitgangspunten

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

dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, die gelden voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied. In dit geval is echter sprake van een gemengd gebied, aangezien sprake is van een gebied waarbinnen zowel woningen als kantoren, horecazaken en winkels zijn gelegen. Daarnaast is sprake van ligging aan een relatief drukke weg, namelijk de Karstraat. Dat betekent in dit geval aan te houden richtafstanden met één afstandstap mogen worden teruggebracht.

Toetsing

De beoogde woning zelf vormt 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 woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Direct ten zuiden van het plangebied is een kantoor gelegen. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 0 meter wordt geadviseerd op basis van de ligging in gemengd gebied.

Aan de overzijde van de Karstraat, op circa 11 meter ten westen van het plangebied, ligt een horecabestemming, waar een restaurant aanwezig is. Op circa 35 meter ten noordwesten van het plangebied ligt eveneens een horecabestemming. Ter plaatse is op beide locaties horeca van categorie 1 en 2 toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is horeca, met de daarin te onderscheiden categorieën omschreven zoals weergegeven in navolgend tekstkader, waarbij uitdrukkelijk dient te worden opgemerkt dat de horecacategorieën los staan van de milieucategorieën zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Onder te verdelen in drie categorieën.

Categorie 1 'lichte horeca':

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken zoals:

- aan de detailhandelsfunctie verwante horeca;
- overige lichte horeca;
- bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking.

Categorie 2 'middelzware horeca':

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals:

- bar;

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 'zware horeca':

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bij de horecacategorieën 1 en 2 is overwegend sprake van activiteiten van milieucategorie 1 op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', waarvoor binnen een gemengd een richtafstand van 0 meter wordt geadviseerd.

Indien wordt uitgegaan van milieucategorie 2, dan is sprake van een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De grens van het plangebied ligt op 11 meter van de horecabestemming. Aan de voorzijde is echter sprake van een tuinbestemming en de voorste grens van het bouwvlak ligt op meer dan 16 meter van de horecabestemming. Hiermee wordt kortom ruimschoots voldaan aan de bovengenoemde richtafstand van 10 meter indien wordt uitgegaan van milieucategorie 2. Volledigheidshalve dient hierbij te worden opgemerkt dat er reeds woningen dichterbij de horecavoorzieningen zijn gesitueerd, waardoor de horecafuncties sowieso niet in hun functioneren beperkt worden.

Op circa 38 meter ten zuiden en 75 meter ten noordwesten van het plangebied liggen detailhandelsbestemmingen. Dit zijn activiteiten van milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 0 meter wordt geadviseerd. Hier wordt aan voldaan.

Tot slot is op circa 43 meter ten westen van het plangebied een bedrijfsbestemming gelegen, waar bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Hiervoor wordt, op basis van de ligging in gemengd gebied, een richtafstand van 0 respectievelijk 10 meter geadviseerd, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Conclusie

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

4.1.7 Luchtvaartverkeerzone

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

Funnels

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

IHCS

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

ILS

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

Radarverstoringsgebied

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

Conclusie

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

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische 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 plangebied een hoge archeologische waarde (categorie 3). Voor categorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Aangezien het voormalige zwembad in het plangebied reeds is gesloopt en de bodem ter plaatse van deze voorheen aanwezige bebouwing reeds in sterke mate is verstoord, zal de nieuwe verstoringsoppervlakte als gevolg van de bouw van de woning en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² bedragen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De geldende archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' uit het bestemmingsplan 'Mill Centrum' wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Mill en Sint Hubert.

Cultuurhistorie

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

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een cultuurhistoriekaart opgesteld voor haar gehele grondgebied. De cultuurhistoriekaart bestaat uit een inventarisatiekaart, een beleidsadvieskaart en een toelichting waarin de voor de gemeente kenmerkende cultuurhistorische waarden worden beschreven en toegelicht. Het belangrijkste doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van de 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 cultuur-historisch erfgoed staat voorop.

Binnen het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele historische nederzittingslocaties gelegen. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op deze locaties. 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, mogelijkerewijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

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

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een gebied waarvoor op basis van de Wet natuurbescherming of de Verordening ruimte Noord-Brabant gebiedsbescherming van toepassing is. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied 'Oeffeltermeent' ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Negatieve effecten op dit gebied zijn uitgesloten, gezien deze grote afstand en de aard van de ontwikkeling. Het meest dichtbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant ligt op circa 77 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard en kleinschaligheid van de voorliggende ontwikkeling, het feit dat sprake is van vervanging van een zwembad door slechts één woning en de ligging

binnen bestaand stedelijk gebied, zullen er geen negatieve effecten worden uitgeoefend op het NNB. Deze ligging ten opzichte van het NNB vormt hierdoor geen belemmering.

Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat het plangebied een braakliggend perceel betreft, zonder enige vorm van bebouwing of waardevolle begroeiing. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is kortom te verwaarlozen. Ook vanuit het kader van soortenbescherming bestaan er kortom geen belemmeringen.

Conclusie

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

4.2.3 Waterhuishouding

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

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

Beleidskader

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

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

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

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

Water voor natuur

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

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas geen waterlopen of plassen gelegen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Hemelwater

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

Voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen op eigen terrein, overeenkomstig de beleidsmatige uitgangspunten. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Afvalwater

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

Conclusie

Bij de realisatie van de woning 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 woning wordt georiënteerd op de Karstraat, aan de westzijde van het plangebied. Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt een inrit gerealiseerd.

Op basis van de 'Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren' van het CROW is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de woning. Voor één vrijstaande koopwoning in de rest van de bebouwde kom van de gemeente Mill en Sint Hubert zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen.

Ten opzichte van het voorheen aanwezige binnenzwembad is er feitelijk sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen in de toekomstige situatie te kunnen verwerken. Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Parkeren

Het uitgangspunt bij de herontwikkeling van het plangebied is dat het parkeren binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, zodat er geen extra parkeerdruk voor de omgeving ontstaat. Op basis van de CROW-rekentool zijn voor één vrijstaande koopwoning in de rest van de bebouwde kom van de gemeente Mill en Sint Hubert 2 tot 3 parkeerplaatsen benodigd. In het plangebied is voldoende ruimte voor het realiseren van 2 tot 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

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

4.2.5 Kabels en leidingen

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

4.3 M.e.r.-plicht

4.3.1 Beoordeling m.e.r.(beoordelings)-plicht

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

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling van één woning komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. De ontwikkeling van een woning zou in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. kunnen vallen onder: *“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.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van één woning ter plaatse van een voormalig binnenzwembad in het bestaand bebouwd gebied van Mill. Gezien de kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de herontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

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 voorgenomen ontwikkeling van één woning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de kleinschaligheid van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

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 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 is sprake van een bouwplan en is in principe kostenverhaal noodzakelijk. In het kader hiervan is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verplichte kostenverhaal is afgedekt.

4.5 Handhaafbaarheid

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

5.3 Toelichting op de regels

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

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

5.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Tuin

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

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele plangebied, met uitzondering van de gronden die zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn van de beoogde woning. Binnen deze bestemming is de realisatie van een vrijstaande woning toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte zijn middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding weergegeven. Verder is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten archeologische) waarden van de gronden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter.

5.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

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

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Overige regels

In dit artikel zijn algemene nadere eisen opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6. PROCEDURE

6.1 Procedure

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

6.2 Vooroverleg en inspraak

Voor het voorliggende bestemmingsplan zal geen inspraakprocedure worden gehouden. Het bestemmingsplan zal direct als ontwerp ter inzage worden gelegd. Daarnaast zal het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg worden toegestuurd aan belanghebbende instanties.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2019 tot en met 16 juli 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

