

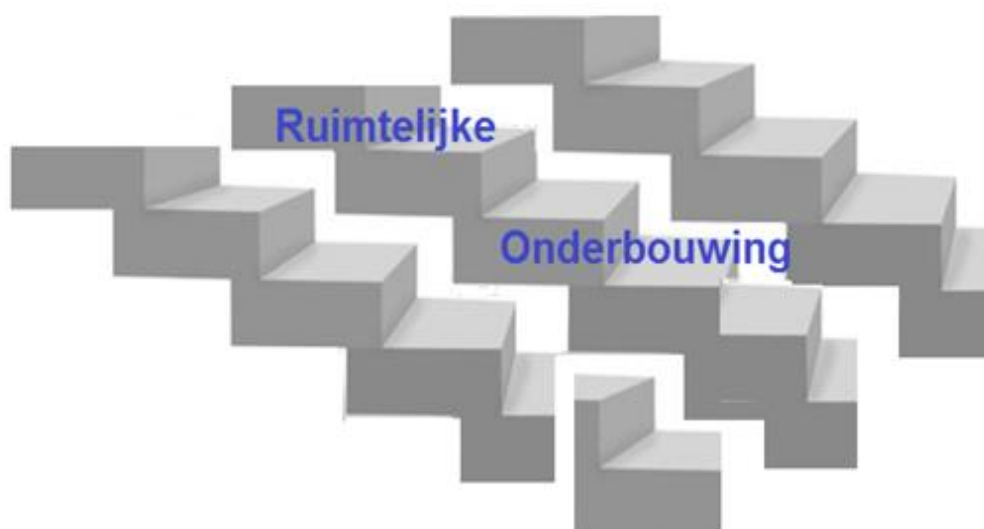


Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke Onderbouwing

Koolmeespada 2 onder 1 dakwoningen Millingen
aan de Rijn



November 2023, versie ontwerp

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Vigerend bestemmingsplan	3
1.3. Procedure	4
1.4. Ligging van het plangebied	4
1.5. Inhoud van de toelichting	5
2. Beleid	5
2.1. Rijksbeleid	6
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3. Gemeentelijk beleid	8
2.4. Conclusie	8
3. Beschrijving van het planvoornemen	9
3.1. Bestaande situatie	9
3.2. Planvoornemen	10
3.3. Ontsluiting en parkeren	11
4. Ruimtelijke aspecten	15
4.1. Hinder bedrijvigheid	15
4.2. Luchtkwaliteit	16
4.3. Bodemonderzoek	16
4.4. Waterparagraaf	17
4.5. Flora en fauna	18
4.6. Archeologie en cultuurhistorie	18
4.7. Externe veiligheid	20
4.8. Kabels en leidingen	21
4.9. Wet geluidhinder	21
5. Uitvoerbaarheid	22
5.1. Inleiding	22
5.2. Economische uitvoerbaarheid	22
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het planvoornemen om een bestaande bedrijfsloods (voormalig postsorteercentrum) te slopen en op deze locatie 2 onder 1 kapwoningen op te richten met tuinen. Het betreft het achterste perceelsgedeelte aan de Heerbaan 130-132 te Millingen aan de Rijn en kadastraal bekend gemeente Berg en Dal, sectie M, nummer 1209.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op 15 maart 2015 een omgevingsvergunning onherroepelijk geworden voor de bouw van drie woningen. Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Kom Millingen', waarin het perceel bestemd is voor 'Centrumdoeleinden'. Het oprichten van twee-onder-een-kapwoningen (twee woningen in plaats van drie woningen) is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan, en past niet binnen de onherroepelijk verleende omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan geeft ook geen flexibiliteitsbepalingen op grond waarvan kan worden meegewerkt aan onderhavig planvoornemen.



Figuur 1: geldend bestemmingsplan

1.3 Procedure

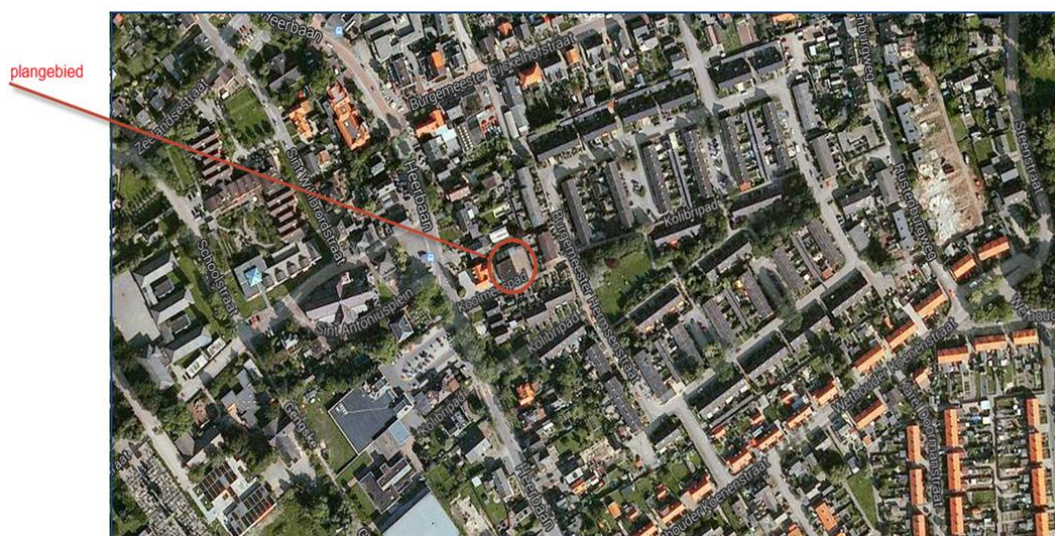
Het planvoornemen om te komen tot woningbouw in het plangebied kan slechts worden gerealiseerd door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of door het bi omgevingsvergunning afwijken van het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Berg en Dal heeft haar voornemen uitgesproken om mee te werken aan onderhavig planvoornemen door het volgen van een procedure tot verlening van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo (projectafwijkingsbesluit) van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Hiervoor is gekozen omdat er reeds een concreet bouwplan voor de te realiseren woningbouw uitgewerkt is door de initiatiefnemer. Bovendien is reeds een omgevingsvergunning onherroepelijk voor drie woningen.

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo geeft aan het bevoegd gezag de bevoegdheid dat een omgevingsvergunning kan worden verleend om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een geldend bestemmingsplan, indien het planvoornemen en het daarop volgend besluit van de gemeente niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het te nemen besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Binnen een gemeente is het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Indien ter verlening van een dergelijke omgevingsvergunning artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo dient te worden toegepast, dan dient de gemeenteraad in het kader van de besluitvorming een verklaring van geen bedenkingen af te geven, tenzij het planvoornemen betrekking heeft op een door de gemeenteraad aangewezen categorie(en) van geval(len), waarin een dergelijke verklaring niet is vereist.

1.4 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt noordelijk ten opzichte van het Koolmeespas. Het Koolmeespas is een ontsluitingsweg tussen de percelen Heerbaan 128 en Heerbaan 130-132 voor de achtergelegen woningen aan het Koolmeespas 1-13 en een fiets- en voetpad tussen de Heerbaan en de burgemeester Hermsenstraat. Het plangebied is gelegen te midden van het winkelpand aan de Heerbaan 130-132, de woningen aan de Heerbaan 128 en 134 en de Burgemeester Hermsenstraat 146-150 en voornoemde woningen aan het Koolmeespas.



Figuur 2: ligging plangebied

1.5 Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing

Dit hoofdstuk beschrijft ter inleiding de aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing, het vigerend bestemmingsplan, de te volgen procedure en de ligging van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt het voor het planvoornemen relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een uitgebreidere beschrijving van het planvoornemen. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke aspecten in relatie tot de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Voor dit plan dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden beschouwd.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimteaanvraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de

nota van toelichting bij artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen naar het oordeel van de Raad van State planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van twee wooneenheden. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de

provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Er worden betaalbare woningen ontwikkeld. Daarnaast wordt ook aan de provinciale duurzaamheidsambities gedacht door de nieuwe woningen zonder aardgasaansluitingen te realiseren.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen appartementen.

2.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt, als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zoals in subparagraaf 3.3.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling binnen de gemeentelijke woonagenda (en derhalve binnen de subregionale woonagenda). Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woningen.

2.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Millingen aan de Rijn 2025

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Millingen aan de Rijn de 'Structuurvisie gemeente Millingen aan de Rijn 2025' vastgesteld. In de structuurvisie wordt voor verschillende thema's aangegeven wat de basisverantwoordelijkheid van de gemeente is, wat de ambities en ontwikkelingen zijn die de gemeente mede wil realiseren, wat de kansen en ontwikkelingen zijn die de gemeente mogelijk wil maken en wat de bedreigingen en ontwikkelingen zijn die de gemeente tegen wil houden. De thema's betreffen:

- Wonen en woonomgeving;
- Voorzieningen;
- Bedrijvigheid en werken;
- Recreatie en toerisme;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Verkeer en infrastructuur.

Planspecifiek

Het plan om betaalbare woningen te realiseren past binnen de in de structuurvisie gestelde ambities. Bovendien gaat het om een inbreidingslocatie en vormen de beoogde woningen een kleinschalige impuls voor het lokale woningaanbod. De woningen komen in plaats van een leegstaande loods, waardoor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt verbeterd.

2.3.2 Actieplan Wonen

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad het Actieplan wonen vastgesteld. In het actieplan komen verschillende ambities bijeen, zoals 1.200 woningen realiseren voor 2030, vergroening van wijken, aanbod goedkope woningen vergroten, toegankelijke hofjeswoningen, etc.. Het liefst wil de gemeente alle ambities voor de volle 100 % realiseren, maar zij weet ook dat dit niet altijd (financieel) haalbaar is. Bij plannen zullen concessies gedaan moeten worden.

Om realistisch om te gaan met dit spanningsveld werkt de gemeente met het ambitiekader woningbouw. Hiermee daagt de gemeente ontwikkelaars uit om aan zo veel mogelijk ambities te voldoen. Het college van burgemeester en wethouders houdt regie op het totale programma, zodat alle ambities in vergelijkbare mate aandacht krijgen.

Planspecifiek

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in Millingen aan de Rijn waar 2 betaalbare woningen worden gerealiseerd. Er is grote behoefte aan meer betaalbare woningen binnen de gemeente. De nieuwe woningen zijn gasloos en voldoen aan de Bijna Energieneutraal Gebouwen (BENG)-norm. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee bij aan het aspect 'duurzaamheid' (klimaatneutraliteit) binnen het ambitiekader woningbouw.

2.3.3 Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven

Het Actieplan Wonen is voor kleinschalige initiatieven nader uitgewerkt in een toetsingskader. Waarin bij het toetsen van een initiatief de volgende drie vragen centraal staan:

- Waar ligt het initiatief?
- Wat is de ruimtelijke kwaliteit?
- Aan welke andere ambities van de gemeente levert het initiatief een bijdrage?

Planspecifiek

In het kader van het Toetsingskader Kleinschalige Wooninitiatieven is het onderhavige planvoornemen beoordeeld. Het initiatief ligt in de kern van Millingen aan de Rijn en er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Ter plaatse van het plangebied was sprake van een leegstaande loods, die gesloopt is. Door het wegvallen van TNT Post als huurder, was de loods leeg komen te staan. Het terrein was geheel bebouwd en verhard. Door de realisatie van de beoogde woningen krijgt het plangebied weer een toekomstbestendige en duurzame invulling. Daarnaast levert het initiatief een bijdrage aan de volgende gemeentelijke ambities:

- *Duurzame energie:* De daken van de beoogde woningen worden voorzien van PV(T)-panelen en worden naast energieopwekking ook ingezet voor koeling. Ook zijn de woningen oost-west georiënteerd.
- *Klimaatadaptatie:* Het hemelwater wordt hergebruikt en de kavels, inclusief daken, krijgen een waterverwerkingscapaciteit van minimaal 60 mm.
- *Groen en natuurinclusiviteit:* Minimaal aan één zijde van de woningen wordt gevelbeplanting met eetbare soorten aangebracht en beide woningen worden voorzien van een nestgelegenheid of verblijf voor gierzwaluwen, huiszwaluwen, vleermuizen, vogels (vogelvide) of insecten (insectenmuur).

- *Circulair bouwen:* Bij de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare grondstoffen die op duurzame wijze zijn gewonnen, er wordt een gescheiden afvalwater systeem aangelegd en bij de toepassing van beton zal het materiaal over een hemelsbrede afstand van niet meer dan 100 km worden besteld.

Het initiatief behaalt daarmee 5 punten. Hetgeen voldoende is voor een positief principestandpunt.

2.3.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

2.4 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig met het beleid van de verschillende overheden.

3. Beschrijving van het planvoornemen

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de rand van het centrumgebied van de kern Millingen aan de Rijn. In dit gebied komt een menging van functies voor, bestaande uit een afwisseling tussen wonen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel-, dienstverlenende- horeca- en andere bedrijven en kantoren. Ten westen en zuiden van het plangebied zijn woningen gelegen.

In het winkelpand op het voorste gedeelte van het perceel aan de Heerbaan 130-132 is de slagerij van de initiatiefnemer gevestigd maar de bestaande loods en overige bebouwing op het achterste gedeelte van het perceel van initiatiefnemeris door het wegvallen van TNT Post als huurder, leeg komen te staan, zodat de specifieke bestemming van het plangebied voor een postsorteerbedrijf nu niet meer uitgeoefend wordt. Het plangebied is al geheel bebouwd en verhard.

De ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de van oudsher ontstane lintbebouwing aan de Heerbaan en de latere uitleg aan de evenwijdig lopende Burgemeester Hermsenstraat. Hierbij is sprake van een parallelstructuur, waarbij de woonpercelen met de achtertuinen aan elkaar grenzen. Ter plaatse van het plangebied wordt deze structuur deels onderbroken door de aanwezigheid van een tweetal dwarsverbindingen tussen beide wegen (het Koolmeespas en het Kolibripad) en de daaraan gelegen woonpercelen met seniorenwoningen. Het plangebied is afzonderlijk bereikbaar via een dergelijke dwarsverbinding, te weten het Koolmeespas. Met het voorheen gevestigde postsorteerbedrijf had het plangebied een eigen functie als hoofdbouw ten opzichte van het voorste gedeelte van het perceel aan de Heerbaan 130-132.

3.2 Planvoornemen

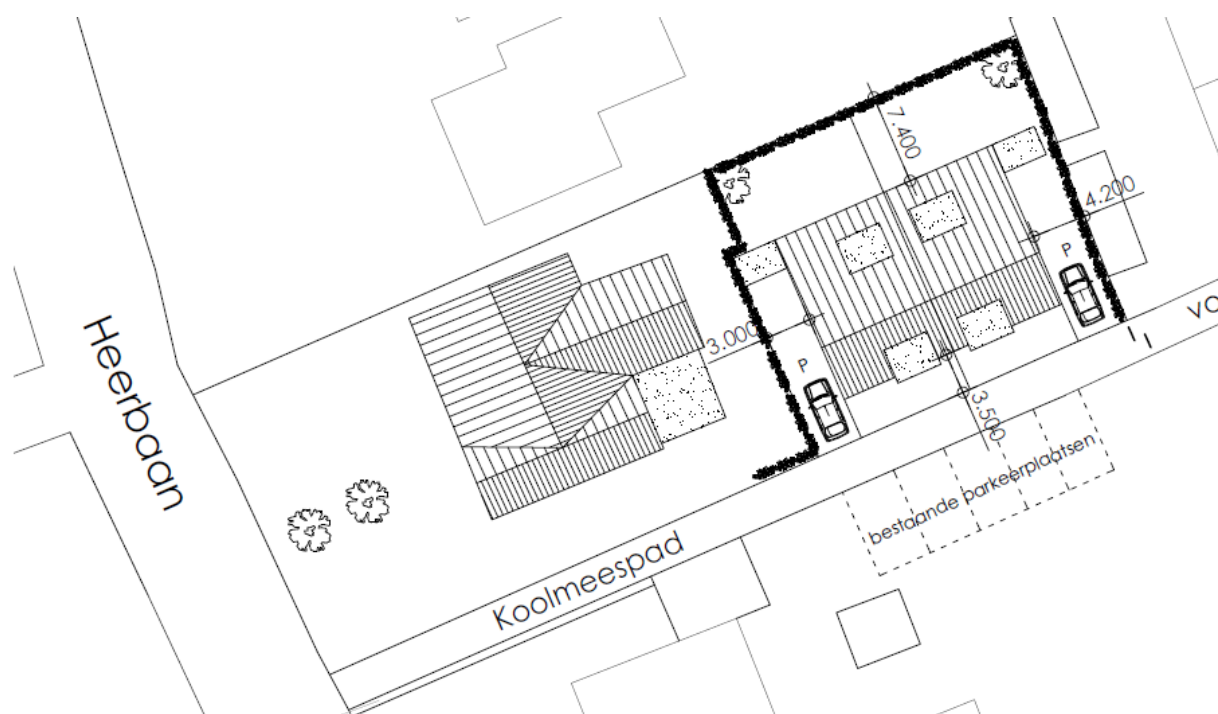
Na het wegvallen van TNT Post als huurder is door initiatiefnemer gezocht naar een andere invulling van het leegstaande postsorteerbedrijf. Ten behoeve van het planvoornemen is de bestaande loods gesloopt. Om invulling te geven aan de kwalitatieve woningbehoefte, waarin het woningbouwprogramma nog niet voorzagt, en uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied is, in opdracht van initiatiefnemer, een concreet bouwplan uitgewerkt, dat voorziet in een tweekapper. De bestaande ruimtelijke structuur blijft met het planvoornemen als zodanig intact, doordat qua verkaveling en bebouwingskarakteristiek aangesloten wordt op de bestaande woonpercelen met seniorenwoningen aan het Koolmeespas en Kolibripad. Parkeren is op eigen terrein mogelijk en er is rekening gehouden met de privacy van aanwonenden van het plangebied. Gelet hierop is het planvoornemen om te komen tot woningbouw aanvaardbaar bevonden.



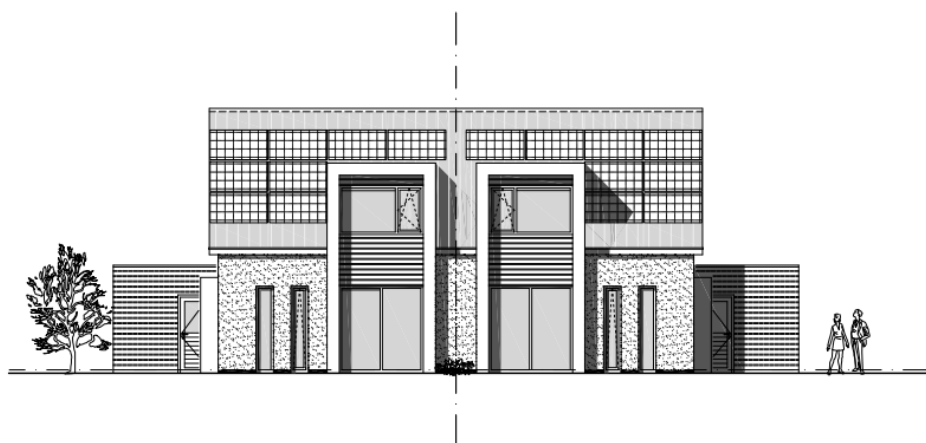
Figuur 3: huidige situatie



Figuur 4: voormalige loods

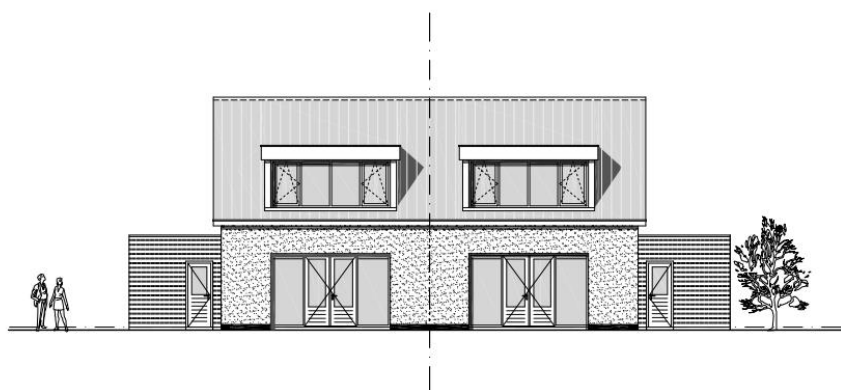


Figuur 5: beoogde situatietekening



Vooraanzicht

schaal 1:100



Achteraanzicht

schaal 1:100



L-zijaanzicht

schaal 1:100

Figuur 6: aanzichten beoogde woningen

3.3 Ontsluiting en parkeren

De bestaande ontsluiting van het perceel wijzigt niet, behoudens dat de twee woningen een eigen in- en uitrit op het Koolmeespas krijgen. Volgens de door de gemeente gehanteerde parkeernormen dienen per woning minimaal 1,4 en maximaal 1,7 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Zoals zichtbaar in figuur 5 voorziet het te realiseren bouwplan op eigen terrein in minimaal één parkeerplaats per inrit. Voor de resterende twee parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van bestaande parkeerplaatsen tegenover de woningen in de openbare ruimte. Dit is mogelijk door het salderen van de parkeerbehoefte. Als gevolg van de sloop van de voormalige loods is de druk op de openbare parkeerplaatsen afgenomen. Deze afname mag worden gesaldeerd met de onderhavige nieuwe ontwikkeling, dat wil zeggen dat de vraag van de voormalige postsorteerbedrijf functie die er niet meer is, mag worden verrekend met de nieuwe ontwikkeling. Op eigen terrein waren geen parkeerplaatsen aanwezig, uitsluitend opstelplaatsen voor de post busjes. Om het aantal te salderen parkeerplaatsen in de openbare ruimte te bepalen wordt gebruikt gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het voormalige postsorteerbedrijf geldt de CROW norm voor bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,05 per 100m² bvo. De voormalige loods had een omvang van circa 160 m². Zodoende kunnen er $(2,05 \times 1,65 =) 3,4$ parkeerplaatsen worden gesaldeerd. Dit is voldoende om in de resterende parkeerbehoefte van de beoogde woningen te voorzien.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Hinder bedrijvigheid

4.1.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

4.1.2 Beoordeling

Vlak naast de woningen blijft de bestaande slagerij gehandhaafd, die valt onder categorie 1 van de VNG-bedrijvenrichtlijn, waarvoor een afstandsrichtlijn geldt in een rustig woongebied van minimaal 10 meter en bij gemengd gebied van 0 meter. In deze slagerij vindt alleen verkoop plaats. Productie van vleesproducten vindt elders plaats. Aangezien het plangebied aan de rand van het centrumgebied van Millingen aan de Rijn ligt en daarmee in gemengd gebied, kan voor de gewenste afstand tussen de toekomstige grens van het perceel van de bestaande slagerij en de in het plangebied te realiseren woonfuncties de richtlijn van 0 meter worden aangehouden. Gelet op het te realiseren bouwplan zal de afstand ten minste 3 meter bedragen.

4.1.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Met het planvoornemen wordt voldaan aan de aan te houden indicatieve richtafstand voor dit omgevingstype tussen de bestaande milieubelastende functie aan de Heerbaan 130-132 en de in het plangebied voorziene milieugevoelige functie in de vorm van woningen. Er is geen bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied aanwezig die wijziging van de bestemming naar wonen beperkt. Wat betreft hinder en gevaar is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De te bouwen woningen vormen anderzijds ook geen beperking voor de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan een verslechtering van de luchtkwaliteit dan 3% van de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Dit houdt in dat een toename van meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

4.2.2 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Het wijzigen van de specifieke bestemming van het plangebied voor een postsorteerbedrijf in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van drie woningen valt onder de NIBM-regeling (uitbreiden van 1.500 woningen of het uitbreiden van kantoorruimte). Daarbij mag ook op basis van te verwachten verkeersbewegingen verondersteld worden dat met onderhavig planvoornemen geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt. De functie van postsorteerbedrijf genereert normaal gesproken meer verkeer dan een tweetal woningen.

4.2.3 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3 Bodemonderzoek

4.3.1 Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouwen pas mag plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde gebruik. Een bestemming mag pas worden gewijzigd, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.2 Beoordeling

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat een wijziging van de bestemming, rekening houdend met de kosten van sanering, economisch uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatie-kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd. Door Van de Poel milieu is in februari 2014 onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid. Dit betrof het

projectnummer 2014-64. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemgesteldheid het gebruik van de gronden in het plangebied voor wonen niet beperkt en de bodem hiervoor geschikt is. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat in het plangebied plaatselijk vervuilde grond voorkomt, die – waar mogelijk en nodig – op eigen terrein wordt hergebruikt, danwel zal worden afgevoerd naar een verwerkingsbedrijf.

4.3.3 Conclusie

De bodem is geschikt voor de met het planvoornemen te realiseren woonfuncties met tuin.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van een planvoornemen op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Aangezien het plangebied in de bestaande situatie volledig is bebouwd en verhard is ontstaat met het planvoornemen geen toename van verharding. Er mag worden verwacht dat sprake is van enige afname van verhard oppervlak, omdat een deel van het plangebied ingericht zal worden als voor- en achtertuin bij de woning. In het kader van de realisatie van het planvoornemen geldt daarom geen vereiste voor compenserende waterberging volgens de eisen van het waterschap en/of de gemeente. Als gebruikelijk bij nieuwbouw is wel het vereiste van toepassing om hemelwater en afvalwater gescheiden in te zamelen, waarbij afvalwater afgevoerd kan worden via het bestaande rioolstelsel en hemelwater wordt afgevoerd via de trits: Infiltreren-Bergen-Afvoeren.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het hemelwater, afkomstig van het nieuw te realiseren bebouwd oppervlak, ter plaatse te infiltreren of (ondergronds) te bergen. In het kader van de (toetsing) van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt vastgelegd in welke voorziening het bouwplan hiertoe zal voorzien.

4.4.3 Conclusie

Gezien op het voorgaande is het planvoornemen uitvoerbaar voor wat betreft water(huishouding).

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het planvoornemen leidt tot zodanige ruimtelijke ingreep, dat beschermde natuurwaarden worden verstoord.

4.5.2 Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij iedere ruimtelijke ingreep dient verder te worden gekeken naar gevolgen voor de door de Flora- en faunawet beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) opgenomen. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of het NNN of de nabijheid daarvan

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn beschermde plant- en diersoorten aangewezen. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Doordat de eerder aanwezige loods al gesloopt is en het perceel volledig verhard is, komen ter plaatse van het plangebied geen beschermde plant- of diersoorten voor. Het plangebied is geen geschikte groei-, voortplantings-, vaste rust- of vaste verblijfplaats voor beschermde plant- of diersoorten, waaronder vogels en vleermuizen.

Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

4.5.3 Conclusie

Gelet op de ligging ten opzichte van beschermde gebieden, de bestaande inrichting van het plangebied en het feit, dat het planvoornemen kleinschalig is qua aard en omvang, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het planvoornemen niet leidt tot een zodanige ruimtelijke ingreep, dat daardoor beschermde natuurwaarden worden verstoord.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', circa 750 m ten noordwesten van het plangebied. Vanwege de aard van de ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, worden geen significante nadelige effecten, als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke, op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Vandaar dat ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden een stikstofdepositieberekening (AERIUS kenmerk RzvFhyKcfkGC, 25 oktober 2023) voor de aanlegfase is uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van een toename van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de aanlegfase. Ten aanzien van de gebruiksfase is eveneens geen sprake van de toename van stikstofdepositie, omdat de voormalige functie van postsorteerbedrijf meer verkeer genereert dan de beoogde woningen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming. Ook dienen cultuurhistorische belangen te worden afgewogen.

4.6.2 Beoordeling Archeologie

De gemeente Berg en Dal heeft haar eigen archeologische beleid en heeft een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, waarin de diverse archeologische waarden zijn vastgelegd.

Op de Archeologische beleidsadvieskaart is vastgelegd waar en in welke mate archeologische resten in de bodem kunnen worden verwacht. In de Erfgoedverordening zijn regels opgenomen waarin is bepaald bij welke verwachtingswaarde onderzoek moet worden gepleegd naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Voor het plangebied geldt volgens de Archeologische beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachting, mede omdat het volgens deze kaart binnen de historische woonkern ligt. Het bouwplan voorziet in een bodemingreep, dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100m², zodat gelet op de Erfgoedverordening in beginsel archeologisch onderzoek vereist is. Door e-consultancy is een archeologisch onderzoeksrapport opgesteld.

4.6.3 Beoordeling Cultuurhistorie

De gemeente Berg en Dal heeft beleid opgesteld voor haar cultuurhistorische beleid. Hierin is onderhavig gebied aangegeven als cultuurhistorisch waardevol. Echter, het perceel heeft geen monumentale waarden. Dit geldt ook voor de directe omgeving. Door het uitvoeren van onderhavig plan worden cultuurhistorische waarden niet aangetast.



4.6.3 Conclusie Archeologie en Cultuurhistorie

Om het bouwplan te kunnen realiseren wordt een fundering op zogenaamde betonnen schroefpalen in de grond aangebracht, deels ook naast de huidige loods. De diepte van de nieuwe aan te brengen fundering zal maximaal 750 mm beneden het peil van de huidige maaiveld (lees "bovenzijde omringende bestrating") bedragen, wat ongeveer gelijk te stellen is aan de diepte van de fundering van de huidige loods. Bij de bouw van de loods is voor de aanleg van de fundering en het storten van een betonnen bedrijfsvloer op een laag grondverbetering (verdicht hoogzand) de grond ter plaatse en direct grenzend aan het bouwwerk over het hele oppervlak geheel geroerd. Hierdoor is de bestaande

samenstelling dusdanig gewijzigd is dat er in alle redelijkheid geen waardevolle archeologische structuren meer te verwachten zijn.

Mocht tijdens de werkzaamheden een vermoeden ontstaan van de aanwezigheid van bodemschatten dan zal meteen het bevoegd gezag worden gewaarschuwd. Dit is ook verplicht op grond van de Erfgoedwet.

Op het gebied van cultuurhistorie zijn geen beperkingen voor onderhavig plan.

4.7 Externe Veiligheid

4.7.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

4.7.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

4.7.3 Beoordeling

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het planvoornemen niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting.

Transport en externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven.

Op grond van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Daarnaast leidt het planvoornemen niet tot een toename van een dusdanige personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico.

Buisleidingen

Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

4.7.4 Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het planvoornemen is niet in strijd met de externe veiligheid.

4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig planvoornemen. Voor de werkzaamheden zullen starten zal alsnog een klikmelding worden gedaan om er zeker van te zijn dat geen kabels en leidingen worden beschadigd.

4.9 Wet geluidhinder

4.9.1 Inleiding: Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer met die wijziging een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt.

4.9.2 Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van drie nieuwe geluidsgevoelige objecten. De te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen een geluidzone van een weg of een spoorweg of van een gezoneerd industrieterrein. De omliggende wegen hebben geen zone op grond van de Wet geluidhinder omdat deze vallen onder een 30km/uur-regime. Bovendien worden de woningen van de weg afgeschermd door het bestaande winkelpand aan de Heerbaan 130-132 en de omliggende woningen aan de Heerbaan, het Koolmeespas en de Burgemeester Hermesenstraat.

Hierdoor is formeel geen geluidsonderzoek nodig. Gelet op de toegestane maximum snelheid op de Heerbaan en de Burgemeester Hermsenstraat, de bestaande bebouwing tussen het plangebied en deze wegen en een afstand van minimaal 30 meter tussen de woningen en het hart van deze wegen verondersteld mag worden dat ter plaatse van het plangebied wat betreft geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan zal voordoen aan de eisen van het Bouwbesluit betreffende de binnenwaarde en de gevelwering.

4.9.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van het planvoornemen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst voor wat betreft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen heeft betrekking op de bouw van een of meer woningen en daarmee op een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Op grond van dit artikel dient een exploitatieplan te worden vastgesteld naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. De initiatiefnemers van het planvoornemen en de gemeente hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook is vastgelegd dat eventuele tegemoetkoming(en) in planschade voor rekening van de initiatiefnemers komen. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

5.2.1 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of risico bestaat op planschade. Dit is niet het geval. Het volgens het bestemmingsplan 'Kom Millingen' ter plaatse van het plangebied toegestane postsorteerbedrijf levert al verkeersbewegingen en een parkeerdruk op. Bovendien is geen sprake van aantasting van uitzicht aangezien reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning bestaat voor de bouw van drie woningen op dit perceel. Qua milieubelasting is het bouwen van woningen een verbetering.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beschikking op een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo wordt voorbereid. Hierdoor is op de voorbereiding afdeling 3.4 van de Awb van toepassing, wat inhoudt dat voorafgaand aan een definitief besluit een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, inclusief voorliggende ruimtelijke onderbouwing en de gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen op het voorgenomen besluit. Na afloop van de terinzagelegging van een ontwerpbesluit worden de ingediende zienswijze gewogen en beantwoord en met inachtneming van de beantwoording wordt een definitief besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning genomen.

