

BESTEMMINGSPLAN

Mill, Hoogstraat 3



Identificatiecode: NL.IMRO.1982.BPMiHoogstraat3-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 9 maart 2023

Projectnummer: 58 - 007

Van Kempen RO

Peelkant 33

5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42

E info@vankempenro.nl

I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
2	Planvoornemen.....	7
2.1	Woonfunctie in plaats van horecafunctie	7
3	Beleidskader	8
3.1	Planvoornemen in relatie tot beleidskaders	8
3.2	Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid	8
4	Sectorale aspecten	9
4.1	Milieuaspecten	9
4.2	Fysieke aspecten	12
4.3	Uitvoerbaarheid.....	15
5	Juridische verantwoording.....	16
5.1	Algemene opzet planregels.....	16
5.2	Toelichting op de verbeelding	16
5.3	Toelichting op de regels	17
5.4	Handhaafbaarheid.....	17
6	Procedure	18
6.1	Vooroverleg.....	18
6.2	Omgevingsdialoog	19
6.3	De te volgen procedure.....	19
6.4	Ter inzage legging.....	19

Bijlagen

1. Memo omgevingsdialoog
2. Vergunningencheck Digitale watertoets

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Op het perceel Hoogstraat 3 in Mill is een pand met horecafunctie gelegen. In het pand zijn op de begane grond een café/zaal met daarboven op de verdieping een bedrijfswoning aanwezig. De horecafunctie wordt al enige tijd niet meer uitgeoefend. Nieuwe uitbaters hebben zich niet aangediend.

De initiatiefnemer, tevens eigenaar van het pand wil daarom de horecafunctie wijzigen in een woonfunctie. Daarbij wordt in het pand één burgerwoning gerealiseerd, gebruikmakend van de beschikbare ruimtes op zowel de begane grond als op de verdieping.

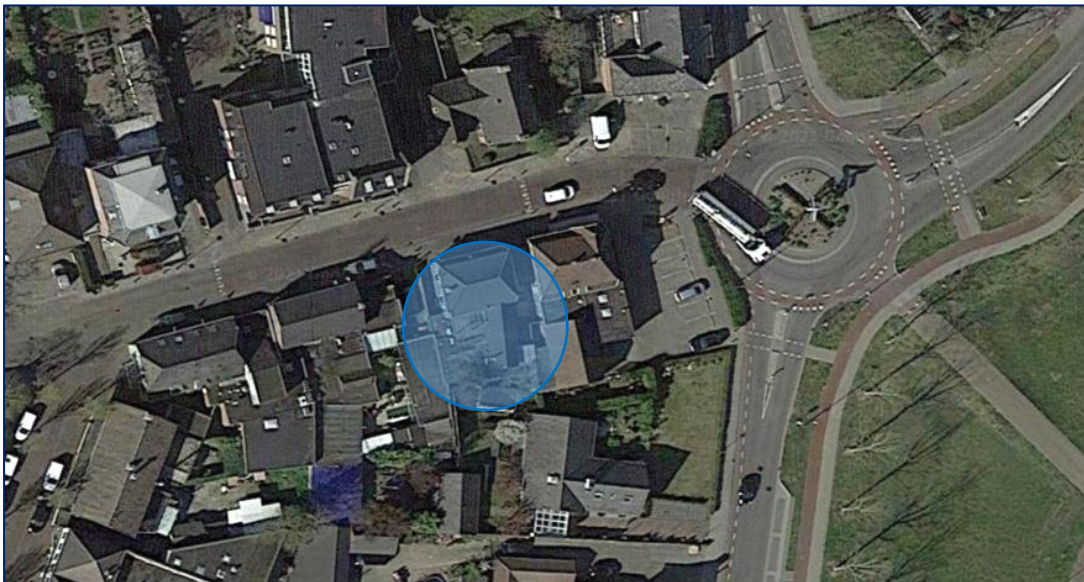
Op 12 juli 2022 is daartoe al een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening ten behoeve van de verbouw van het pand Hoogstraat 3 te Mill.

Doel

Het gebruik van het pand voor enkel de woonfunctie past niet binnen de geldende bestemmingsregeling. Het geldende bestemmingsplan staat binnen de bestemming 'Centrum – 2' alleen het bestaande gebruik als horecafunctie met bedrijfswoning toe. Een aanduiding 'wonen', die ook het gebruik voor enkel de woonfunctie toestaat, ontbreekt.

De woonfunctie kan mogelijk gemaakt worden door aan de locatie de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Voor het toekennen van die bestemming is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing kan het geldende bestemmingsplan worden herzien. In die onderbouwing moet gemotiveerd worden dat het gewijzigde gebruik ter plaatse aanvaardbaar is en dat aanwezige waarden en belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

Luchtfoto omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022)



1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Hoogstraat 3 in Mill. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Mill en Sint Hubert, sectie G, nummer 1205.

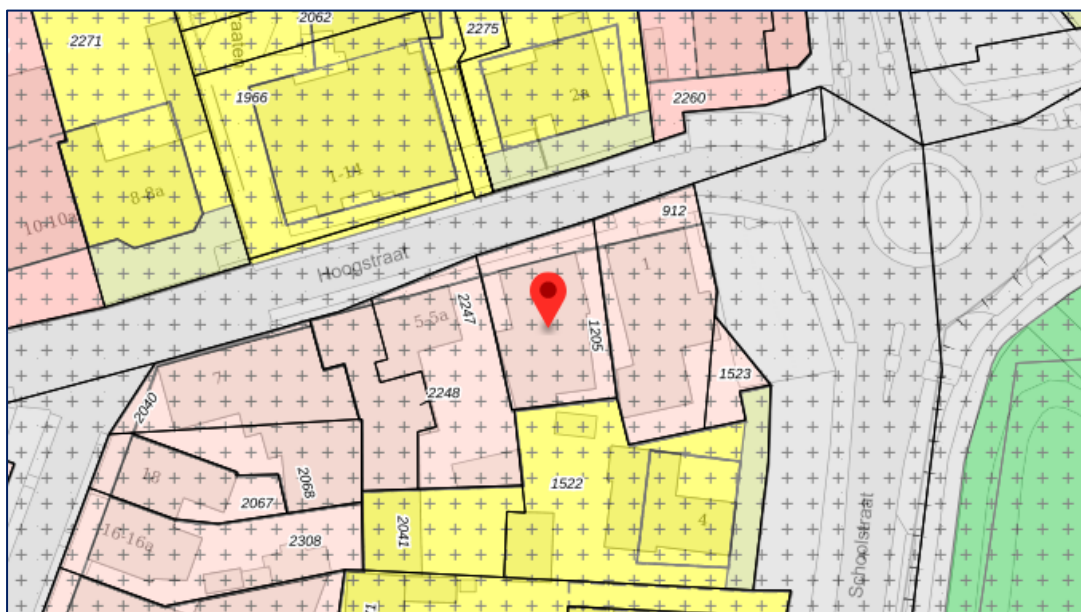
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- ✓ “Mill Centrum”, zoals dat is vastgesteld op 6 oktober 2016;
- ✓ “Kamerbewoning in woningen”, zoals dat is vastgesteld op 30 september 2021.

De in deze plannen vastgelegde bestemmingsregeling voorziet in de bestemming ‘Centrum -2’, waarbinnen het gebruik voor horeca (of dienstverlening) is toegestaan met inbegrip van één bedrijfswoning per bouwperceel. Een aanduiding ‘wonen’, die tevens het gebruik voor woningen toestaat, ontbreekt. Een wijzigingsbevoegdheid om de woonfunctie toe te kunnen staan is eveneens niet in de geldende bestemmingsregeling opgenomen. Daardoor is het voorgestane gebruik conform de woonfunctie op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan en ook niet mogelijk te maken. Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Bestemmingsregeling Hoogstraat 3 Mill (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Woonfunctie in plaats van horecafunctie

De locatie Hoogstraat 3 in Mill is gelegen aan de rand van het centrum van de kern Mill. Vanaf de doorgaande weg Schoolstraat-Karstraat vormt de Hoogstraat één van de aanloopstraten naar het centrum. De ligging van de locatie Hoogstraat 3 maakt het niet aannemelijk dat gebruik overeenkomstig de geldende bestemmingsregeling nog zal gaan plaatsvinden. Een gebruik als burgerwoning (woonfunctie), zoals dat ook aan de overzijde van de Hoogstraat en ten zuiden van het plangebied aan de Schoolstraat plaatsvindt, biedt meer kansen op een hernieuwd gebruik van het aanwezige pand.

Door de initiatiefnemer is dan ook een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de realisering van één burgerwoning binnen de bestaande bebouwing. Daarbij worden zowel de ruimten van het voormalige café als de bedrijfswoning gebruikt. De achter het café gelegen zaalruimte met toiletpartijen wordt gesloopt om plaats te bieden aan een buitenterras en achtertuin.

De hoofdvorm van de bebouwing blijft bij de benodigde verbouwing intact. De uitstraling van het pand, wordt door een gewijzigde gevelindeling, meer in overeenstemming gebracht met de beoogde woonfunctie.

Bestaande situatie en toekomstige situatie Hoogstraat 3



3 BELEIDSKADER

3.1 Planvoornemen in relatie tot beleidskaders

Het planvoornemen vraagt om een beperkte aanpassing van de geldende bestemmingsregeling. De ruimtelijke impact van het planvoornemen is zeer beperkt. Wel moet aangetoond worden dat het planvoornemen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn vanuit de milieuwetgeving zowel voor de onderhavige locatie als voor de bedrijven/bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Gelet op de beperkte ruimtelijke impact van het planvoornemen, zijn de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente daarop nauwelijks of niet van invloed.

3.2 Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid

De beleidskaders op rijksniveau doen geen uitspraken over de aanvaardbaarheid van een functieverandering in een bestaand pand binnen het bestaand stedelijk gebied van een landelijke kern als Mill.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staat de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen stedelijk gebied toe, mits:

- ✓ de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- ✓ het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Dat is bij het planvoornemen het geval. Het planvoornemen voorziet niet in de bouw van een extra woning, maar de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning, waarbij de bedrijfsruimten bij de woning betrokken worden. Daarmee past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken. Daarnaast is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling, doordat het planvoornemen bijdraagt aan een verbeterde omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. In navolgend hoofdstuk is dit nader onderbouwd. Tevens bevordert het planvoornemen zorgvuldig ruimtegebruik, door de transformatie van een stukje verouderd, niet meer bruikbaar stedelijk gebied.

Het bestemmingsplan Mill Centrum van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert staat het gebruik van percelen rond het centrum van Mill voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen toe. De eigenlijke centrumvoorzieningen worden meer en meer geconcentreerd rond het kruispunt van Kerkstraat, Burgemeester Verstraatenlaan, Stationsstraat en Oranjeboomstraat. De Hoogstraat vormt daarbij niet meer dan een aanloopstraat met deels voorzieningen en deels burgerwoningen. Het planvoornemen met uitsluitend nog het gebruik als burgerwoning sluit hierbij aan.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

Het planvoornemen betreft het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand, van de horeca- naar een woonfunctie. Daartoe is ook een verbouwing van het pand noodzakelijk. De hoofdvorm/-massa van het pand blijft daarbij gelijk, uitgezonderd de sloop van een klein gedeelte van de achterbouw (de bestaande zaal met toiletgroep). De gevelindeling van het pand wijzigt wel, aansluitend bij het beoogde gebruik voor de woonfunctie. Voor het overige is vooral sprake van een interne verbouwing.

De omzetting van de horeca- in een woonfunctie levert een verbetering op voor het woon- en leefklimaat voor de omgeving. De impact van de woonfunctie op de omgeving is beperkter dan van de horecafunctie.

4.1.1 Bodemkwaliteit

De bodem is ter plaatse reeds geschikt voor het gebruik overeenkomstig de bestemming 'Centrum -2'. Binnen deze bestemming is ook de aanwezigheid van een bedrijfswoning toegestaan. De locatie is derhalve qua bodemkwaliteit ook geschikt geacht voor de aanwezigheid van een woning. Of het daarbij gaat om een bedrijfswoning, of een burgerwoning is niet van belang. Onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.1.2 Geluid

Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van een nieuwe woning. Ter plaatse is reeds een bedrijfswoning toegestaan en ook aanwezig. Het planvoornemen maakt van deze bedrijfswoning een burgerwoning. Bewoning van de woning als bedrijfswoning of als burgerwoning maakt qua wegverkeerslawaaï geen verschil. In het verleden is reeds geoordeeld dat bij de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Derhalve is ook voor de burgerwoning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor het aspect wegverkeerslawaaï.

Hoogstraat gezien richting centrum, met links pand Hoogstraat nr. 3



4.1.3 Luchtkwaliteit

In het planvoornemen is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Aan een bestaande bedrijfswoning worden andere bewoningsmogelijkheden toegekend door de wijziging naar burgerwoning. Er is daarbij geen sprake van een gewijzigde bron van luchtverontreiniging, die leidt tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Eerder is sprake van een afname door een vermindering van het aantal verkeersbewegingen doordat niet langer sprake is van een horecagelegenheid. Daardoor zal ook geen luchtverontreiniging meer optreden door de gebruikelijke afzuiging vanuit de keuken. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

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

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2025 (gegevens 2021) ligt onder de 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 16,0). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2025 (gegevens 2021) ligt tussen de 10 en 15 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 10,6). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

4.1.4 Geur

Binnen het plangebied is al een bestaande bedrijfswoning aanwezig. In het verleden is hiervoor al geoordeeld dat geen sprake is van geurhinder afkomstig van veehouderijen in de omgeving, dan wel hebben deze veehouderijen maatregelen moeten treffen om deze geurhinder tegen te gaan. De wijziging in burgerwoning is niet van invloed op de eerdere beoordeling. De normering voor geurhinder waaraan veehouderijen moeten voldoen is voor een woning bewoond als bedrijfswoning niet anders dan voor een woning bewoond als burgerwoning. Bij de burgerwoning is derhalve sprake van een aanvaardbaar woonklimaat voor het aspect geur.

Voor de omliggende veehouderijen brengt de wijziging in burgerwoning geen verdere beperkingen met zich mee. Op basis van de afstand, waarop deze veehouderijen zijn gelegen, kan overigens al gesteld worden dat deze bedrijven door het planvoornemen niet in hun bedrijfsvoering beperkt zullen worden.

4.1.5 Externe veiligheid

Doordat het planvoornemen is gericht op het wijzigen van de horecafunctie (met bedrijfswoning) in een woonfunctie (één burgerwoning), heeft het planvoornemen een positieve invloed op de externe veiligheid. Door het planvoornemen neemt het aantal personen binnen eventuele risicocontouren van inrichtingen of transportmiddelen in gebruik voor het vervaardigen of vervoeren van gevaarlijke stoffen af. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde. Daarenboven is de aanwezigheid van een woning ter plaatse vanuit externe veiligheid eerder al aanvaardbaar geoordeeld.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de milieuzonering ten opzichte van bedrijven in de directe omgeving van het plangebied is die omgeving aan te merken als 'gemengd gebied'. De ligging nabij het centrum, aan een aanloopstraat daarnaartoe en op korte afstand van de doorgaande weg door Mill rechtvaardigen deze keuze. Rond het plangebied zijn behalve een aantal burgerwoningen, alleen detailhandelsvestigingen aanwezig. Conform "Bedrijven en milieuzonering" betreffen dit categorie 1-bedrijven. In 'gemengd gebied' geldt voor deze bedrijven een richtafstand van 0 m. De aanwezige detailhandel is derhalve niet van invloed op het woon- en leefmilieu van de woning. Andersom beperkt de woning de detailhandelsvestigingen ook niet in hun bedrijfsvoering.

4.1.7 Luchtvaartverkeerzone

Het plangebied is gelegen binnen de funnel, de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS), het Instrument Landing System (ILS) en het radarverstoringgebied van de militaire vliegbasis Volkel. Deze brengen beperkingen voor de maximale bouwhoogte met zich mee. Het planvoornemen voorziet echter niet in het oprichten van nieuwe bebouwing, maar in een gewijzigd gebruik van een bestaand pand. Het planvoornemen conflicteert daardoor niet met de luchtvaartverkeerzones.

4.1.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.1.9 Conclusie

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

4.2 Fysieke aspecten

Het planvoornemen betreft de wijziging van een horecafunctie in een woonfunctie. De binnen de bebouwing aanwezige ruimtes voor de horecafunctie worden grotendeels toegevoegd aan de bestaande bedrijfswoning, die verder als burgerwoning gebruikt zal gaan worden. Een klein deel van de bebouwing wordt gesloopt en vervangen door terras en tuin.

4.2.1 Waterhuishouding

Beleidskader waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

In het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- ✓ schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- ✓ de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- ✓ de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- ✓ de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het waterbeheerplan naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

De aanpassing van de bebouwing conform het planvoornemen betekent een vermindering van de hoeveelheid verharding. Het planvoornemen leidt daarmee tot een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het treffen van maatregelen ter compensatie van een extra hoeveelheid verharding is niet aan de orde. Het hemel- en afvalwater kunnen op dezelfde wijze als bij de bestaande situatie verwerkt worden.

4.2.2 Archeologie

Het plangebied valt op de Archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert binnen categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde. Binnen deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². In het geldende bestemmingsplan is een en ander vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Het planvoornemen brengt een beperkte verandering van de bebouwde situatie binnen het plangebied met zich mee. Dit betreft de sloop van de zaal met bijbehorende toiletgroep. Voor het overige is slechts sprake van een interne verbouwing. Het oppervlak van de te slopen bebouwing ligt met ca. 60 m² ruim onder de verstoringsoppervlakte van 250 m². Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Wel is er altijd een archeologische meldplicht van kracht. Op het moment van het vermoeden dat er archeologische resten aangetroffen worden, moet dit worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog van Land van Cuijk en bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Eventueel onderzoek naar aanleiding van deze melding is niet voor rekening van de initiatiefnemer.

4.2.3 Cultuurhistorie

De in de omgeving van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden beperken zich conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart tot de 'historische zichtrelaties' en 'historische geografie'. De historische zichtrelatie betreft conform de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016 van de provincie Noord-Brabant een molenbiotoop. De plangebied valt net binnen de rand van de molenbiotoop van molen "De Korenbloem". Omdat door het planvoornemen de hoeveelheid bebouwing niet toeneemt, is het planvoornemen niet van invloed op het functioneren van de molen binnen de molenbiotoop. De historische geografie betreft conform genoemde kaart het tracé van de Hoogstraat. Aan het tracé van de Hoogstraat is een redelijk hoge waarde toegekend. Het planvoornemen laat het tracé van deze straat echter ongemoeid. De cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

4.2.4 Flora en fauna

Soortenbescherming

Het planvoornemen betreft de verbouwing van een bestaand horecapand met bedrijfswoning tot burgerwoning. De verbouwing vindt grotendeels intern plaats. Aan de achterzijde van het pand wordt een latere uitbouw met zaal en toiletgroep gesloopt. Deze uitbouw kent een zeer gesloten verschijningsvorm met blinde gevels en plat dak. Gevelopeningen en kieren en spleten geschikt voor de huisvesting van vogels of vleermuizen ontbreken. De verwachting is gerechtvaardigd dat de sloop van dit gebouwdeel geen nadelige gevolgen voor eventueel aanwezige soorten met zich mee zal brengen. Het planvoornemen is daarmee niet een ruimtelijke ontwikkeling waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat deze in strijd is met de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen is niet gelegen binnen het NNN (of de Brabantse vertaling daarvan, het NNB). Het planvoornemen ligt verder op ruim 11 km van het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, zijnde de Oeffelter Meent. Omdat door het planvoornemen de gebruiksintensiteit van het plangebied niet toeneemt, kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat het planvoornemen niet van invloed is op het Natura 2000-gebied. Een berekening van de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Door het planvoornemen neemt de gebruiksintensiteit van het pand af. In de bestaande situatie zijn binnen het pand een woning (de bedrijfswoning) en een horecagelegenheid aanwezig. In de toekomst is binnen het pand nog slechts sprake van de aanwezigheid van een woning. De publiek aantrekkende werking neemt door het vervallen van de horecafunctie af. Daarmee wordt ook de verkeer aantrekkende werking en de parkeerbehoefte geringer. Dit komt het woon- en leefmilieu in de directe omgeving ten goede.

Conform de parkeerkencijfers van de CROW bedraagt de parkeerbehoefte van een café/zaal (ca. 150 m² bedrijfsvloeroppervlak) met bedrijfswoning in het centrum van een kern in weinig stedelijk gebied 11 parkeerplaatsen. Op het moment dat in het pand enkel nog een vrijstaande burgerwoning aanwezig is, neemt die parkeerbehoefte af naar 2 parkeerplaatsen. Daarmee neemt de parkeerdruk in de directe omgeving aanzienlijk af. Dit leidt tot een verbetering van het woon- en leefmilieu bij de omliggende woningen.

4.2.6 Duurzaamheid

Het planvoornemen heeft geen nieuw ruimtebeslag tot gevolg. Van een bestaand pand worden de gebruiksmogelijkheden gewijzigd. Het onderliggende perceel blijft daarbij ongewijzigd, de omvang van de bebouwing neemt iets af. Door het planvoornemen blijft de aanwezige bebouwing duurzaam bruikbaar.

Daarnaast zal bij de verbouwing van pand en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

Bij ingrijpende renovaties geldt er een plicht voor toepassing van hernieuwbare energie. Een renovatie is ingrijpend als meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil verandert. Daarvan is in dit geval geen sprake. Enkel de voorgevel en een deel van de achtergevel en linkerzijgevel worden aangepast. De overige gevels en het dak blijven verder onveranderd. Derhalve is de toepassing van hernieuwbare energie niet aan de orde.

4.2.7 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Het planvoornemen heeft geen onaanvaardbaar negatieve effecten op de fysieke situatie.

4.3 Uitvoerbaarheid

4.3.1 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een aanpassing van de geldende bestemmingsregeling, waardoor het pand Hoogstraat 3 in Mill ook gebruikt kan worden als burgerwoning. Voor het volgen van de hiervoor noodzakelijk procedure zullen overeenkomstig de gemeentelijke legesverordening leges in rekening worden gebracht. Daarnaast is tussen de initiatiefnemer/eigenaar en de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten, op grond waarvan de gemeentelijke kosten van eventuele planschadevergoedingen en daarmee gepaard gaande procedures worden verhaald.

Het initiatief wordt verder geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Voor de gemeente Land van Cuijk zijn hier geen kosten meer aan verbonden.

4.3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen heeft een verbetering van het woon- en leefmilieu voor de directe omgeving tot gevolg. Het gebruik voor de horecafunctie is niet langer aan de orde. Gelet hierop, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren zullen bestaan. Dit blijkt ook uit de gevoerde omgevingsdialog met de direct omwonenden (zie hiervoor ook paragraaf 6.2).

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project voldoende is aangetoond.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Algemene opzet planregels

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

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

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – funnel 3', 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerzone – ils-zone 6' en 'luchtvaartverkeerzone - radarverstoringsgebied';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de bouwaanduiding 'vrijstaand';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte' (11 m) en 'maximum goothoogte' (6 m).

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, mits gelegen op 2 m of meer achter de voorgevel van de woning.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

5.4 Handhaafbaarheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de geldende bestemmingsregelingen. Bij het opstellen van die regelingen is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

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

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het ontwerpbestemmingsplan op 2 augustus 2022 door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. De provincie heeft alleen een ontvangstbevestiging gestuurd met de mededeling dat er alleen een inhoudelijke reactie wordt gegeven als het plan onvoldoende rekening houdt met provinciale belangen.

6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Uit de Digitale Watertoets (uitgevoerd d.d. 29 juni 2022) is gebleken dat bij het planvoornemen geen waterschapsbelang is betrokken. Derhalve is de 'geen belang procedure' aan de orde. Het waterschap verwacht geen of weinig inhoudelijke opmerkingen te zullen hebben. Echter is de uitgevoerde digitale watertoets geen vervanging van het vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap op 19 augustus 2022 gevraagd een verwijzing toe te voegen naar het beleid van het waterschap. Dit is verwerkt in paragraaf 4.2.1 van de toelichting. Daarnaast benadrukt het waterschap dat de Digitale Watertoets een indicatie geeft van de waterbelangen die mogelijk spelen in een gebied. Ofwel, het is een hulpmiddel en geen vervanging van het watertoetsproces.

De Vergunningencheck Digitale Watertoets is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

6.1.3 Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord

Het planvoornemen is in het kader van het vooroverleg ook ter beoordeling aan de Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord toegezonden. De veiligheidsregio concludeert op 11 augustus 2022 dat het aantal aanwezige personen niet verandert en om deze reden ziet de veiligheidsregio af van het geven van advies.

6.2 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Daarbij zijn zij op de hoogte gebracht van het planvoornemen en is hen gevraagd in hoeverre zij daarmee in kunnen stemmen. Vanuit de omgevingsdialoog zijn geen kanttekeningen bij de plannen geplaatst en zijn geen bezwaren tegen het planvoornemen naar voren gekomen.

Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

6.3 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.4 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de gebruikelijke procedure vanaf 19 oktober 2022 tot en met 29 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ook ambtshalve is er geen aanleiding voor aanpassingen.

