

Bestemmingsplan “Mill, Oranjeboomstraat, Woonhof en Vlaar”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Mill, Oranjeboomstraat, Woonhof en Vlaar”

Gemeente Mill en Sint Hubert
Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0815.BPWoonhofvlaar-VA01
Rapportnummer BRO:	P01932
Datum:	19 oktober 2020
Opdrachtgever:	Mooiland, Gemeente Mill en Sint Hubert
Projectteam BRO:	HLe, BRa, SRo
Concept ontwerp:	13 juli 2020
Ontwerp:	28 juli 2020
Vaststelling:	10 december 2020
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Oranjeboomstraat, Woonhof en Vlaar, woningbouw, Mooiland, sociale huur woningen, Mill, gemeente Mill en Sint Hubert.
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de realisatie van 37 sociale huurwoningen ter plaatse van de woningbouwlocatie Woonhof en Vlaar ter hoogte van de Oranjeboomstraat in Mill.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

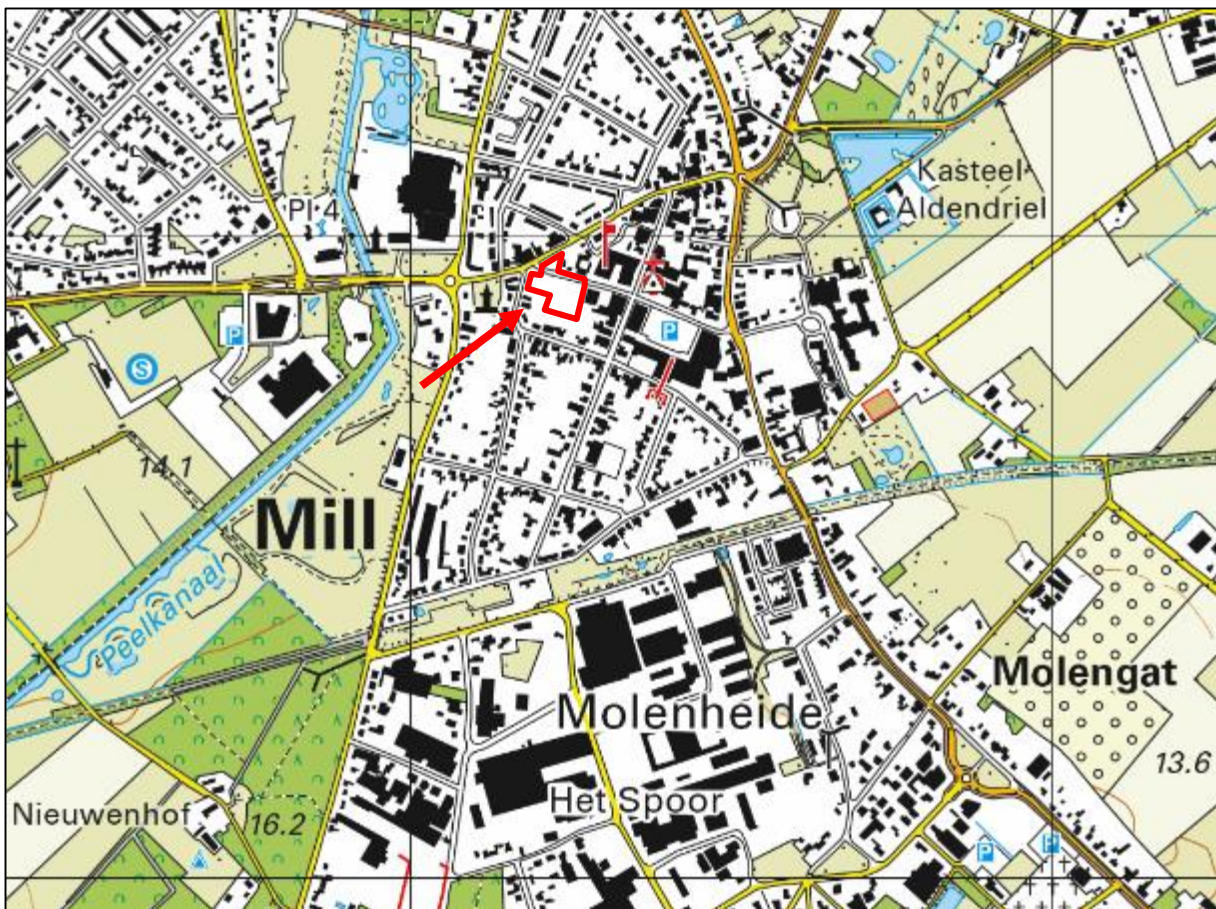
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	5
1.4 Leeswijzer	7
2. PROJECTOMSCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
2.3 Toekomstige ontwikkeling	10
2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2 Interim Omgevingsverordening	18
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Woningbouwbeleid	19
3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	20
3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Centrumplan Mill	22
3.3.4 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert	23
4. UITVOERINGSASPECTEN	24
4.1 Milieuaspecten	24
4.1.1 Bodem	24
4.1.2 Geluidhinder	25
4.1.3 Luchtkwaliteit	26
4.1.4 Externe veiligheid	27
4.1.5 Geur	30
4.1.6 Milieuzonering	31
4.1.7 Luchtvaartverkeerzone	34
4.2 Fysieke aspecten	35
4.2.1 Cultureel erfgoed	35

4.2.2 Ecologie	37
4.2.3 Waterhuishouding	41
4.2.4 Verkeer en parkeren	43
4.2.5 Kabels en leidingen	45
4.3 Duurzaamheid	45
4.4 M.e.r.-plicht	48
4.4.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht	48
4.4.2 M.e.r.-beoordeling	48
4.5 Economische aspecten	52
4.6 Handhaafbaarheid	53
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 54
5.1 Algemeen	54
5.2 Toelichting op de verbeelding	54
5.3 Toelichting op de regels	54
5.3.1 Inleidende regels	54
5.3.2 Bestemmingsregels	55
5.3.3 Algemene regels	56
5.3.4 Overgangs- en slotregels	57
 6. OVERLEG EN INSPRAAK	 58
6.1 Vooroverleg	58
6.2 Participatie	58
6.3 Zienswijzenprocedure	58
 7. PROCEDURE	 60
7.1 Algemeen	60
7.2 Ontwerp bestemmingsplan	60
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan	60
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Advies kwaliteitsteam (Welstand)	
Bijlage 2: Bodemrapportage	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoeksrapport	
Bijlage 5: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 6: AERIUS-berekening	
Bijlage 7: Watertoets	
Bijlage 8: Omgevingsdialoog	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Mooiland (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om ter plaatse van de woningbouwlocatie 37 sociale huurwoningen te realiseren ter hoogte van de Oranjeboomstraat in Mill. Op basis van de momenteel vigerende beheersverordening 'Mill centrum' en het 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 sociale huurwoningen. 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

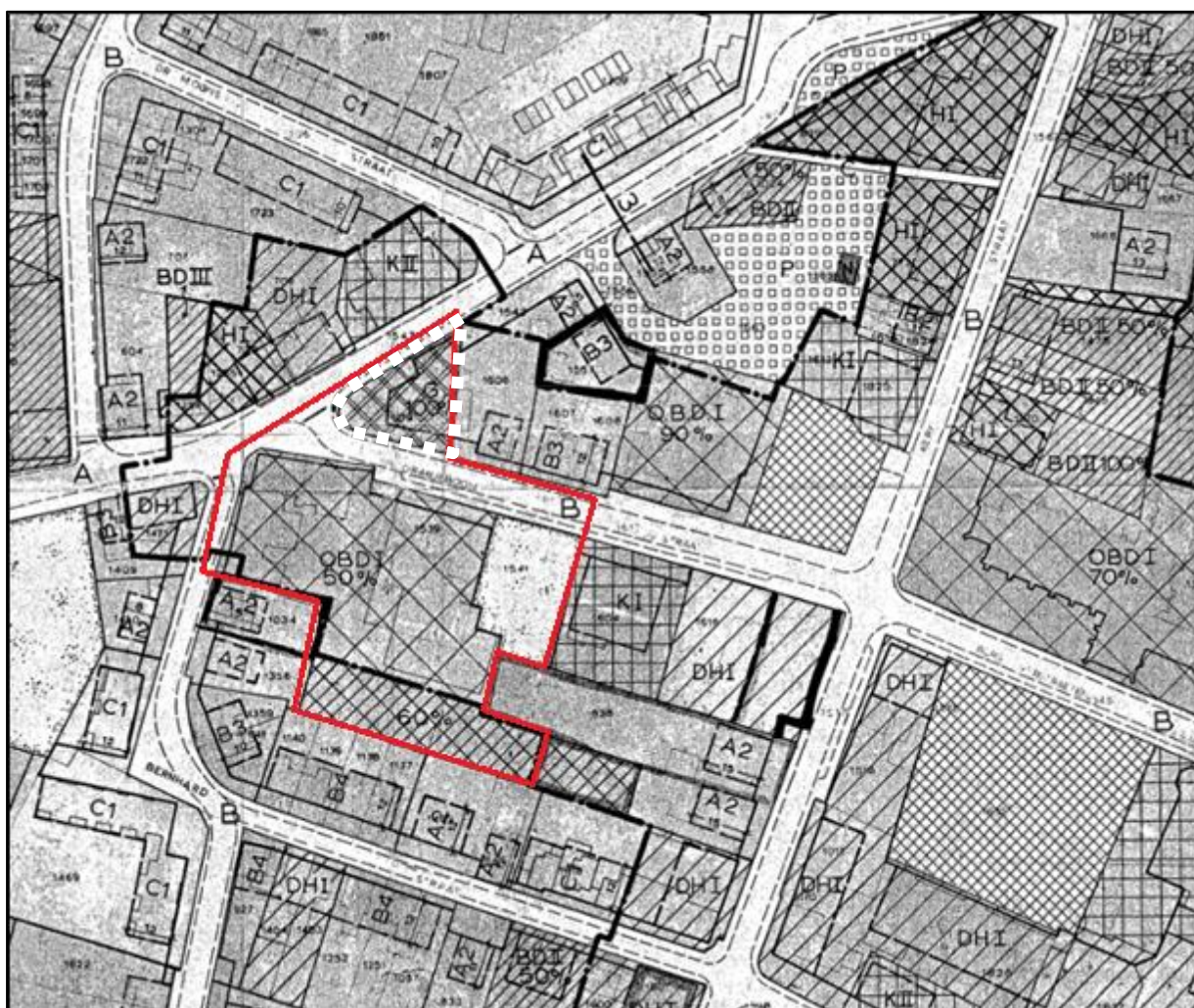
Het plangebied ligt aan de Oranjeboomstraat in Mill, in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend als Mill, sectie G, nummers 1213, 2326 (ged.), 2083 (ged.), 2001, 2002 (ged.), 2003, 2005, 2082 en 2383 (ged.).



Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale ondergrond

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt zowel de beheersverordening 'Mill centrum', zoals vastgesteld op 20 juni 2013, en het bestemmingsplan 'Mill Centrum', zoals vastgesteld op 6 oktober 2016. Het noordelijke deel van het plangebied, waar de ontwikkeling van 'Vlaar' is voorzien, is in het kader van het bestemmingsplan 'Mill Centrum' (2016) reeds herbestemd. In de beheerverordening is feitelijk het bestemmingsplan 'Centrum Mill' van toepassing verklaard, zoals op 28 maart 1988 is vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is goedgekeurd op 8 november 1988. Ook is hiermee de gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2012 van toepassing verklaard.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Centrum Mill' als onderdeel van de beheersverordening 'Mill centrum'

Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt op basis van de beheersverordening de bestemming 'Openbare en Bijzondere Doeleinden in diverse klassen', met een maximum bebouwingspercentage

van 50% en 60%. Daarnaast geldt ter plaatse van de Oranjeboomstraat de bestemming Verkeersdoel-einden B. Het realiseren van reguliere woningbouw is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Op basis van het bestemmingsplan 'Mill Centrum' van 2016 geldt voor het deelgebied, waar de ontwikkeling van Vlaar is voorzien, de bestemming 'Centrum – 3'. De voor 'Centrum – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor (op de begane grond) dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens woningen, entreepartijen en bergingen voor woningen, beroep aan huis in of bij een woning en (op de verdiepingen) kantoren en beroep aan huis. Binnen het bestemmingsplan is ter plaatse van de planlocatie geen bouwvlak opgenomen en tevens mist de aanduiding 'wonen' waardoor de beoogde ontwikkeling van woningen binnen deze bestemming niet mogelijk is.



Uitsnede bestemmingsplan 'Mill Centrum' met rood omlijnd het gehele plangebied en wit omlijnd (stippellijn) het ontwikkelgebied 'Vlaar'

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

Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – luchtvaart 35 – 40 Ke', 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerzone – ils-zone 6', 'luchtvaartverkeerzone – funnel 3' en 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied' van toepassing op het deel van het plangebied waar het bestemmingsplan 'Mill centrum' van 2016 geldt. Deze aanduidingen zijn opgenomen vanwege de ligging van het plangebied binnen het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. In paragraaf 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 en hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van het (voor)overleg, inspraak en van de procedure plaats.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Mill, op het perceel aan de Oranjeboomstraat. In de huidige situatie is voornamelijk sprake van een braakliggend terrein. Het noordelijke deel van het plangebied was in het verleden deels bebouwd met het voormalige garagebedrijf. Dit bedrijf is inmiddels jaren geleden gesloten en gesloopt en de gronden zijn deels ingericht met een parkeerterrein. Het overige deel van het plangebied ten zuiden van de Oranjeboomstraat is voorheen in gebruik geweest als gemeenschapshuis Mariënweerd en bibliotheek, die nu samen met het gemeentehuis zijn ondergebracht in een moderne huisvesting even ten oosten van het plangebied. Het zuidelijke deel is nu braakliggend en wordt deels gebruikt als tijdelijke parkeervoorziening voor de nabijgelegen centrumvoorzieningen. Binnen het plangebied zijn enkele bomen aanwezig.



Luchtfoto plangebied

Het plangebied wordt omringd door burgerwoningen met tuinen en de openbare weg. De Hoogstraat en Bernhardstraat vormt de westgrens van het plangebied. Aan de overzijde van deze wegen zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. In de verdere omgeving van het plangebied liggen woningen, enkele winkels en bedrijven. Naar het oosten ligt het centrum van Mill.

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor het plangebied komen de stedenbouwkundige uitgangspunten voort uit het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Mill en de gevoerde omgevingsdialoog voorafgaand aan het ontwerpproces. Het plangebied betreft de zogenoemde westelijke entree van het centrum van Mill. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de ontwikkeling van twee afzonderlijke woningbouwblokken (Vlaar-blok en Bernhardstraat-blok) die samen een nieuwe opgewaardeerde westelijke entree verzorgen.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk grondgebonden woningen gelegen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast bestaat de Oranjeboomstraat, als aanloopstraat van het centrum, uit enkele centrumfuncties zoals dienstverlening. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen. Ten oosten van het plangebied ligt het gemeentehuis en het sociaal-cultureel centrum Myllesweerd bestaande uit drie bovengrondse bouwlagen.

In het kader van het planvoornemen is een passende overgang van beide woningbouwblokken naar de naastgelegen woningen van belang. De omliggende woningen bestaan uit twee bouwlagen. Het Vlaar-blok betreft een plat afgedekte massa bestaande uit twee tot drie bouwlagen. Het Bernhardstraat-blok betreft een haakvormige, drielaagse massa op de hoek van de Bernhardstraat. Het haakgebouw is op de hoek lager, om de zichtlijn op de kerktoren niet te verstoren. Tot slot wordt op het binnengebied, achter het bestaande parkje, voorzien in de realisatie van vier grondgebonden, levensloopbestendige woningen met lessenaarskap.

Voor wat betreft de openbare ruimte wordt gestreefd naar een samenhangend ruimtelijk beeld, met een continuïteit in de bestaande inrichting. Het bestaande parkje aan de Oranjeboomstraat en de ter plaatse aanwezige historische kelder blijven behouden, met uitzondering van de bomen die niet duurzaam behouden kunnen worden. Aan de westzijde wordt het bestaande parkje verder uitgebreid. Het gehele park wordt voorzien van enkele wandelpaden die de woningen en het Bernhardstraat-blok verbinden met de Oranjeboomstraat en de Bernhardstraat. Binnen het plangebied zal worden voorzien in parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen, grotendeels aan de achterzijde van de woningen. Daarnaast wordt de Oranjeboomstraat heringericht voor wat betreft het realiseren van parkeerplaatsen.

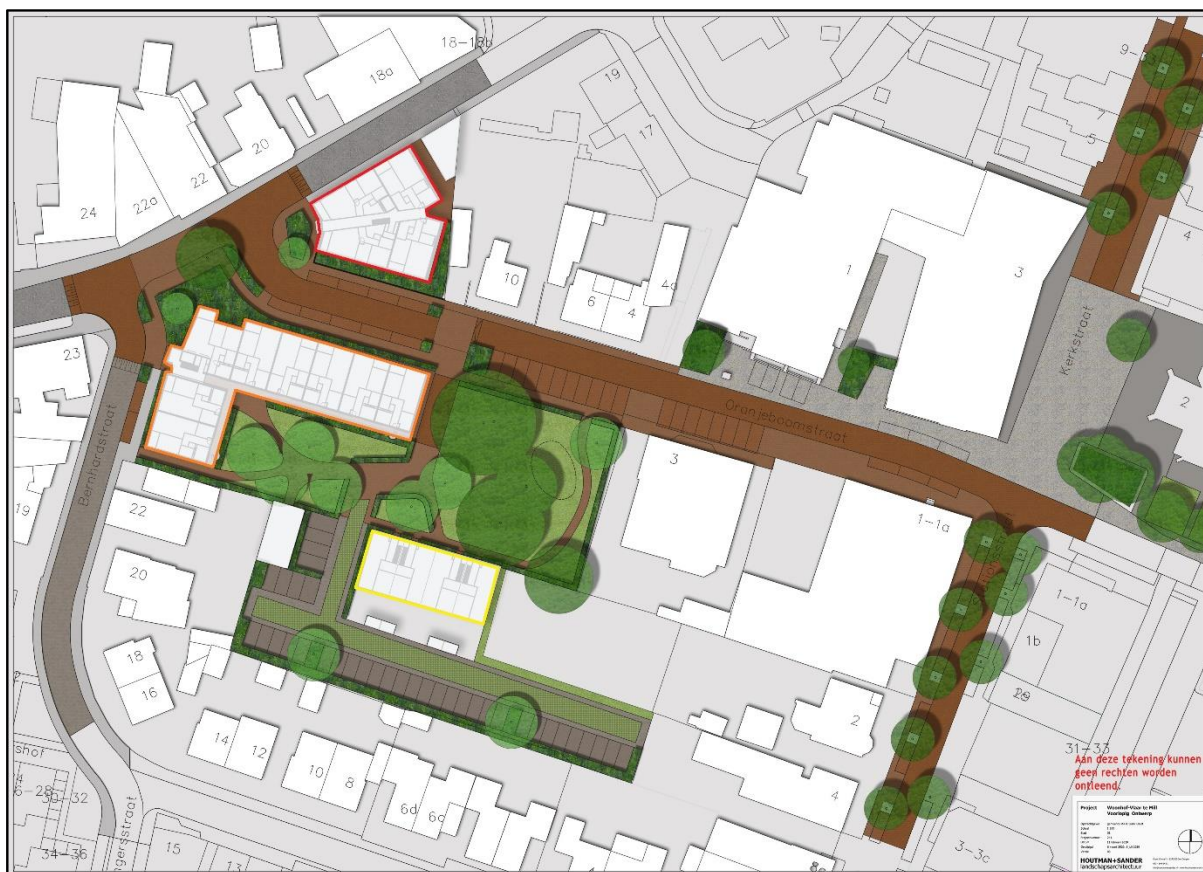
Gelet op de vorm en omvang van het perceel wordt een nieuwe en herkenbare invulling gegeven aan de westelijk entree van het centrum met behoud van het dorpse karakter. Het planvoornemen is hiermee in lijn met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Mill. In paragraaf 3.3.3 wordt nader ingegaan op het Centrumplan Mill. Ook is het planvoornemen in lijn met het advies vanuit de omgevingsdialoog. In paragraaf 6.2 en in bijlage 10 wordt het proces en het advies van de omgevingsdialoog nader beschreven.

2.3 Toekomstige ontwikkeling

Het braakliggende terrein ter hoogte van de Oranjeboomstraat in Mill wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie met 37 sociale huurwoningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- Vier grondgebonden, levensloopbestendige woningen op het binnengebied, achter het bestaande parkje;
- Vlaar-blok (ter plaatse van de voormalige garage): 10 appartementen sociale huur;
- Bernhardstraat-blok (Woonhof): 23 appartementen sociale huur

Qua situering, typologie en maatvoering wordt gestreefd naar een volwaardige opwaardering van de westelijke centrum-entree. Hierbij wordt aangesloten bij de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Binnen het plangebied wordt ruimte gegeven aan voldoende groen en staat ruimte om te bewegen centraal. Op de navolgende situatietekeningen is de beoogde inrichting van het plangebied weer gegeven.



Impressie van het planvoornemen met de globale situering van de bouwblokken rood omlijnd het Vlaar-blok, oranje omlijnd het Bernhardstraat-blok en geel omlijnd de vier grondgebonden woningen

In totaal worden drie blokken gerealiseerd. Tussen het Bernardstraat-blok (Woonhof) en de vier grondgebonden woningen wordt een interne toegangsweg gerealiseerd. Deze weg leidt naar een achterterrein, waar parkeervoorzieningen bereikbaar zijn met 37 parkeerplaatsen. Daarnaast worden langs- en haakspaarvakken gerealiseerd langs de Oranjeboomstraat en de Bernhardstraat, in totaal 22 parkeerplaatsen.

De Oranjeboomstraat wordt heringericht, ook verder richting het centrum. Langs de Oranjeboomstraat wordt voorzien in de parkeerbehoefte van het voorliggende plan en in een deel van de parkeerbehoefte van het centrumplan. Bij het Vlaar-blok en Bernhardstraat-blok wordt tot slot voorzien in bergingsruimtes en stallingsruimten voor (brom)fietsen.



Impressie van het planvoornemen

Het Vlaar-blok en Bernhardstraat-blok (Woonhof) krijgen een maximum bouwhoogte van 11 meter, met maximaal drie bouwlagen. Voor de bouw delen van beide panden met slechts twee bouwlagen geldt een maximum bouwhoogte van 7 meter. De hoogte van 11 meter biedt voldoende ruimte voor het realiseren van drie bouwlagen met een plat afgedekte massa. Bij het Bernhardstraat-blok is de hoek met de Oranjeboomstraat één bouwlaag lager, om de zichtlijn op de kerktoren niet te verstoren. De grondgebonden levensloopbestendige woningen krijgen een maximum goothoogte van 5 meter en een maximumbouwhoogte van 7 meter.

Alle bebouwing wordt, om de samenhang tussen gebouwen te versterken, gerealiseerd in hetzelfde materiaal, zijnde een genuanceerde, lichte baksteen.

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling past goed in de omgeving, aangezien hier sprake is van een inbreidingslocatie. Met de ontwikkeling van het braakliggende terrein wordt voorzien in een volwaardige opwaardering van de westelijke centrum-entree. 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 worden de twee hoekwoningbouwblokken zorgvuldig ingepast. Qua situering en massa wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten voortkomend uit het beeldkwaliteitsplan Centrum Mill en het advies vanuit de omgevingsdialoog. Met de ontwikkeling wordt de westelijke entree van het centrum van Mill gemarkeerd. Met de ontwikkeling van de vier grondgebonden woningen wordt qua situering en maatvoering aangesloten bij de woningen aan de Bernhardstraat.

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.

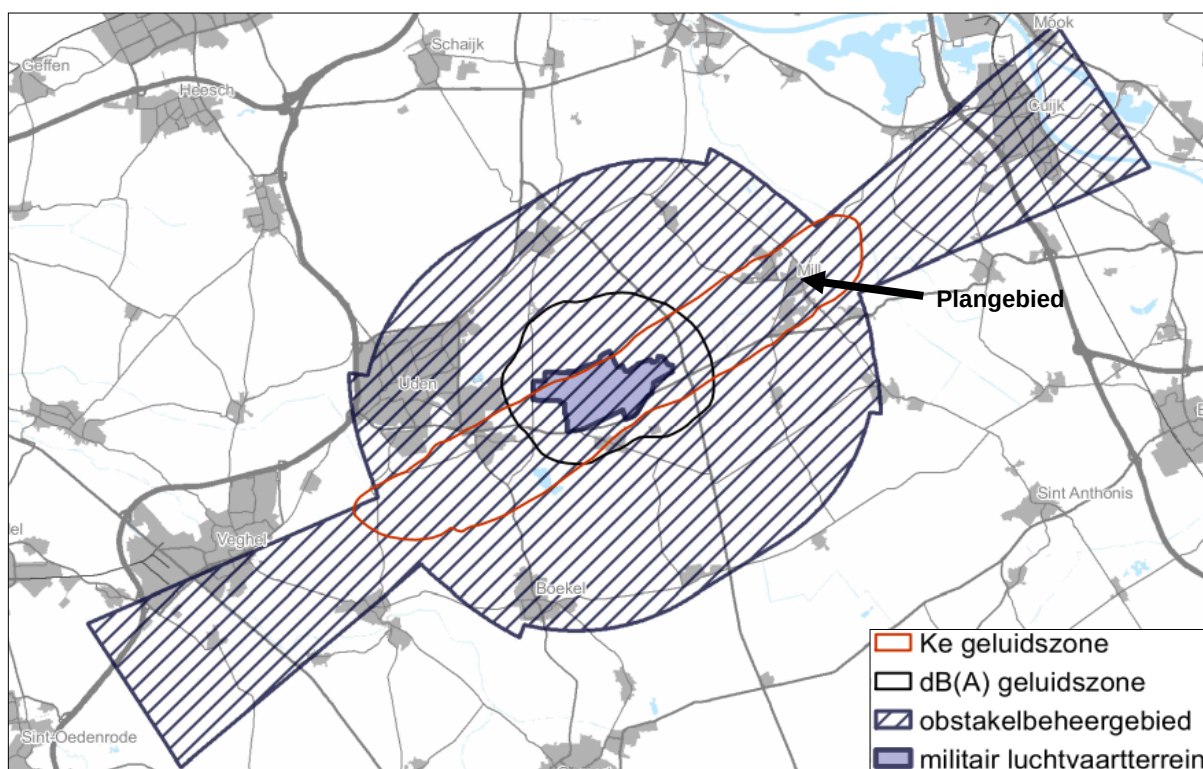
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 omliggende bestemmingsplan 'Mill Centrum', de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – radarverstoringgebied', 'luchtvaartverkeerszone – IHCS-zone', 'luchtvaartverkeerszone – funnel 3' en 'luchtvaartverkeerszone – 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. Verder ligt het plangebied binnen de Ke geluidszone van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. Aangezien sprake is van ligging binnen de 35-40 Ke-contour, gelden er voor de beoogde woningen geen belemmeringen. Binnen de 35-40 Ke-contour is het namelijk toegestaan om te voorzien in nieuwbouw van woningen indien sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing. Daarnaast is nieuwbouw van woningen toegestaan voor zover sprake is van vervanging van op dezelfde locatie reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde geluidgevoelige bebouwing. Op basis van beide voorwaarden is woningbouw binnen het plangebied toegestaan. Wel dient de bepaling opgenomen te worden in de regels van het bestemmingsplan.



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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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

In het voorliggende geval worden 37 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie binnen het centrum van Mill. Blijkens jurisprudentie betreft het toevoegen van meer dan 12 woningen een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vereist.

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

Ten aanzien van de kwantitatieve woonbehoefte is gebruik gemaakt van de woningbouwbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant uit 2017. Hierbij is onderscheid gemaakt in een ‘hoog’ en een ‘laag’ scenario. Het verschil tussen beide scenario’s is het wel of niet inlopen van het bestaande woningtekort. De gemeente Mill en Sint Hubert is uitgegaan van het ‘hoge’ scenario, op basis waarvan er in de periode tot en met 2030 behoefte is aan 490 woningen.

Bij de vaststelling van het gemeentelijk (woon)programma 2020 (raadsbesluit van 16 april 2020) bestond de harde plancapaciteit uit 88 woningen en de zachte plancapaciteit uit 261 woningen. De totale capaciteit ligt daarmee beduidend lager dan de beleidsmatige ruimte waarvan de provinciale prognose een belangrijke indicator is.

Het gemeentelijk (woon)programma 2020 nader beschouwend, bedraagt de totale plancapaciteit in de kern Mill 213 woningen, waarvan 37 is te beschouwen als harde plancapaciteit en 176 als zachte plancapaciteit. Het plan van 37 woningen maakt nu nog deel uit van laatstgenoemde zachte capaciteit en wordt hard bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

In Mill is de totale plancapaciteit (inclusief de zachte plannen, waarvan nog niet zeker is of deze zullen worden doorgaan) ongeveer gelijk aan de woningbehoefte, die is bepaald op basis van de autonome

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).

groei per kern. Als echter alleen naar de harde plancapaciteit wordt gekeken ligt in deze kern (net als in de andere kernen van de gemeente) de plancapaciteit lager dan de verwachte behoefte. Daarnaast is de verwachting dat de daadwerkelijke woningbehoefte in Mill hoger uit zal vallen dan de autonome groei, omdat Mill de kern met het grootste voorzieningenniveau is, en daardoor aantrekkelijk voor vestigers.

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

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

in de planperiode 2017-2030.

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

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

De woningtypen die in het plangebied worden gerealiseerd zijn:

- 4 grondgebonden, levensloopbestendige woningen op het binnengebied, achter het bestaande parkje;
- Vlaar-blok (ter plaatse van de voormalige garage): 10 appartementen sociale huur
- Bernhardstraat-blok (Woonhof): 23 appartementen sociale huur.

Alle woningtypen die in het plangebied worden gerealiseerd betreffen sociale huurwoningen en vallen in het goedkope prijssegment.

Blijkens de bovenstaande tabel bestaat er in de kern Mill een kwalitatieve behoefte aan dit type woningen. Voor eengezinswoningen, appartementen en grondgebonden nultredenwoningen bestaat een behoefte van respectievelijk 15, 10 en 20 woningen in het goedkope tot middensegment. Dit betekent dat in totaal behoefte is aan circa 45 woningen. Middels het voorliggend plan wordt voorzien in 37 wooneenheden van deze types.

Overigens wordt opgemerkt dat – voor zover op korte termijn sprake zou kunnen zijn van de bouw van meer huurwoningen dan voorzien – er rekening mee dient te worden gehouden nu te bouwen woningen “vervangende nieuwbouw op termijn” zijn omdat een deel van de nu bestaande voorraad sociale huurwoningen in de toekomst zal worden afgestoten en/of gesloopt.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen,

daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 37 sociale huurwoningen op een perceel in de kern Mill, die momenteel braakliggend is. Er is dus sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Afweging

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2

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.*

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.1.3 en 3.3.1). Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening.

Conclusie provinciaal beleid

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

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbouwbeleid

Regionale woningbouwafspraken

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

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In 2018 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een nieuwe gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. Uitgangspunt is dat in de periode tot en met 2029 de gemeenten streven naar de realisatie van 3.000 tot 4.000 woningen. De gemeenten geven hierbij samen sturing aan de regionale woningmarkt Land van Cuijk. Gemeentelijke autonomie is belangrijk en blijft daarin geborgd. Er is voor alle gemeenten volop ruimte voor een eigen woningbouwprogramma. Jaarlijks maken de gemeenten afspraken over programma en samenwerking. Deze regionale woningmarkt-strategie bevat hiervoor de kaders die lokaal om een nadere uitwerking vragen in gemeentelijke (jaar)programma's.

Gemeentelijk programma

Op basis van de prognose en de uitgangspunten van de regionale woningmarktstrategie wordt jaarlijks het woningbouwprogramma geactualiseerd waarbij de nieuwste inzichten telkens richtinggevend zijn.

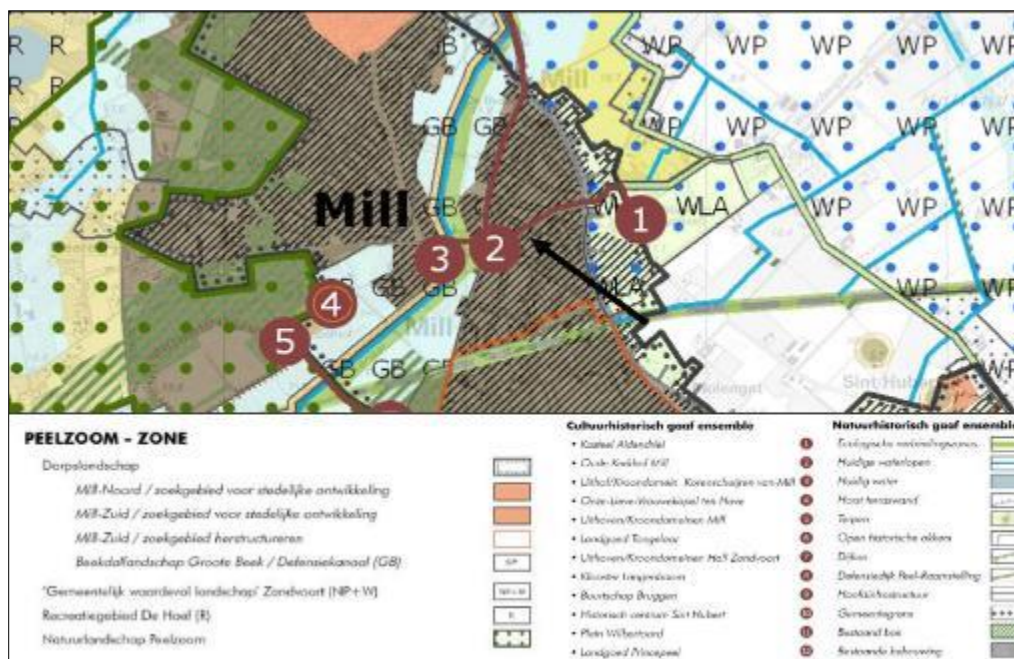
In het project worden 37 sociale huurwoningen ontwikkeld. De ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijk programma 2020. Er wordt daarbij grote waarde gehecht aan de realisatie van levensloopgeschikte (nul treden) woningen in het centrum van de kern Mill in de nabijheid van voorzieningen. Op deze manier worden meerdere doelen worden gediend, te weten invulling van actuele woonbehoefte van senioren en starters alsmede de herstructurering en herontwikkeling van vrijgekomen locaties in het kader van het Centrumplan Mill.

Het plan dat als sluitstuk van het Centrumplan kan worden beschouwd voldoet daarmee op een uitstekende wijze aan de uitgangspunten van het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente.

3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'

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

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



Uitsnede kaart Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'.

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

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

De 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 Beeldkwaliteitsplan Centrumplan Mill

Op 9 mei 2008 zijn de uitgangspunten Beeldkwaliteit Centrum Mill gepresenteerd. Dit beeldkwaliteitsplan omvat het gehele centrum van de kern Mill. Reeds zijn al diverse onderdelen van het centrum Mill heringericht, zoals de Markt, Kerkplein, ontwikkeling van Myllesweerd en het gemeentehuis. Het plangebied betreft de westelijke entree van het centrum van Mill. Dit deel van centrumplan Mill is tot op heden nog niet herontwikkeld en wordt in de uitgangspunten Beeldkwaliteit Centrum Mill aangeduid als 'De Westelijke entree' (deel 4a en 4b) en 'De Woonhoven' (deel 3a).

Voor de Westelijke Entree geldt dat wordt voorzien in twee nieuwe gebouwen die de mogelijkheid bieden om de westelijke entree van het centrumgebied meer vorm te geven. Voor de Woonhoven geldt daarentegen op basis van de uitgangspunten Beeldkwaliteit Centrum Mill dat wordt voorzien in een situering van woningen in een groene buurt. Deze buurt wijkt hierdoor af van de overige bebouwing in het centrum. Deze bijzondere ligging wordt vertaald in een afwijkende typologie en architectuur van de bebouwing en is ook terug te zien in de afwijkende inrichting van de openbare ruimte.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ingespeeld op de uitgangspunten conform de uitgangspunten Beeldkwaliteit Centrum Mill. Zo wordt in de voorliggende ontwikkeling voorzien in de ontwikkeling van twee afzonderlijke woningbouwblokken (Vlaar-blok en Bernhardstraat-blok) die samen een nieuwe opgewaardeerde westelijke entree verzorgen. In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt voor wat betreft omvang zo veel mogelijk aangesloten bij de bebouwing van het ten oosten gelegen gemeentehuis en het sociaal-cultureel centrum Myllesweerd (drie bouwlagen).

In het kader van het planvoornemen wordt daarnaast zo veel mogelijk rekening gehouden met een passende overgang van beide woningbouwblokken naar de omliggende woningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen. Het Vlaar-blok betreft een plat afgedekte massa bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen. Het Bernhardstraat-blok betreft een haakvormige drielaagse massa op de hoek van de Bernhardstraat. Het haakgebouw is op de hoek lager (twee bouwlagen), om de zichtlijn op de kerktoeren niet te verstoren. Daarnaast wordt een horizontale accentuering toegepast, om de blokken niet te massaal te maken. Tot slot wordt op het binnengebied, achter het bestaande parkje, voorzien in de realisatie van vier grondgebonden woningen met lessenaarskap. Rondom de ontwikkeling van de vier woningen wordt tevens meer ruimte aan groen gegeven en staat ruimte om te bewegen centraal door de aanleg van wandel- en voetpaden. Hierdoor krijgt dit gedeelte van het plangebied het uiterlijk van een op zichzelf staand woonbuurtje, gelegen in het groen. Er wordt gestreefd naar een samenhangend ruimtelijk beeld, met een continuïteit in de bestaande inrichting. Het bestaande parkje aan de Oranjeboomstraat en de ter plaatse aanwezige historische kelder blijven behouden, met uitzondering van de bomen die niet duurzaam behouden kunnen worden. Aan de westzijde wordt het bestaande parkje verder uitgebreid. Het gehele park wordt voorzien van enkele wandelpaden die de levensloopbestendige woningen en het Bernhardstraat-blok verbinden met de Oranjeboomstraat.

Gelet op de vorm en omvang van het perceel wordt een nieuwe en herkenbare invulling gegeven aan de westelijk entree van het centrum met behoud van het dorpse karakter. Het planvoornemen is hiermee in lijn met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Mill. Het Kwaliteitsteam

Centrumplan Mill heeft jl. advies uitgebracht over de bouw van de woningen en inrichting van de openbare ruimte. Dit advies is bij de bijlagen van deze toelichting bijgevoegd. Voor meer informatie zie bijlage 1.

3.3.4 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert

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

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

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de IRK niet van toepassing omdat de gemeente zelf grotendeels eigenaar is van de grond en het kostenverhaal en de (eventueel gewenste IRK-)kwaliteitsbijdrage via de gronduitgifte geregeld wordt. De ontwikkelaar (Mooiland) heeft in het verleden binnen de totale Centrumontwikkeling reeds een flinke bijdrage geleverd in de kwaliteitsverbetering van zowel het vastgoed als de openbare ruimte en doet dit ook bij de onderhavige planontwikkeling. Daarmee is dus de (eventueel gewenste IRK-)kwaliteitsbijdrage anderszins verzekerd.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

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

In januari 2020 is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 2.

Resultaten onderzoek

Archimil BV heeft in opdracht van de gemeente Mill en Sint Hubert een verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem uitgevoerd ter hoogte van de planlocatie aan de Oranjeboomstraat in Mill. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten behoeven er geen restricties gesteld te worden aan de toekomstige activiteiten op de onderzochte locatie. De lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De aanwezigheid van de gemeten componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar;

Gelet op de aangetroffen concentratie aan zware metalen, xylenen en naftaleen in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw). De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond kunnen wel bij grondaafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

² Archimil BV, *Verkennd Bodemonderzoek Oranjeboomstraat Mill*, rapportnummer 3001R004-5, 10 januari 2020

4.1.2 Geluidhinder

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

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de Domeinenstraat, Hoogstraat en Hoogveldseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Bernhardstraat, Burg Verstraatenlaan, Molenstraat, Oranjeboomstraat en een nieuwe weg naar het parkeerterrein van het plan) in het onderzoek betrokken. De resultaten van dit onderzoek³ zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Alleen ten gevolge van de Bernhardstraat, Hoogstraat en Oranjeboomstraat treden overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 8 dB overschreden op het nieuwbouwdeel Vlaar.



Situering woningbouwblokken (blauw omlijnd)

³ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nieuwbouw Oranjeboomstraat Mill*, rapportnummer 12058.003, d.d. 26 maart 2020

Voor de Bernhardstraat, Hoogstraat en Oranjeboomstraat is een afweging van geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Voor de Bernhardstraat, Hoogstraat en Oranjeboomstraat kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarden worden vastgesteld. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen wordt een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling, met uitzondering dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen een nader akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidwering wordt uitgevoerd.

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 (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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 NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

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 37 woningen. Dit betekent dat

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

Achtergrondwaarden

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

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

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) 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 onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

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

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

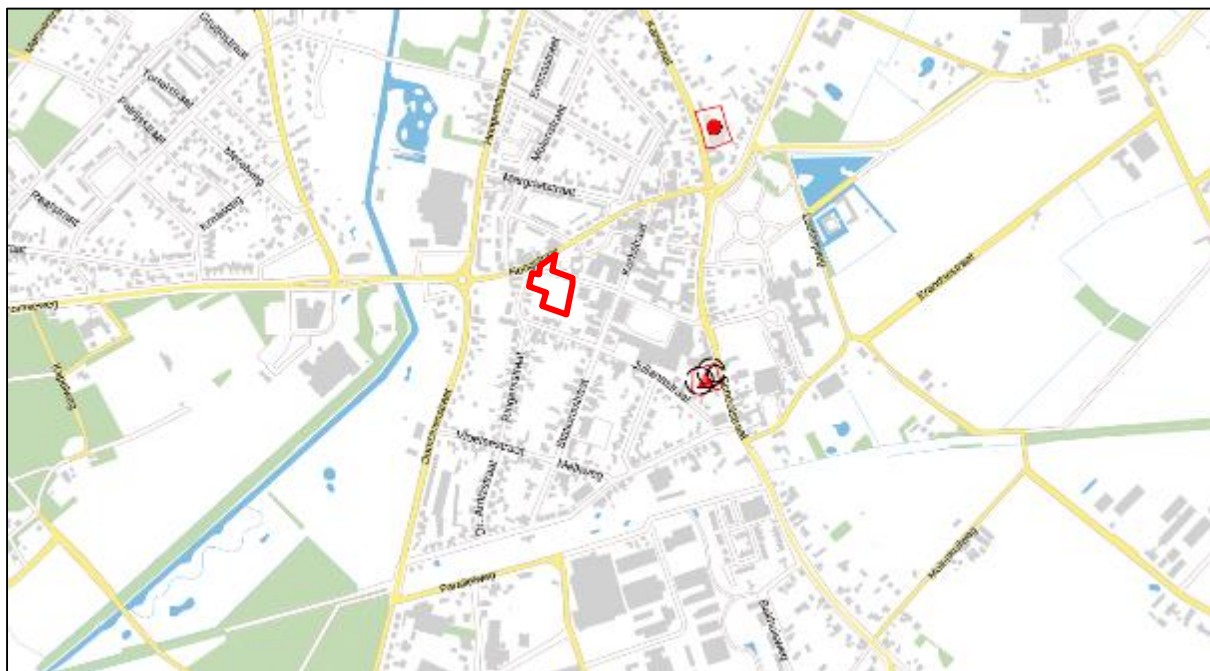
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende 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.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

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

Aan de Schoolstraat 28, op circa 340 meter ten zuidoosten van het plangebied, ligt tankstation 'BP Schimmel Tankstation Exploitatie B.V.'. De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van het vulpunt en het reservoir bedragen 25 meter en die van de afleverinstallatie bedraagt 15 meter. Het invloedsgebied 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.

Advies Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord

In het kader van het vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan voor advies toegestuurd aan de Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord. Er zijn inhoudelijk geen opmerkingen geplaatst bij het plan. Geadviseerd is voor de inrichting van het plangebied de Beleidsregels bereikbaarheid en

bluswater als uitgangspunt te nemen. De inrichting van het gebied bepaalt namelijk in grote lijnen de mogelijkheden ten aanzien van de reguliere brandbestrijding. Indien aan deze regels voldaan wordt is er sprake van goede ontvluchtungs- en bestrijdingsmogelijkheden. De aanwezigheid van doodlopende einden en de dimensionering van wegen zijn daarbij van belang. De uitgangspunten worden in acht genomen bij het ontwerpen van de openbare ruimte.

Conclusie

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

4.1.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten 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 acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor nieuw te bouwen woningen.

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

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

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

Conclusie

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

4.1.6 Milieuzonering

Algemene uitgangspunten

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, die gelden voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied. In dit geval is echter sprake van een gemengd gebied, aangezien in de directe omgeving van het plangebied zowel woningen als bedrijven, detailhandelsvestigingen en maatschappelijke functies zijn gelegen. Op basis van de ligging in gemengd gebied mogen de richtafstanden met één afstandstap worden teruggebracht.

In een 'gemengd gebied' bedraagt de aan te houden afstand 0 meter bij categorie 1, 10 meter bij milieucategorie 2 en 30 meter bij milieucategorie 3 bedrijven.

Toetsing

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

Uit het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Centrum' en de vigerende beheersverordening 'Mill centrum' volgt dat rondom het plangebied diverse bestemmingen zijn gelegen ten behoeve van diverse functies. Omdat het hier een centrumgebied betreft en daar in principe geen functies voorkomen met een grotere richtafstand dan 30 meter, zijn de functies binnen een straal van circa 30 meter vanuit het plangebied nader beschouwd. Daarbij is uitgegaan van de maximaal mogelijke planologische invulling. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat ook binnen een afstand van 100 meter van het plangebied geen functies zijn gelegen met een grotere richtafstand dan 30 meter.

Bedrijf

Aan de Hoogstraat 24 is een bestemming 'Bedrijf' gelegen. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. De hoogst aan te houden richtafstand bedraagt 30 meter dat in

een gemengd gebied mag worden teruggebracht naar 10 meter. Het betreffende bedrijf is gelegen op circa 13 meter van het plangebied. De betreffende richtafstand wordt dan ook niet overschreden.

Horeca

Ter hoogte van Hoogstraat 22 en 22a geldt de bestemming 'Horeca'. Meer concreet is ter plaatse horeca van categorie 1 en 2 toegestaan. De zwaarst mogelijke horeca betreft een café / bar met een richtafstand van 10 meter. Daarnaast is ondergeschikt aan de horeca catering toegestaan met een richtafstand van 30 meter. In een gemengd gebied mogen deze richtafstanden worden teruggebracht naar respectievelijk 0 en 10 meter.

De afstand tussen deze horecabestemming en het plangebied bedraagt circa 12 meter en hieruit volgt dat de richtafstand niet wordt overschreden.

Detailhandel

Ter plaatse van Hoogstraat 20 en Hoogstraat 23 is de bestemming 'Detailhandel' van toepassing. Detailhandel in deze omvang (geen bouwmarkt, hypermarkt e.d.) kent een richtafstand van 10 meter dat in een gemengd gebied mag worden teruggebracht naar 0 meter. Beide detaillisten zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 7 en 8 meter van het plangebied. De richtafstand voor detailhandel wordt dan ook niet overschreden.

Kantoor

Aan de Hoogstraat 18-18a-18b, alsmede aan de Stationsstraat 8-8a is de bestemming 'Kantoor' gelegen. Een kantoor heeft een richtafstand van 10 meter dat in een gemengd gebied mag worden teruggebracht naar 0 meter.

De afstand tussen deze bestemming en het plangebied bedraagt respectievelijk circa 9 meter en 18 meter. De van toepassing zijnde richtafstand wordt dan ook niet overschreden.

Maatschappelijk

Binnen een straal van circa 30 meter zijn diverse maatschappelijke bestemmingen gelegen. De meeste voorkomende maatschappelijke functies in een centrumgebied zijn scholen, een gemeentehuis, medische en sociale voorzieningen, kerkgebouwen, theater, enz.... Het betreft dan met name functies in de milieucategorieën 1 en 2 met een richtafstand van 10 en 30 meter dat in een gemengd gebied mag worden teruggebracht naar respectievelijk 0 en 10 meter.

De dichtstbijzijnde maatschappelijke functie (het gemeentehuis aan de Kerkstraat 1) is gelegen op een afstand van ruim 15 meter van het plangebied en ook hier wordt de richtafstand niet overschreden.

Centrum - 3

Rondom het plangebied geldt op diverse locaties de bestemming 'Centrum – 3'. Binnen deze bestemming zijn de navolgende functies toegestaan:

1. dienstverlening;
2. kantoren;
3. maatschappelijke voorzieningen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens woningen;
5. entreepartijen en bergingen voor woningen;
6. beroep aan huis in of bij een woning;

De richtafstanden voor dergelijke functies zijn hiervoor reeds beschreven. De hoogste richtafstand (t.b.v. maatschappelijke voorzieningen) bedraagt 30 meter dat in een gemengd gebied mag worden teruggebracht naar 10 meter.

Binnen het noordelijke deel van deze bestemming grenzend aan het Vlaar-blok, met uitzondering van Hoogstraat 17, is 'wonen' toegestaan. Hier is reeds een afweging gemaakt dat deze functie zich verdraagt met de andere genoemde functies binnen de bestemming 'Centrum – 3'. Bovendien betreft het hier ook feitelijk woningen en bij een eventuele functiewijziging moet dus reeds met deze woningen rekening worden gehouden. Aan de Hoogstraat 17 is een hobby-centrum gelegen met een richtafstand van 10 meter en in een gemengd gebied 0 meter. De betreffende functie ligt ruim 23 meter van het plangebied en levert dus geen belemmeringen op.

Binnen het zuidelijke deel van deze bestemming, grenzend aan het Woonhof-blok, is aan de Oranjeboomstraat een notariskantoor gelegen met een richtafstand van 10 meter en 0 meter in een gemengd gebied. Gelet op de (uiterlijke) kenmerken van de bebouwing is het niet aannemelijk dat zich hier een functie vestigt met een zwaardere milieucategorie en dat betekent dat ook hier geen richtafstanden worden overschreden.

De Stationsstraat 2 valt eveneens onder deze bestemming, maar is feitelijk een woonhuis. Ook dit pand is gelet op de uiterlijke kenmerken niet geschikt voor een zwaardere milieucategorie. Hooguit een kantoor of een aan huis gebonden beroep is ter plaatse mogelijk en ook dan wordt voldaan aan de richtafstanden binnen een gemengd gebied. Aan de achterzijde van dit pand is een diepe tuin met private tennisbaan gelegen. De bouwmogelijkheden ter plaatse zijn beperkt en ook de gebruiksmogelijkheden zijn beperkt vanwege de nabijgelegen bestaande woningen.

De bestemming 'Centrum-3' direct aan de oostzijde van het woonhof-blok levert dan ook geen belemmeringen op in het kader van de milieuzonering.

Detailhandelsdoeleinden in diverse klassen

Op de hoek van de Oranjeboomstraat en Stationsstraat geldt de beheersverordening Mill-Centrum. Ingevolge deze beheersverordening geldt ter plaatse de bestemming 'detailhandelsdoeleinden' in diverse klassen' en meer specifiek 'Detailhandelsdoeleinden I'. De betreffende locatie is bestemd voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in het op de begane grond gelegen gedeelte van het gebouw en voor de huisvesting van huishoudens van één of meer personen op het op de begane grond gedeelte en/of in het daarboven gelegen gedeelte van het gebouw of in een aangebouwde woning.

Ook hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter dat in een gemengd gebied mag worden teruggebracht naar 0 meter. Het feit dat deze bestemming mede bedoeld is voor wonen maakt al duidelijk dat de detailhandelsfunctie passend is binnen de woonomgeving. Deze locatie ligt overigens op een afstand van ruim 18 meter van het plangebied en ook in dit geval worden geen richtafstanden overschreden.

Conclusie

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

4.1.7 Luchtvaartverkeerzone

Funnels

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde funnel van de militaire vliegbasis Volkel. Dit is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanten dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter boven NAP. Het 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 gepositioneerd op de vliegbasis Volkel. Ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden draagt de maximale bouwhoogte binnen dit verstoringsgebied maximaal 65 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

Geluidzone

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone – luchtvaart 35 – 45 Ke. Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke’ geldt met betrekking tot de bouw van geluidsgevoelige gebouwen dat nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw, van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan voor zover sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing of nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, voor zover die dienen ter vervanging van op dezelfde locatie reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde geluidsgevoelige bebouwing. Vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is wel toegestaan. In het voorliggende geval is er sprake van nieuwbouw, ter invulling van een open plek in de kern Mill, te midden van te handhaven bebouwing.

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 verwachting (categorie 4). Voor categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Bij de voorliggende ontwikkeling zullen deze ondergrenzen worden overschreden. Derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In het verleden zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd ter hoogte van de Oranjeboomstraat in Mill. De resultaten van deze onderzoeken zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

Resultaten onderzoek

Ter plaatse van het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het betreft onder andere

- het Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO) i.k.v. Centrumplan Mill (gemeente Mill en Sint Hubert), rapportnummer 34966, d.d. 8 oktober 2009

- de Memo archeologische locaties Woonhof en Vlaar te Mill, The Missing Link, rapportnummer TML 932, d.d. 3 mei 2019

De memo geeft een samenvatting van het eerder uitgevoerde archeologische onderzoek op de locatie. Uit de memo kan opgemaakt worden dat het gehele deelgebied is onderzocht door middel van een archeologisch bureau- en booronderzoek.

Ter hoogte van het deelgebied Woonhof is de ondergrond dusdanig verstoord dat er geen archeologische resten meer worden verwacht. Daarom zal voor de locatie Woonhof geen vervolgonderzoek nodig zijn.

In deelgebied Vlaar is binnen de oorspronkelijke bebouwing verstoorde bodem aangetroffen. In het deel van het terrein dat zich buiten de oorspronkelijke bebouwing bevond is de ondergrond echter nog ongeroerd en zijn mogelijk intacte archeologische resten aanwezig. Het onderzoeksrapport adviseert vervolgonderzoek bij bodemingrepen dieper dan 1,2m -mv. Deze onderzoeksconclusies voor wat betreft het deelgebied Vlaar zijn echter aangepast naar aanleiding van het advies van de gemeentelijk adviseur Archeologische Monumentenzorg.

De gemeentelijk adviseur Archeologische Monumentenzorg stelt dat buiten de oorspronkelijke bebouwing ook diverse bodemingrepen hebben plaatsgevonden in verband met het verwijderen en saneren van het ter plaatse aanwezige tankstation. Het is daarom niet aannemelijk dat er ter plaatse van dit kleine (deel)vlak nog intacte archeologische resten zijn. Naar aanleiding van dit advies is een selectiebesluit⁴ opgesteld. In het kader van het selectiebesluit wordt geadviseerd om de archeologische dubbelbestemming te laten vervallen.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt het selectiebesluit overgenomen. Dit betekent dat de archeologische dubbelbestemming niet wordt opgenomen in het kader van dit bestemmingsplan. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen.

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

⁴ Gemeente Mill en Sint Hubert, *Selectiebesluit Archeologie Woonhof en Vlaar Mill*, d.d. 3 september 2019

doel is niet om alle cultuurhistorische waarden te behouden en nieuwe ontwikkelingen tegen te gaan. Het doel is juist om te streven naar 'behoud door ontwikkeling'. Een bewuste omgang met het cultuurhistorisch erfgoed staat voorop.

Binnen het plangebied zelf bevinden zich enkele elementen met cultuurhistorische waarden. Zo bevinden er zich zes monumentale bomen in het plangebied. Het betreft een zomerlinde uit 1955 op de hoek van de Hoogstraat en de Oranjeboomstraat en een tamme kastanje uit 1945 in de Oranjeboomstraat. In het bestaande park bevinden zich nog twee witte paardenkastanjes uit 1920 en 1930, een Noorse esdoorn uit 1935 en een Amerikaanse eik. Voor zover deze monumentale bomen duurzaam behouden kunnen blijven, zullen deze op een zorgvuldige wijze in de omgeving worden ingepast. In dit parkje bevindt zich tevens een historische kelder. De kelder bevindt zich op circa 6,5 meter uit de erfgrans met Oranjeboomstraat 3 en heeft een diepte van 1,5 meter ten opzichte van het omliggende maaiveld. De oorsprong van deze kelder is niet geheel bekend. Navraag bij de Heemkunde Myllesheem Mill heeft geleerd dat het in ieder geval géén ijskelder is geweest, maar een kelder van een woning/boerderij van de familie Van Lieshout, die op deze plek heeft gestaan (de woning is nog te zien op oude kadasterkaarten. Het bezit van de familie Van Lieshout liep van de huidige Jan Linders tot aan de inmiddels gesloopte Mariënweerd. Na sloop van deze woning/boerderij zouden de ter plaatse aanwezige bomen pas zijn geplant. De hierop volgende (nieuwe) eigenaar, dokter Arntz, heeft de kelder tijdens de Tweede Wereldoorlog gebruikt als schuilkelder. Voorheen stond er ook nog een pomp bij de woning/boerderij, die later is weggehaald. Na de sloop van de woning is alleen de toegang tot de kelder dichtgemaakt met brokstukken puin en zand. Het binnenste, onder de grond gelegen deel van de kelder verkeert nog in de staat toen deze nog in gebruik was als (schuil)kelder. Hoewel de cultuurhistorische waarde van de kelder niet precies bekend zijn, is de kelder het behouden waard, vanwege het historisch belang van Mill. De Heemkundekring zet zich in voor de renovatie en het behoud van de kelder en wenst de entree weer zichtbaar te maken. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is in het bestemmingsplan binnen de bestemming Groen een aanduiding opgenomen ter plaatse van de kelder.

Verder zijn er binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De ten noorden en oosten van het plangebied aanwezige bebouwing, en enkele gebouwen aan de overzijde van de Oranjestraat, zijn aangewezen als potentiële gemeentelijke monumenten. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op deze gebouwen. 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, mogelijkwerijs 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 verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

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 'Oeffeltermeeent' ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten, zoals een toename van geluid en licht, uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 37 sociale huurwoningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de notitie en stikstofdepositieberekeningen in bijlage 6 van deze toelichting.

De meest dichtbijgelegen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant liggen op 370 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard van de voorliggende ontwikkeling, de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en deze afstand, zullen er geen negatieve effecten worden uitgeoefend op het NNB. Deze ligging ten opzichte van het NNB vormt hierdoor geen belemmering.

Beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Binnen het plangebied bevinden zich zes monumentale bomen. Het betreft een zomerlinde uit 1955 op de hoek van de Hoogstraat en de Oranjeboomstraat en een tamme kastanje uit 1945 in de Oranjeboomstraat. In het bestaande park bevinden zich nog twee witte paardenkastanjes uit 1920 en 1930, een Noorse esdoorn uit 1935 en een Amerikaanse eik. Voor zover deze monumentale bomen duurzaam behouden kunnen blijven, zullen deze op een zorgvuldige wijze in de omgeving worden ingepast. Aan de westzijde wordt het bestaande parkje verder uitgebreid. Het gehele park wordt voorzien van enkele wandelpaden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming zijn in het kader van onderhavige ontwikkeling een quickscan flora en fauna⁵ verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de restanten van de kelder zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Echter, er worden geen ingrepen voorzien aan de kelder. Indien hier werkzaamheden uitgevoerd worden dient een interne controle te worden uitgevoerd om het gebruik van de voormalige kelder door vleermuizen aan te tonen dan wel uit te sluiten;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Kortom, met de ontwikkeling binnen het plangebied is er naar verwachting geen sprake van inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties, mits voorafgaand aan de werkzaamheden er een controle plaatsvindt ter plaatse van de restanten van de kelder naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Het uitvoeren van een nader (veld)onderzoek naar overige flora en fauna in het besluitgebied is dan ook niet aan de orde, met uitzondering van een controle op een broedgeval bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt individuen worden aangetroffen, geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

⁵ BRO, *Quickscan flora en fauna Woonhof en Vlaar te Mill*, rapportnummer 'P01932', d.d. 3 juli 2020

Conclusie

Op basis van het bovenstaande, bestaan er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen en kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht in acht te worden genomen.

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 zo veel 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.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

In het kader van onderhavig planvoornemen is een watertoets⁶ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in de bijlage.

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 de voormalige situatie en verhardingen sprake van een verhardingstoename van meer dan 2.000 m². Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 840 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 4.550 m².

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt.

Voor wat betreft het hemelwater afkomstig van daken van de toekomstige appartementengebouwen De Vlaar en Woonhof alsmede van de toekomstige verharde terreindelen (ontsluiting en parkeren) zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de beleidsmatige uitgangspunten. Dit houdt in dat dient te worden voorzien in 60 mm berging per m² verhard en bebouwd oppervlak. Tuinen dienen als 50% verhard te worden beschouwd.

Op basis van de toekomstig en af te koppelen verhard oppervlak bedraagt de statische waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal circa 273 m³ (4.550 m² x 0,06 m).

⁶ Econsultancy, *Watertoets woningbouwproject Woonhof en Vlaar Oranjeboomstraat Mill*, rapportnummer 12058.002, d.d. 2 juli 2020

De appartementencomplexen Woonhof en Vlaar zijn na realisatie in eigendom van Mooiland. Hierbij is nagenoeg geen buitenruimte aanwezig. Derhalve is er niet voldoende ruimte aanwezig om hier infiltratievoorzieningen op eigen terrein aan te brengen. Hemelwaterinfiltratie onder de gebouwen is vanwege bouwtechnische en financiële redenen niet haalbaar of wenselijk. In overleg met de gemeente, eigenaar van de openbare ruimte binnen het plangebied, is overeengekomen dat het hemelwater dat wordt opgevangen op de appartementencomplexen kan worden afgevoerd naar de openbare ruimte.

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 vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Conclusie

Bij de realisatie van de woningen bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Op basis van de mogelijkheden die het plan biedt voor de verwerking van hemelwater worden er vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van drie woonblokken. Het woonblok Vlaar wordt ontsloten op de Hoogstraat – Oranjeboomstraat. Het woonblok Bernhardstraat wordt ontsloten op Hoogstraat – Bernhardstraat – Oranjeboomstraat. Dit blok wordt met de vier grondgebonden woningen georiënteerd op een nieuwe toegangsweg die centraal in het plangebied gerealiseerd zal worden. Deze toegangsweg sluit aan op de Oranjeboomstraat.

Op basis van de 'Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren' van het CROW is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van onderhavige ontwikkeling op basis van het woonprogramma:

- 10 appartementen (Woonblok-Vlaar)
- 23 appartementen (Woonblok-Woonhof)
- 4 grondgebonden sociale huurwoningen

Voor de 37 sociale huurwoningen (uitgaande van huur, etage midden/goedkoop in de schil rond het centrum van Mill) zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag 145 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. Deze verkeersaantrekkende werking is een gevolg van de verkeersbewegingen van de bewoners, bezoekers, personenvervoer (ophalen van bewoners). De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen in de toekomstige situatie te verwerken.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Parkeren

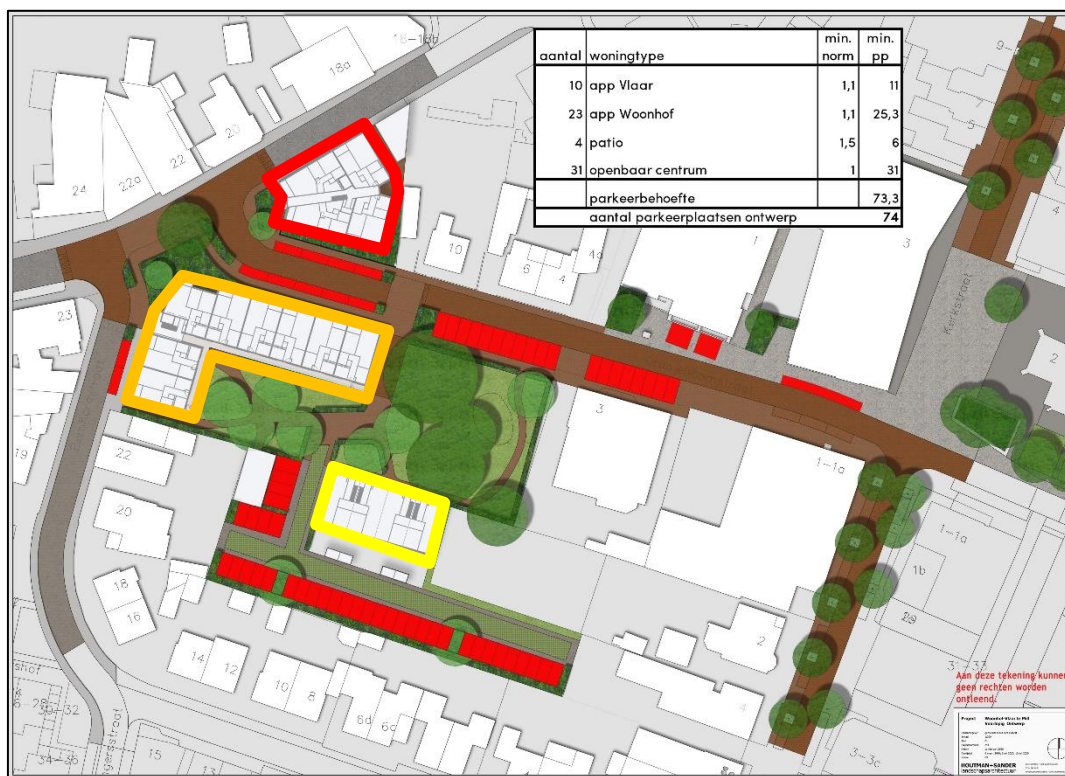
Het uitgangspunt bij de herontwikkeling van het plangebied is dat het parkeren grotendeels binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, zodat er geen extra parkeerdruk voor de omgeving ontstaat. Bij het uitwerken van het ontwerp is hiermee dan ook rekening gehouden.

Teneinde in de parkeerbehoefte van de te realiseren woningen te voorzien en om daarnaast te voorzien in de noodzakelijke parkeerruimte voor het centrum wordt de openbare ruimte heringericht. Aan de Oranjeboomstraat (inclusief het achter het bestaande parkje gelegen binnenterrein) en de Bernhardstraat worden in totaal 74 parkeerplaatsen gerealiseerd. 59 parkeerplaatsen bevinden zich in dit plangebied, te weten 37 parkeerplaatsen op het binnenterrein en 22 haaks- en langsparkeerplaatsen aan de Oranjeboomstraat en de Bernhardstraat. De overige 15 parkeerplaatsen worden langs het resterende – buiten het onderhavige plangebied gelegen - gedeelte van de Oranjeboomstraat gerealiseerd.

Voor wat betreft de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. Voor het parkeren in het centrum van Mill is in 2013 op basis van deze parkeerkencijfers een parkeerbalans opgesteld waarin de behoefte voor de toekomstige ontwikkelingen in beeld is gebracht⁷. Bij deze parkeerkencijfers wordt onder meer rekening gehouden met het aantal woningen, de ligging van het plangebied, het bebouwingstype van de woningen (vrijstaand, half vrijstaand, aaneen gebouwd, gestapeld) en de typering van de woningen (huur of koop).

Uitgaande van 37 sociale huurwoningen (uitgaande van huur, etage midden/goedkoop in de schil rond het centrum van Mill) zijn voor het voorliggende woningbouwplan 42,3 = afgerond 43 parkeerplaatsen benodigd. Om daarnaast te kunnen voorzien in de noodzakelijke parkeerruimte voor het centrum zijn er daarenboven 31 parkeerplaatsen benodigd. Voor een gedetailleerde opsomming zie onderstaande afbeelding.

⁷ Gemeente Mill en Sint Hubert, Parkeren centrum Mill, eindrapport, d.d. 3 april 2013



Impressie van het planvoornemen met de parkeerbalans

Aangezien in totaal 74 parkeerplaatsen beschikbaar zijn c.q. worden gerealiseerd voor dit woningbouwplan en voor het centrum, waarvan 59 parkeerplaatsen zijn gelegen in dit plangebied, is hiermee sprake van voldoende parkeerplaatsen. Tot slot geldt dat de definitieve toetsing van het aantal voor de te realiseren woningen 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 Duurzaamheid

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

lage milieubelasting, energie neutrale woningbouw/gemeente en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, zodat rekening wordt gehouden met een duurzame verstedelijking. Het braakliggende terrein wordt vervangen voor kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw, die past in de structuur van de omgeving, zodat de stedenbouwkundige kwaliteit wordt verbeterd en op lange termijn behouden blijft. In paragraaf 4.1 is onderbouwd dat de ontwikkeling voldoende rekening houdt met milieuaspecten.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Hieraan zullen ook de woningen binnen het plangebied moeten voldoen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor nieuwe woningen vanaf 31 december 2020 de eis gaat gelden dat deze bijna energie-neutraal zijn (BENG). De strengere BENG-norm vervangt de EPC per 1 januari 2021. Hiermee wordt de CO₂-uitstoot verminderd en geeft het meer wooncomfort aan de bewoner. Het energieverbruik wordt verlaagd en levert een toename van duurzame energie op. Dit wordt bereikt door de buitenschil van de woningen (extra) te isoleren, energiezuinige en onderhoudsarme installaties toe te passen en pv-panelen op de gebouwen toe te passen..

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

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

Daarnaast is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet worden aangesloten op het gasnet. Op de daken van de appartementencomplexen worden mede om die reden PV (zonne)panelen aangebracht. Tevens worden boringen gedaan voor de realisatie van bodemwarmtepompen, waarop alle woningen worden aangesloten. Niet voor iedere woning wordt een eigen put geslagen; meerdere woningen kunnen gebruikmaken van dezelfde boring. Zo worden er vier boringen geplaatst voor de grondgebonden woningen, zes boringen voor Vlaar en veertien voor Woonhof. De boringen houden rekening met de funderingen en worden op circa 9 tot 10 meter onderlinge afstand geplaatst.

Tot slot zal de openbare ruimte seniorproof/mindervalideproof worden ingericht. Duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de planuitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Om in de openbare ruimte een bijdrage te leveren aan de energietransitie, denkt de gemeente Mill en Sint Hubert ook na over duurzaam vervoer en transport. Als alternatieve locatie voor de beoogde laadpalen op de Markt is het voldoende om in deze omgeving twee locaties voor laadpalen ondergronds voor te bereiden.



Mogelijke locatie laadpalen elektrische voertuigen in rood omkaderd.

De locaties zijn hierboven aangegeven. Eén locatie op de hoek Oranjeboomstraat/Hoogstraat zodat hier twee van de vier langspaarkeerplaatsen benut kunnen worden. De andere locatie op de voorste twee parkeervakken van de lange rij op de achterliggende parkeerplaats.

4.4 M.e.r.-plicht

4.4.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

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

Ontwikkeling van woningen

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

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

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

Conclusie

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

4.4.2 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

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

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 12.500 m ² . Het project richt zich op de realisatie van 37 sociale huurwoningen, op een inbreidingslocatie binnen de kern van Mill.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.1.2): Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling, met uitzondering dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen een nader akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidwering dient te worden gepresenteerd. <u>Geur</u> (zie ook paragraaf 4.1.5): Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.2.4): Het project leidt niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen die tot hinder voor de omgeving kunnen leiden.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de woningen zijn voorzien, bestemd ten behoeve van 'Openbare en Bijzondere Doeleinden in diverse klassen'. In de huidige situatie is sprake van een braakliggend terrein en parkeerterrein.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
- gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.2.2 'Ecologie'. Nee.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.2.1): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.2.1): het archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan.

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

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.2.3 'Waterhuishouding'.
Beschermde monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig waarop een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.

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

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

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

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

4.5 Economische aspecten

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

De gemeente sluit met de ontwikkelaar (Mooiland) een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 eerste lid Wro. Het kostenverhaal is middels deze anterieure overeenkomst grotendeels verzekerd via gronduitgifte voor woningbouw. Omdat niet alle gronden binnen het plangebied in eigendom zijn van de gemeente, betaalt ontwikkelaar een aanvullende exploitatiebijdrage en een bijdrage voor infiltratievoorzieningen in de openbare ruimte. Daarmee is tevens het eventuele planschaderisico verzekerd. De aanvullende exploitatiebijdrage is onderdeel van een exploitatiebijdrage van ontwikkelaar voor het gehele Centrumplan Mill.

4.6 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde 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', zoals vastgesteld op 6 oktober 2016.

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 onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

Voor groenvoorzieningen is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als water en voorzieningen voor de waterhuishouding, wegen, paden, et cetera. Tevens is een nadere aanduiding voor de historische kelder opgenomen, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Verkeer

Voor de openbare wegen en openbare ruimte is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en cetera.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de gronden met omliggende tuinen, waar de woningen voorzien zijn. Binnen deze bestemming is de realisatie van maximaal 33 appartementen (sociale huurwoningen) en 4 grondgebonden woningen toegestaan, verdeeld over een blok van vier woningen en twee blokken ten behoeve van de appartementen. De maximaal toegestane goot- en bebouwingshoogte zijn middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding weergegeven. Verder is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden en is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen om aan te duiden waar ingevolge het bestemmingsplan de bouw van bijbehorende bouwwerken en dergelijke is toegestaan.

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 Ke-contour ('geluidzone – luchtvaart'), 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. OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokkene diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Het plan is voorgelegd aan de betrokkene overlegpartijen, te weten het Waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio. Afgezien van enkele ontwerpsuggesties hebben de reacties geen aanleiding gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan.

6.2 Participatie

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling van de 37 sociale huurwoningen vroegtijdig aan omwonenden wordt toegelicht en met de omgeving wordt besproken. Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is er een serie bijeenkomsten gehouden om de plannen toe te lichten en enkele ontwerpkeuzes in samenspraak te maken. Een samenvatting van deze bijeenkomst is bijgevoegd in de bijlagen.

Op 12 juni 2019 heeft de eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden, gevolgd door het werkatelier op 25 juni 2019. De resultaten, terugkoppeling en het advies aan Mooiland en de gemeente is uiteindelijk in de derde bijeenkomst op 2 juli 2019 besproken.

Voor de bijeenkomsten zijn bewoners uit de omgeving van de bouwlocaties uitgenodigd. De opkomst was behoorlijk groot. Er is na de eerste bijeenkomst een klankbordgroep geformeerd, met omwonenden en overige geïnteresseerden. De uitkomst van de tweede bijeenkomst is ver-/uitgewerkt in een samenvattende notitie en een presentatie voor de derde afsluitende bijeenkomst, gemaakt door de externe stedenbouwkundigen. Deze (samenvattende) notitie heeft weer als input gediend voor de wijze waarop e.e.a. in het concept bestemmingsplan is vertaald.

6.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 augustus 2020 t/m 24 september 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast heeft op 27 augustus 2020 een informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Gedurende de ter inzage termijn is een zienswijze ingediend. Deze ontvankelijke zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het onderhavige bestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan wordt in de openbare vergadering van 10 december 2020 aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan alleen worden ingesteld door degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend of door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit niet heeft gedaan.

Het bestemmingsplan treedt één dag na de beroepstermijn in werking tenzij er tijdig een (ontvankelijk) beroep is ingediend en er tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend. Dan treedt het bestemmingsplan eerst in werking als het verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk zodra er geen beroep is ingediend of zodra de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het beroep heeft beslist.

7. PROCEDURE

7.1 Algemeen

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.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen vanaf 14 augustus 2020 t/m 24 september 2020.

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 10 december 2020 door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert vastgesteld.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Advies kwaliteitsteam (Welstand)

Bijlage 2: Bodemrapportage

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Archeologisch onderzoeksrapport

Bijlage 5: Quickscan flora en fauna

Bijlage 6: AERIUS-berekening

Bijlage 7: Watertoets

Bijlage 8: Omgevingsdialoog

