

Toelichting

Bestemmingsplan

“Mill, Stationsstraat 40”

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Toelichting op het plangebied	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ontstaansgeschiedenis	6
2.3	Bestaande situatie	7
2.4	Beoogde situatie	9
Hoofdstuk 3	Wettelijk kader en beleid	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Europees beleid	13
3.3	Rijksbeleid	14
3.4	Provinciaal beleid en provinciale regelgeving	18
3.5	Gemeentelijk beleid	20
3.6	Conclusie ruimtelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Planologisch relevante (milieu- en omgevings)aspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Milieueffectrapportage	24
4.3	Bedrijven en milieuzonering	28
4.4	Geluid	30
4.5	Geurhinder veehouderijen	32
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.7	Bodem	36
4.8	Waterhuishouding	38
4.9	Externe veiligheid	44
4.10	Kabels en leidingen	46
4.11	Verkeer en parkeren	46
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	47
4.13	Flora en fauna	50
4.14	Luchtvaartverkeerzone	54
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	56
5.1	Inleiding	56
5.2	Opzet regels	56
5.3	Nadere toelichting op de regels	58
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Planopzet	60
6.3	Financiële haalbaarheid	60
6.4	Kostenverhaal	60
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.1	Inleiding	61
7.2	Zienswijzen	61

BIJLAGEN

- *Bijlage 1 _ wegverkeerslawaaï _ Stationsstraat 40*
- *Bijlage 2 _ verkennend bodem en asbest _ Stationsstraat 40*
- *Bijlage 3 _ quickscan flora fauna _ Stationsstraat 40*
- *Bijlage 4 _ watertoets Stationsstraat 40*
- *Bijlage 5 _ stikstofdepositieonderzoek _ Stationsstraat 40*
- *Bijlage 6 _ beeldkwaliteitsplan Stationsstraat 40 - v4*
- *Bijlage 7 _ 22153_Mill_Stationsstraat 40_BO IVO-V*
- *Bijlage 8 _ situatietekening met parkeerinrichting*
- *Bijlage 9 _ aanvullend asbestonderzoek Stationsstraat 40 Mill*
- *Bijlage 10 _ samenvatting omgevingsdialoog (incl uitnodigingsbrief)*

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de locatie aan de Stationsstraat 40 in Mill (hierna het plangebied) één tweekapper (grondgebonden woningen) en zestien appartementen te realiseren. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Mill, sectie G, nummers 2069, 2534 en 2535.

Middels een principebesluit d.d. 25 mei 2022 heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling vergt ter hoogte van het plangebied een wijziging van het vigerende bestemmingsplan 'Mill Centrum' van de gemeente Mill en Sint Hubert, zoals vastgesteld op 6 oktober 2016.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van het centrum van Mill aan de Stationsstraat 40. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel Stationsstraat 38. De oost- en zuidzijde worden bepaald door respectievelijk de Stationsstraat en de Spoorstraat. De woonpercelen aan de Spoorstraat en de Doctor Arntzstraat vormen de westelijke begrenzing van het plangebied.

Het plangebied bestaat uit de gronden kadastraal bekend gemeente Mill, sectie G, nummers 2069, 2534 en 2535. Genoemde percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.330 m².



Plangebied, kadastraal met Google

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn verschillende bestemmingsplannen/beheersverordeningen van kracht. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Ter hoogte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mill Centrum'. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 6 oktober 2016. Conform de regels van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor horeca van categorie 1 en 2 met bijbehorende terrasvoorzieningen.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Mill centrum bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 06-10-2016)	06-10-2016
Kamerbewoning in woningen bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 30-09-2021)	30-09-2021
Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit, vastgesteld (vastgesteld 16-02-2022)	16-02-2022

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 7 hoofdstukken.

De hoofdstukken 1 en 2 gaan inhoudelijk in op het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

Het hoofdstuk 3 gaat in op het wettelijk kader en beleid. Per paragraaf wordt hier een verantwoording en/of conclusie aan gekoppeld.

Het hoofdstuk 4 gaat in op milieu- en overige aspecten. Per paragraaf wordt hier een verantwoording en/of conclusie aan gekoppeld.

Het hoofdstuk 5 gaat in op de nieuwe bestemmingsplan regels.

De hoofdstukken 6 en 7 geven een toelichting op economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Toelichting op het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de historische en bestaande situatie geschetst. Vervolgens wordt aangegeven welke ontwikkelingen in het onderliggende plan worden voorzien.

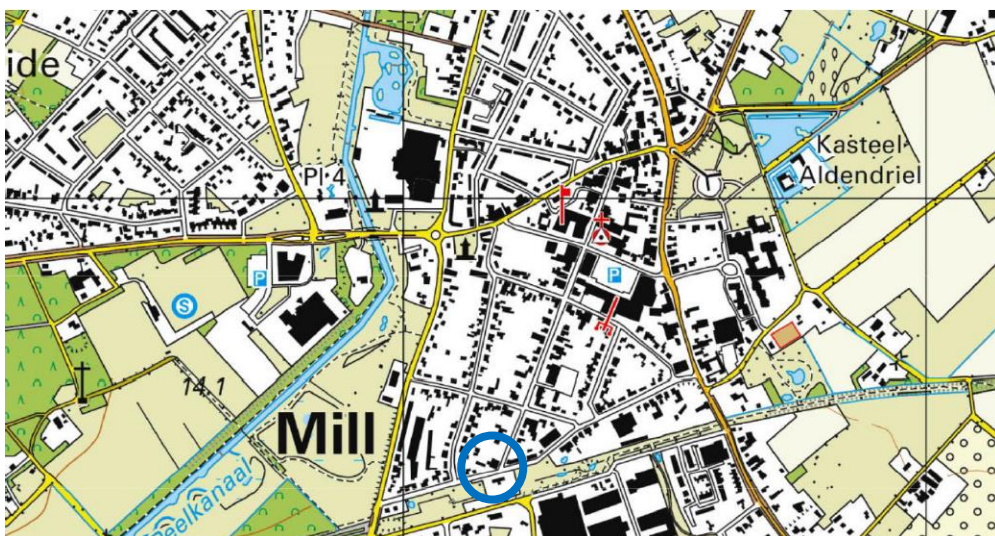
2.2 Ontstaansgeschiedenis

Mill is de grootste en meest centraal gelegen kern van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert (huidig Land van Cuijk). De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het Peelkanaal en het beekdal hiervan, dat het oude oostelijke deel scheidt van het overwegend naoorlogse westelijk deel. In het oostelijk deel ligt het historisch centrum.

De eerste lintbebouwing welke het centrum van Mill heeft gevormd, is hoofdzakelijk ontstaan aan de Schoolstraat, Julianastraat, Bernhardstraat, Hoogstraat, Karstraat en de Stationsstraat.



Topografische kaart (omstreeks 1900)



Topografische kaart (omstreeks 2018)

Ruimtelijke structuur

In de bestaande situatie ligt het plangebied binnen een historisch gegroeid woongebied, nader aangeduid als (Historisch) dorps bebouwingslint. Deze linten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen.

De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels en horeca zijn de diverse functies die binnen de lintbebouwing aanwezig zijn.

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperioden. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen.

2.3 Bestaande situatie

De directe omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbestemmingen met enkele bedrijfsbestemmingen. Aan de overzijde van de Spoorstraat bevindt zich jongerencentrum De Wissel.

Het plangebied bestaat uit de gronden kadastraal bekend gemeente Mill, sectie G, nummers 2069, 2534 en 2535. Genoemde percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.330 m².

Binnen het plangebied is een horecapand met bijgebouwen aanwezig. binnen het perceel aan de zuidwestzijde van het plangebied (kadastraal bekend gemeente Mill, sectie G nummer 2069, bevindt zich een bijgebouw behorende tot de woning aan de Spoorstraat 34. Onderstaande foto's verbeelden het plangebied en de directe omgeving.



Huidige bebouwing Stationsstraat 40





Omliggende bebouwing Spoorstraat 28



Omliggende bebouwing Spoorstraat 30 & 30a



Omliggende bebouwing Spoorstraat 32 & 34



Omliggende bebouwing Spoorstraat 41





Omliggende bebouwing Stationsstraat 29 & 31



Omliggende bebouwing Stationsstraat 36 & 38



2.4 Beoogde situatie

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een architectonische en stedenbouwkundige inpassing.

2.4.1 Inrichtingsvoorstel

Onderhavig plangebied is onderverdeeld in twee kavels voor een twee-onder-een kap woning en een kavel voor het realiseren van een appartementengebouw met 16 appartementen. Ditzelfde perceel is ook voorzien van parkeergelegenheid, groen inpassing en bergingen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de percelen kadastraal bekend gemeente Mill, sectie G, nummer 2534 en 2535.

Het gaat om betaalbare appartementen in de categorie koop en/of huur blijvend geschikt voor senioren, starters of kleine huishoudens. De tweekapper wordt voor seniorenbewoning geschikt gemaakt. Gekozen is voor een massa die qua maat en schaal aansluiting vindt bij de bebouwing in de omgeving.



Inrichtingsvoorstel van het projectgebied

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie G, nummer 2069 is in eigendom van de bewoners van de Spoorstraat 34. Het perceel is op onderstaande afbeelding blauw omlijnd. Binnen dit perceel is een bijgebouw behorende tot genoemd adres aanwezig. Voor dit perceel is in het verleden met succes een artikel 19 procedure doorlopen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt ook dit perceel gewijzigd van 'Horeca' naar 'Wonen', overeenkomstig het feitelijke gebruik.



Perceel behorende bij Spoorstraat 34

2.4.2 Stedenbouwkundig

Het appartementengebouw vervult een belangrijk stedenbouwkundig aspect, tezamen met de aan de overzijde van de straat gelegen woning aan Spoorstraat 30a ontstaat er een poortfunctie. Hiermee vormen ze samen een “entree” naar het woongebied in de Stationsstraat toe. De verspringing van de rooilijn aan de Spoorstraat versterkt de karakteristiek van de poort naar het centrum. Kenmerkend voor de percelen aan de Stationsstraat is dat ze een grote voortuin hebben, door de grondgebonden tweekapper wordt ingespeeld op de veranderende rooilijn. Qua massa heeft het appartementengebouw een opbouwende hoogte vanuit Spoorstraat (2 laags) richting de hoek Spoorstraat-Stationstraat (3 laags), waarna het appartementengebouw in de Stationstraat welleswaar 3 lagen heeft, maar de 3e laag zich geheel in het dak bevind. Hierdoor wordt een goede overgang gewaarborgd naar de tweekapper daarnaast gepositioneerd wordt. De tweekapper levert op zijn beurt weer een goede overgang naar de woonstraat.

2.4.3 Architectonisch

Om de kwaliteit en verschijningsvorm van de beoogde appartementen en woningen te waarborgen is door Studio SBA B.V. een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting en de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.



Poortfunctie vanuit Spoorstraat



Poortfunctie vanuit Stationsstraat



Hoogteverloop Spoorstraat – Stationsstraat



Vogelvluchtperspectief onderhavige ontwikkeling



Vogelvluchtperspectief onderhavige ontwikkeling

Hoofdstuk 3 Wettelijk kader en beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 4.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 4.8.

3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 4.13 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de

Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 4.12 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030.

Onderhavig plan past binnen de doelstellingen van het Rijksbeleid om onder meer de verstedelijkingsopgave binnen de regio plaats te laten vinden.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Beoordeling en conclusie

Voor onderhavig planvoornemen is het onderwerp 'Defensie' van toepassing, gezien het plangebied gelegen is binnen het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. Op basis van het bestemmingsplan 'Mill Centrum' kent de directe omgeving van de planlocatie in dit kader de volgende aanduidingen ter bescherming van de belangen van de militaire luchthaven:

- 'geluidzone – luchtvaart 35 – 40 Ke';
- 'luchtvaartverkeerzone – funnel 3';
- 'luchtvaartverkeerzone – ihcs – zone';
- 'luchtvaartverkeerzone – ils – zone 6';
- 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied';

De gronden die als zodanig zijn aangeduid, zijn mede bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringsgebied 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 (radarverstoringsgebied) respectievelijk 64 m + NAP (IHCS-zone), 40 m + NAP (funnel) en 68,9 m + NAP (ILS-zone).

Verder ligt het plangebied binnen de Ke geluidzone 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

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.

3.3.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in.

Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat op alle bovenstaande aspecten in.

3.3.4 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.

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).

Doorwerking plangebied

De ladder moet worden doorlopen indien er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige plan maakt de bouw van 16 appartementen en een grondgebonden tweekapper mogelijk. Op basis van jurisprudentie staat vast dat er sprake van stedelijke ontwikkeling is als het gaat om de bouw van 12 woningen of meer zoals in onderhavige situatie. Als een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte wordt voldaan aan de Ladder.

In de onderhavige situatie zijn de regionale woningbouwafspraken relevant zoals genomen in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van Noordoost-Brabant. In 2017 bedroeg de totale woningvoorraad in Noordoost-Brabant 280.600 woningen. In de periode 2017 – 2024 is het benodigd om in de regio 23.100 woningen bij te bouwen. De verwachte woningbouw aantallen komen op de korte termijn niet overeen met de provinciale behoefteramingen (huishoudensgroei). Binnen de subregio Land van Cuijk (waar de gemeente deel van uitmaakt) van het RRO Noordoost-Brabant moet in de periode 2017 – 2025 2.550 woningen bijgebouwd worden.

Het provinciale beleid van Noord-Brabant is gericht op het concentreren en het versterken van de verstedelijking. De woningvoorraad moet sterker groeien in stedelijke gebieden dan in landelijke gebieden. In 2017 stond 71,3% van de Brabantse woningvoorraad in stedelijke concentratiegebieden. Dit percentage moet jaarlijks oplopen.

De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert noemt in de programmabegroting 2018 – 2021 als beleidsdoelstelling dat er gezorgd moet worden voor een goed en actueel volkshuisvestingsbeleid waar gericht wordt op een actueel woningbouwprogramma. Hierin wordt gericht op:

- het afstemmen van de gemeentelijke woningbouwplannen met woningbouwcorporaties en de buurgemeenten in het Land van Cuijk;
- in overleg met marktpartijen en instellingen nieuwe geschikte woningen realiseren voor de verschillende doelgroepen waaronder starters, jongeren en ouderen, en bestaande woningen aanpassen (levensloopbestendig maken);
- stimuleren van particuliere initiatieven, waaronder CPO-projecten;
- faciliteren Centrumplan Mill;
- uitvoeren van de grondexploitatieprojecten.

Als speerpunt van een goed en actueel volkshuisvestingsbeleid wordt het bouwen naar behoefte genoemd. In de Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk zijn, in samenspraak met de omliggende gemeenten, afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. De koers van het Land van Cuijk wordt hierin omschreven als:

1. een vitale regio. Tot 2030 is er de kans om te groeien. De regio biedt verder genoeg plancapaciteit. De uitdaging ligt in de regio in het sturen op realisatie van productie. Mensen vertrekken / verhuizen vanwege het tekort aan woningaanbod. Binnen de regio moet de woningproductie versnelt worden. Het doel is om tot 2030 met 3000 tot 4000

- extra woningen te groeien;
2. een gezonde woningmarkt. Het Land van Cuijk fungeert als regionale woningmarkt. Gemeenten moeten lokaal sturen en regionaal afstemmen. Er moet optimaal ingespeeld worden op woonwensen van mensen;
3. het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. Er wordt verschil gemaakt in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen. In de kleinere kernen is de vraag immers kleiner en meer diffuus, maar niet minder belangrijk om op in te blijven spelen. Dat vraagt maatwerk, een verschillende aanpak van gebiedsontwikkeling en soms andere vormen van woningtoevoeging;
4. de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet verbeterd worden. Hier is voornamelijk de duurzaamheidsopgave belangrijk;
5. een levensloopvriendelijke regio. Kwetsbare inwoners wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving;
6. een duurzame regio. Vanaf 2020 zijn alle woningen, bestaand en nieuw, grotendeels energieneutraal.

De voorliggende ontwikkeling van circa 16 appartementen en een tweekapper draagt bij aan het doel om tot 2030 met 3.000 tot 4.000 woningen te groeien. Daarnaast draagt het plan bij aan een gezonde woningmarkt en een levensloopvriendelijke regio, omdat hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan (koop)woningen voor jongeren en senioren.

Het plan van initiatiefnemer voorziet in de ontwikkeling van woningen voor jongeren en senioren, naar verwachting mensen die oorspronkelijk afkomstig zijn uit Mill zelf, of gezien de 'centrumfunctie' die het dorp heeft, uit de omgeving. Initiatiefnemer is gespecialiseerd in de ontwikkeling van woningen voor deze doelgroep en heeft diverse projecten voor deze doelgroep gerealiseerd in de regio. Door de locatie van onderhavig plan, zal het voor Mill een beeldbepalend project worden. Daarom wordt veel aandacht besteed aan de kwaliteit van het plan, hetgeen voor de beoogde doelgroep ook een belangrijke voorwaarde is om er te willen wonen. Het betreffen 16 appartementen (van ca. 60 tot 75 m²), en een tweekapper (van ieder ca. 115 m²).

De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de vitaliteit van de kern Mill en er is sprake van de 'juiste woning op de juiste plek'. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een voormalige horeca locatie welke gelegen is binnen een bestaande woonwijk. Er is daarmee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik aangezien er nieuwe woningen voor de doelgroep worden gebouwd op een binnenstedelijke locatie. Het plan is kortom passend binnen de uitgangspunten van de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken. Binnen de subregio Land van Cuijk (waar de gemeente deel van uitmaakt) van het RRO Noordoost-Brabant moeten in de periode 2017 – 2025 2550 woningen bijgebouwd worden. Tot 2030 is er kans voor het Land van Cuijk als regio om te groeien. Daarnaast wordt gericht op een gezonde woningmarkt waar optimaal wordt ingespeeld op de woonwensen van mensen. De beoogde ontwikkeling van in totaal 16 appartementen en een tweekapper, welke plaatsvindt in stedelijk gebied, past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoeftevraag. Zodoende wordt voldaan aan de door de Ladder gestelde kaders.

3.4 Provinciaal beleid en provinciale regelgeving

3.4.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Vooruitlopend en anticiperend op de in werking treding van de nationale Omgevingswet in 2022 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofddopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050.

Door het toevoegen van een duurzaam en energiezuinige woningen wordt aansluiting gevonden met het provinciaal beleid. Dit levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit van niet alleen Mill, maar ook verder in de regio. Het project is hiermee in lijn met de provinciale belangen, zoals verwoord in de omgevingsvisie.

3.4.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe in 2010 de Verordening ruimte opgesteld. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De interim omgevingsverordening heeft een aantal provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte, vervangen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau, en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De regels van de voorheen geldende Verordening ruimte zijn deels opgenomen in hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening (rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven) en deels in hoofdstuk 3 (instructieregels voor gemeenten).

De regels die in de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen voor de ruimtelijke ordening (de regels die voorheen in de Verordening ruimte waren opgenomen) zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) en de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De regels zijn erop gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en het bestaand stedelijk gebied.

Motivatie

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling).

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.

Lid 3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 1. bedrijfswoningen;
 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Kwaliteitsverbetering zoals hier bedoeld is van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies bevat. Stedelijke ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders gesteld in de provinciale Interim Omgevingsverordening artikel 3.42.

3.5 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kern Mill is neergelegd in de Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid en wordt verantwoord hoe de ruimtelijke ontwikkeling zich tot dit beleid verhoudt.

3.5.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'

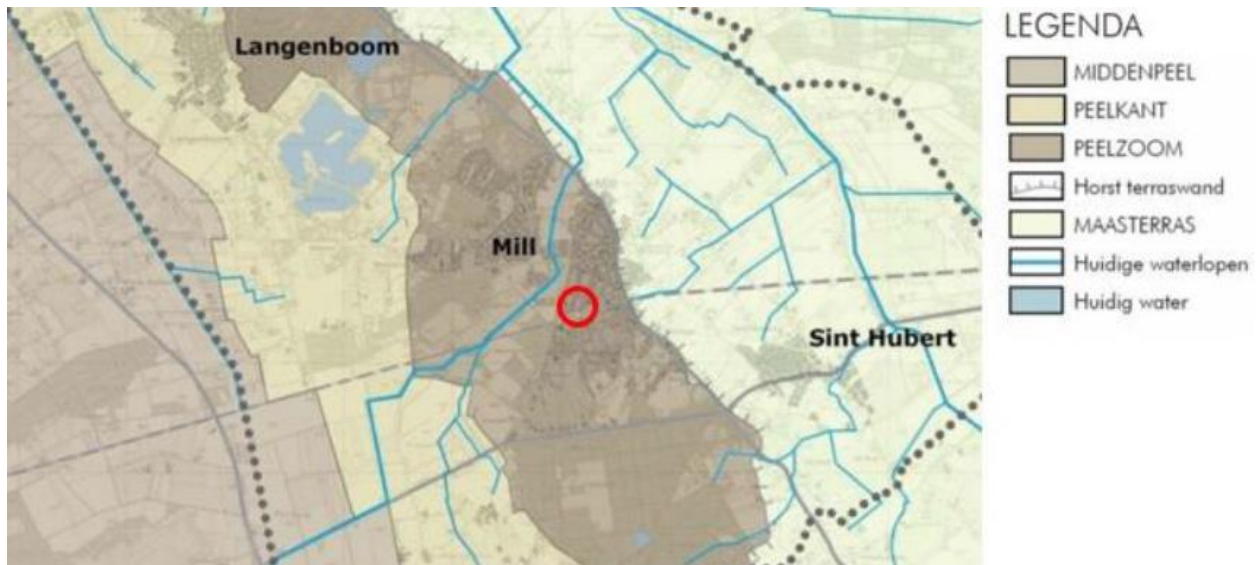
Algemeen

De gemeenteraad van Mill en Sint Hubert heeft op 29 september 2011 de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' gemeente Mill en Sint Hubert unaniem en ongewijzigd vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeenteraad. Deze wordt samengevat in het volgende missiestatement:

In de structuurvisie heeft de (voormalige) gemeente Mill en Sint Hubert aangegeven zich te willen 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.

De (ruimtelijke) ontwikkeling wordt geplaatst in het bredere perspectief van de regionale en provinciale ontwikkelingen (zoals Land van Cuijk, Noordelijke Maasvallei en Brabant Noord Oost). Op basis van een integrale analyse van het gemeentelijk grondgebied worden ontwikkelingsrichtingen beschreven, die sterk zijn geworteld in landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In uitvoeringsparagrafen is beschreven welke strategie de gemeente voorstaat om het toekomstperspectief te realiseren en welke projecten de gemeente hiervoor oppakt met de te hanteren instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Zoals uit onderstaande uitsnede van de kaart, behorende tot de structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief' blijkt, ligt het plangebied binnen zone 'Peelzoom'.



Uitsnede structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief' (onderhavig plangebied rood omcirkeld)

Peelzoom - zone

De Peelzoom is een langgerekte door windwerking ontstane wal, die in breedte varieert van één tot twee kilometer. Voor de kern Mill geldt dat het de meest verstedelijkte kern van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert is. Hierbinnen zijn de voornaamste voorzieningen te vinden. 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).

Conclusie

Met de realisatie van vier vrijstaande woningen kunnen zich ter plaatse vier gezinnen huisvesten. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Mill. Daarnaast dragen de vrijstaande woningen bij aan de kwaliteit en diversiteit van de lokale woningvoorraad.

3.5.2 Regionale Agenda Wonen

In de Regionale Agenda Wonen RRO Noordoost-Brabant zijn afspraken vastgelegd over de wijze waarop regionaal invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte. Voor de voormalige gemeente Mill en Sint-Hubert betreft de woningbouwprognose voor deze periode 455 extra woningen. Eén van de uitgangspunten in het kader van duurzaamheid is dat woningen vooral in bestaand vastgoed en bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan bovenstaand omschreven uitgangspunt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Regionale Agenda Wonen.

3.5.3 Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen

In de structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief' is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe dient per ontwikkeling een financiële bijdrage aan het Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen te worden geleverd. Voor de

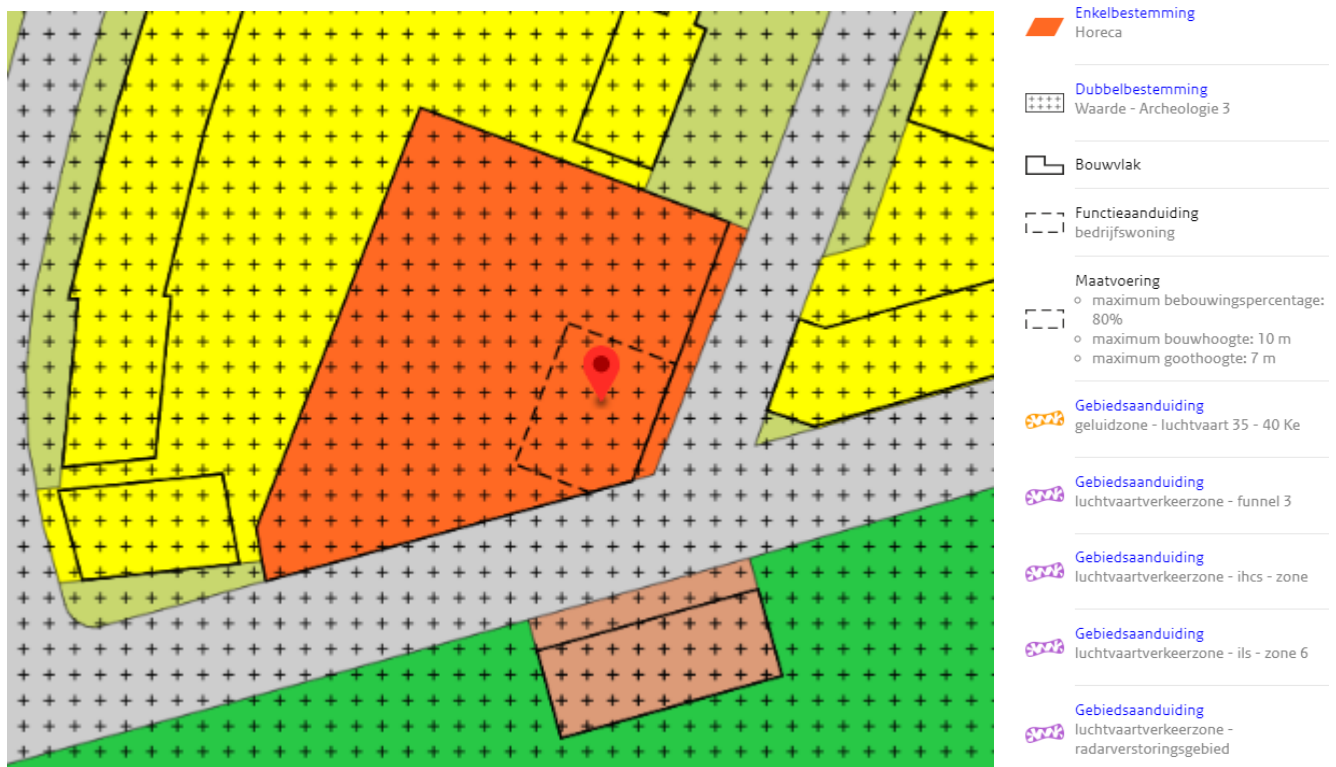
'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' zijn twee fondsen opgericht: een fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen kernen' en een fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen buitengebied'. Afhankelijk van de situering van het initiatief tot locatieontwikkeling wordt bijgedragen aan één van de twee fondsen.

De fondsbijdragen worden aangewend voor de in de structuurvisie opgenomen projecten ter verbetering van de woon-, werk- en leefomgeving van de kernen en het buitengebied. Dit gebeurt volgens een gemeentebrede prioritering van projecten die jaarlijks wordt gezien en waar nodig bijgesteld. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de kom waardoor de bijdrage in casu 20% van de waardevermeerdering bedraagt.

3.5.4 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Mill Centrum', dat door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert is vastgesteld op 6 oktober 2016.

Het gehele plangebied aan de Stationsstraat 40 is bestemd als 'Horeca' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Geluidzone – Luchtvaart 35 – 40 Ke', 'Luchtvaartverkeerzone – Funnel 3', 'Luchtvaartverkeerzone – ihcs – zone', 'Luchtvaartverkeerzone – ils – 6 en 'Luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied'. Op het plangebied is horeca van categorie 1 en 2 met bijbehorende terrasvoorzieningen toegestaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Conclusie

Om de bouw van grondgebonden woningen en appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Horeca' omgezet te worden in de bestemming 'Wonen'. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

3.6 Conclusie ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met de gemeentelijke ruimtelijke belangen en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- milieueffectrapportage
- bedrijven en milieuzonering
- geluid
- geurhinder veehouderijen
- luchtkwaliteit
- bodem
- waterhuishouding
- externe veiligheid
- kabels en leidingen
- verkeer en parkeren
- archeologie en cultuurhistorie
- flora en fauna
- luchtvaartverkeerszone

4.2 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ook daarbij concludeert het bevoegd gezag (bijv. op basis van een aanmeldingsnotitie) of er wel of geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure nodig.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent, dat er géén m.e.r. wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij....' De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

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, 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 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 ca. 2.338m ² . Het project richt zich op de realisatie van 16 (senioren) appartementen en een (senioren) tweekapper, op een terrein waar voorheen een horecagelegenheid gevestigd was.
Cumulatie met andere projecten	Nee, geen cumulatie met andere projecten
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van productie van andere afvalstoffen (bewoners)
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase 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 4.6: Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. - <u>Geluid wegverkeer</u>, zie ook paragraaf 4.4: De omgeving van het plangebied zijn 30 km/uur wegen.

	Voor deze wegen geldt in beginsel geen onderzoeksplicht. Echter is wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat uit het oogpunt van gezondheid (bescherming tegen geluid van buiten), voor de geluidwering van de gevels van de woningen om rekening te houden met de gecumuleerde geluidbelasting van alle betrokken wegen. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de appartementen. Om te waarborgen dat het binnenniveau voldoet aan de eis van maximaal 33dB, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels. - <u>Geluid industrielawaai</u>, zie ook paragraaf 4.4: In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de te realiseren geluidwering van de gevels afgestemd te worden op de rekenresultaten uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Hieruit volgt dat er een verhoogde geluidwerende eis wenselijk geacht wordt vanwege de geluidbelastingen die oplopen tot 60 dB Lden. Dit betreft de voorgevel gelegen aan de Spoorstraat. Vanwege deze verhoogde geluidwerende eis van maximaal 27 dB(A) als gevolg van het wegverkeerslawaaï kan gesteld worden dat ook de geluidimmissie die optreedt ten gevolge van het muziekgeluid en aanverwante activiteiten ter plaatse van het jongerencentrum aan de overzijde van de Spoorstraat hiermee gepareerd zal worden. Van cumulatie zal geen sprake zijn omdat het wegverkeerslawaaï zich manifesteert in de dag en avondperiode en de geluidimmissie ten gevolge van het jongerencentrum in de nachtperiode het meest kritisch is. Om te waarborgen dat het binnenniveau voldoet aan de eis van maximaal 33dB, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels. - <u>Geur</u>, zie ook paragraaf 4.5: 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 4.11: Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling van en naar het terrein en geen negatieve gevolgen voor de verkeersstromen op Spoorstraat en/of Stationsstraat. - <u>Bodem</u>, zie ook paragraaf 4.7: uit veldonderzoek blijkt dat het aspect bodem geen beperking vormt voor onderhavige ontwikkeling.
--	--

Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	Er is sprake van ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
--	--

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waarde appartementen en tweekapper zijn voorzien, bestemd ten behoeve van 'horeca' doeleinden. In de huidige situatie is er sprake van een deels braakliggend terrein en de voormalige horecagebouwen welke leeg staan en rijp zijn voor sloop.
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: - gevoelige gebieden - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	- Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van de door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.13 - N.v.t. - N.v.t. - <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.12): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. - <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.12): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van hoog archeologisch belang.

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 ook paragraaf 4.13
Watergebied van internationale betekenis	
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Nee, zie ook paragraaf 4.13
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een landschappelijk waardevol gebied.

Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie ook paragraaf 4.8
Beschermde monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn er 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 getroffen bevolking)	N.v.t.
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 voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat er sprake is van een onevenredige aantasting.

Conclusie

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.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Land van Cuijk de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden

zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied).

De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies dan wonen voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot 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

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure "bedrijven en Milieuzonering 2009")

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied.

Verantwoording

De directe omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbestemmingen met her en der een bedrijfsbestemming. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het plangebied in het omgevingstype rustige woonwijk is gelegen. Hiertoe kunnen de richtafstanden van omliggende functies niet met één afstandsstep worden verlaagd.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van nieuwe appartementen en woningen. Dit betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige bedrijfsbestemmingen met bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het plangebied.

Bedrijf en omschrijving	SBI - 2008 code	Vigerende milieucategorie (maximaal)	Afstand in meters					
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Parallelweg 20 <i>Banketfabriek</i>	1072	3.2	100	10	100	30	100	Ca. 101
Houtzagerijstraat 61 <i>Zonneweringsfabriek</i>	293	2	30	10	30	10	30	Ca. 173
Spoorstraat 42a <i>ventilatiesystemenproducent</i>	32999	3.1	30	10	50	30	50	Ca. 78
Spoorstraat 24 <i>Autobedrijf</i>	451, 452, 454	2	10	0	30	10	30	Ca. 60
Spoorstraat 41 <i>Jeugd- en jongerencentrum</i>	94991	2	0	0	30	0	30	Ca. 14

Bedrijven in directe omgeving

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor geluid behorende tot jongerencentrum De Wissel. Echter levert dit voor onderhavige ontwikkeling geen beperking op zoals is toegelicht in paragraaf 4.4.2. industrielawaai.

4.4 Geluid

4.4.1 Wegverkeerslawaaai

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaai door zonering. Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid toch verzekerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet in die gevallen namelijk altijd nog sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt bijvoorbeeld bij wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op een geluidsgezoneerd bedrijventerrein liggen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan betrekking hebben op het realiseren van een geluidgevoelige functie en/of op het toevoegen van een nieuwe geluidsbron. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid bepaald te worden of na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling

GBS milieuvan advies uit Breda heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd met als doel de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï te bepalen ter plekke van de locatie van de nieuwe woningen en het appartementengebouw. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie Wgh

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 41 dB Lden als gevolg van de Parallelweg. Daarmee wordt vanwege alle zoneplichtige wegen geheel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Het vaststellen van hogere waarden is daardoor niet nodig.

Conclusie goede ruimtelijke ordening

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat is tevens inzicht in de gecumuleerde geluidbelasting noodzakelijk. Bij de gecumuleerde geluidbelasting worden in dit geval alle wegen inclusief de 30 kilometer per uur wegen betrokken.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ter plaatse van de grondgebonden woningen (toetspunt 1 t/m 4) variërend van 36 – 52 dB en 35 - 60 dB ter plaatse van de appartementen (toetspunt 5 t/m 13).

Geadviseerd wordt uit het oogpunt van gezondheid (bescherming tegen geluid van buiten), voor de geluidwering van de gevels van de woningen om rekening te houden met de gecumuleerde geluidbelasting van alle betrokken wegen.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de appartementen. Om te waarborgen dat het binnenniveau voldoet aan de eis van maximaal 33dB, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels.

4.4.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Beoordeling

In het bestemmingsplan Mill Centrum uit 2016 is voor het plangebied de enkelbestemming Horeca opgenomen. Binnen deze bestemming is er eveneens de mogelijkheid om binnen de functieaanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning te realiseren. Een bedrijfswoning kan gezien worden als 'niet-geluidgevoelig' als het gaat om de geluidemissie van het eigen bedrijf. Echter is een dergelijke woning weldegelijk geluidgevoelig als het gaat om andere inrichtingen. Anders gezegd dient de maatschappelijke functie aan de overzijde van de Stationsstraat (nr 41) met haar geluidemissie uit te gaan van een geluidgevoelige bestemming met een maximale bouwhoogte van 10 meter (hetgeen overeenkomt met een maximum van drie geluidgevoelige bouwlagen uit onderhavige ontwikkeling). Deze bebouwing vormt in de huidige situatie reeds een vergelijkbare of grotere belemmering voor de bedrijfsvoering van het jongerencentrum (Stationsstraat 41) als de nieuwe ontwikkeling dat zal zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat Industrielawaai geen beperkingen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Aanvullend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de te realiseren geluidwering van de gevels afgestemd te worden op de rekenresultaten uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, dat opgesteld is door GBS Milieuvadvis en als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Hieruit volgt dat er een verhoogde geluidwerende eis wenselijk geacht wordt vanwege de geluidbelastingen die oplopen tot 60 dB Lden. Dit betreft de voorgevel gelegen aan de Spoorstraat. Vanwege deze verhoogde geluidwerende eis van maximaal 27 dB(A) als gevolg van het wegverkeerslawaai kan gesteld worden dat ook de geluidemissie die optreedt ten gevolge van het muziekgeluid en aanverwante activiteiten ter plaatse van het jongerencentrum aan de overzijde van de Spoorstraat hiermee gepareerd zal worden. Van cumulatie zal geen sprake zijn omdat het wegverkeerslawaai zich manifesteert in de dag en avondperiode en de geluidemissie ten gevolge van het jongerencentrum in de nachtperiode het meest kritisch is. Om te waarborgen dat het binnenniveau voldoet aan de eis van maximaal 33dB, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels.

4.5 Geurhinder veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de

activiteit milieu nodig hebben.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische bedrijven.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Hiermee is uitgesloten dat er een geurcontour over het plangebied ligt.

Conclusie

In de nabije omgeving zijn geen veehouderijen gelegen en worden daardoor met de beoogde ontwikkeling niet in hun belangen geschaad. Het aspect 'geurhinder veehouderijen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van minder dan 3%. Deze 3 %-grens is van toepassing sinds 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad. De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. De regeling NIBM geeft invulling aan de categorieën woningbouw-, kantoorlocaties en aan een combinatie daarvan. Tevens aan inrichtingen zoals landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements.

Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Voor plannen waarvoor de Regeling NIBM niet van toepassing is, dient aan de hand van berekeningen aannemelijk te worden gemaakt dat de bijdrage NIBM is. Voor kleinere plannen is een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Hiermee kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom

voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteit-onderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Vestiging van bijvoorbeeld een school is dan niet toegestaan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit geldt voor nieuwbouw, uitbreiding van gevoelige bestemmingen én voor functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone.

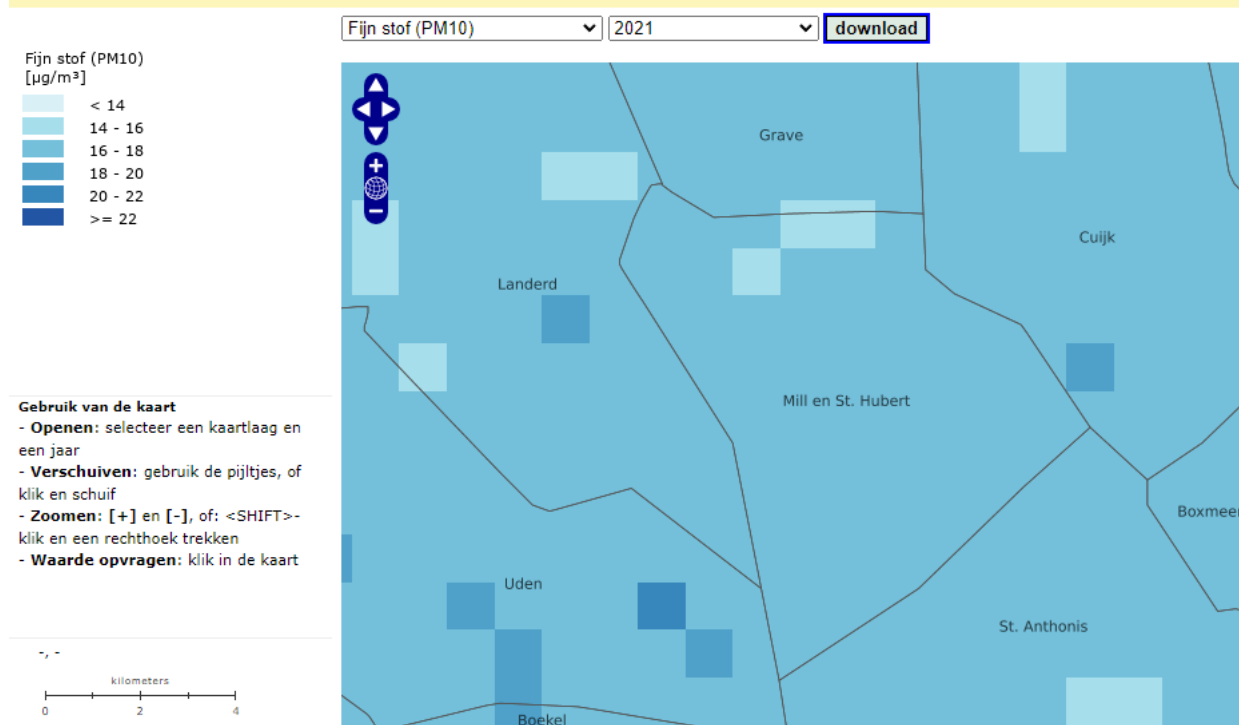
Beoordeling NIBM-project

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie een tweekapper en appartementengebouw met 16 appartementen. Hierdoor valt de ontwikkeling in een van de hierboven genoemde categorieën. Er dient dus geen nadere berekening te worden uitgevoerd om te concluderen dat er sprake is van een NIBM situatie.

Beoordeling aanvaardbaar woon- en leefklimaat

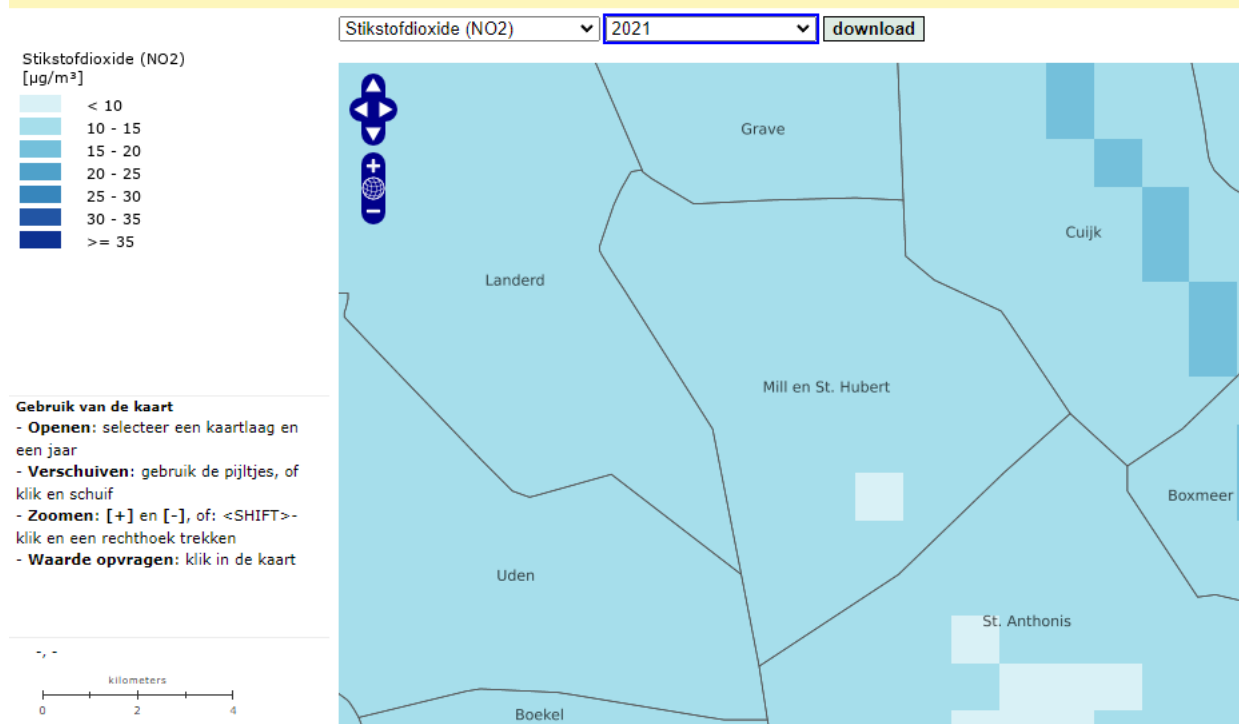
Op basis van de GCN-kaarten is getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Hierbij wordt dient te worden beschouwd aan de hand van de achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide. Onderstaande figuur is een uitsnede van de GCN-kaart fijnstof (PM10) die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een gridcelwaarde tussen de 16 en 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De daarop volgende figuur is een uitsnede van de GCN-kaart stikstofdioxide (NO2) die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een gridcelwaarde tussen 10 en 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Uitsnede GCN-kaart, fijn stof (PM10)

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Uitsnede GCN-kaart, stikstofdioxide (NO2)

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dit plan is er sprake van een NIBM-project en is geen nader onderzoek noodzakelijk. Tevens voldoet het plan aan de richtafstanden voor het aspect "stof" die in het kader van bedrijven- en milieuzonering van toepassing zijn. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Land van Cuijk staat dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Voor gemeente Land van Cuijk is de Nota bodembeheer 2019-2024 (inclusief de aanvulling met PFAS) van toepassing. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met 14 gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

Beoordeling eerste rapport

Greenhouse Advies uit Huissen heeft een verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN 5707 ter plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek is om vast te stellen en te bepalen of de bodem in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond (BG1 en BG2: zand, zwak puinhoudend) is licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. De bovengrond (BG3: zand, zwak tot matig baksteenhoudend) is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik;
- De puin ter plaatse van boring 8 en 9 voldoet conform het Besluit Bodemkwaliteit op basis van het gehalte aan minerale olie (560 mg/kg.ds), benzo(a)pyreen (12 mg/kg.ds), chryseen (11 mg/kg.ds) en PAK (120 mg/kg.ds) niet aan de eisen voor een niet vormgegeven bouwstof;
- In het onderzochte grondmonster (ASB1) is het gehalte aan asbest 2,6 mg/kg.ds. In het onderzochte puin- of grondmonster (ASB2, ASB3 en ASB4) is het gehalte aan asbest lager dan het detectielimiet;
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 is niet verontreinigd met één van de onderzochte parametrs.

De puin ter plaatse van boring 8 en 9 voldoet niet aan de eisen voor een niet vormgegeven bouwstof. Geadviseerd wordt om dit materiaal af te voeren naar een erkend verwerker.

In de bodem is asbest aangetroffen met een maximaal gehalte van 2,6 mg/kg.ds. Deze waarde blijft onder de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg.ds). Op het maaiveld nabij boring 5 zijn 3 asbestver-dachte platen aangetroffen. Hiervan is 1 plaat geanalyseerd waarbij is vastgesteld dat het asbest betreft. Op de locatie zijn nog 2 platen aanwezig welke van dusdanig formaat zijn dat geadviseerd wordt om deze middels handpicking te verwijderen. Hiertoe is de gehanteerde strategie heterogeen verdacht (as-bestonderzoek) aangenomen.

Op basis van het aantreffen van verontreinigingen in de grond dient de hypothese "locatie is onverdacht" (bodemonderzoek) formeel verworpen te worden.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een klein gronddepot aanwezig. Deze is verder niet onderzocht.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Beoordeling tweede rapport

Door Van Oort Bodemonderzoek uit Heesch is een asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Dit onderzoek beperkt zich tot de drupzones van de schuur die een lengte hebben van circa 20 meter. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Aan de hand van het laboratoriumonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de toplaag van de noordelijke drupzone is asbest aangetoond (MMA1) tot ruim beneden de interventiewaarde ofwel restconcentratienorm van 100 mg/kg ds. Daarnaast is een overschrijding waargenomen van de achtergrondwaarde voor PCB's. Het gewogen asbestgehalte is bepaald op 9,1 mg/kg ds en ligt ruim beneden de interventiewaarde ofwel restconcentratienorm van 100 mg/kg ds. Vanwege het lage asbestgehalte en de constatering van het laboratorium van 'slechts' enkele vezels is een aanvullende SEM-analyse niet noodzakelijk geacht.
- In de toplaag van de zuidelijke drupzone is geen asbest aangetoond (MMA2). Tevens is geen verhoogd PCB-gehalte gemeten.

Zintuiglijk zijn in de onderzochte drupzones geen asbestverdachte materialen waargenomen. Met laboratoriumonderzoek zijn maximaal licht verhoogde gehalten asbest en PCB's gemeten.

Met het aanvullend onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een ernstige verontreiniging met asbest of PCB's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van onderhavig plangebied. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder onderzoek.

4.8 Waterhuishouding

Inleiding

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 Waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, het 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).

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.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

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 WBP 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.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. In november 2018 is het Keur geactualiseerd. Het betrof hier slechts een tekstuele verduidelijking van de begrippen en regels in/van het Keur. De wijziging van het Keur heeft dan ook niet geleid tot andere regels inzake de toename van het verhard oppervlak. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en

kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak meer is dan 500 m² is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

In onderhavige situatie vindt er een toename plaats in het verhard oppervlak. Het huidige bebouwde oppervlak is 516 m², dit wordt vergroot naar 829 m², dus een toename van 313 m² bebouwd oppervlak. Daarnaast wordt het verhard terreinoppervlak vergroot met 847 m². Dit houdt in dat er dus een compensatieverplichting geldt voor het toegenomen bebouwd oppervlak en verhard oppervlak.

Hemelwaterbeleid 2017 gemeente Mill en Sint Hubert

Hierin beschrijft de gemeente zijn visie voor een duurzame omgang met hemelwater. Dit betekent het minimaliseren van wateroverlast, het verhinderen van water in woningen of bedrijven, vuil water niet vermengen met schoonwater en schoon water zoveel als mogelijk lokaal benutten. Hiermee wordt de sponswerking van de woning benut. Het hemelwaterbeleid geldt als een aanvulling op het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 – 2023.

De gemeente hanteert de volgende hoofdprincipes bij verwerking van hemelwater:

1. de hoeveelheid aan ingezameld hemelwater wordt beperkt. Hemelwater dient zoveel als mogelijk op natuurlijke wijze in de bodem worden verwerkt (infiltratie);
2. schone en vuile waterstromen worden van elkaar gescheiden. Voor de verwerking van het hemelwater op natuurlijke wijze dient het hemelwater schoon te zijn. Dit geldt ook voor afvoer naar eventueel in de buurt liggend oppervlaktewater;
3. het hemelwater wordt voor zover mogelijk lokaal en bovengronds verwerkt. Op locaties met gunstige bodemeigenschappen wordt gericht op het infiltreren van hemelwater. Daar waar hemelwaterinfiltratie minder goed mogelijk is wordt het hemelwater zo veel als mogelijk bovengronds geborgen;
4. indien nodig wordt het hemelwater afgevoerd. Mochten er geen mogelijkheden zijn voor het infiltreren of bergen van het hemelwater kan het water afgevoerd worden naar oppervlaktewater of, indien er geen oppervlaktewater in de buurt ligt, afgevoerd worden via een bij voorkeur apart hemelwaterrioleringsplan;
5. de risico's worden beperkt tijdens extreme neerslag. Om grootschalige wateroverlast en/of – schade tegen te gaan wordt er voor gezorgd dat het vloerpeil van (nieuwe) bouwwerken minimaal 0,15 m boven het wegpeil ligt (conform het Bouwbesluit) alsmede het verzorgen van waterslimme inrichtingen van de openbare ruimte.

Bij een toename van verhard oppervlak wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende situaties. In onderhavige ontwikkeling is er een totale toename van $313 + 847 = 1.160 \text{ m}^2$.

Onderhavig planvoornemen valt onder de situatie 'nieuwbouw'. Nieuwbouw dient te worden voorzien van een gescheiden afvoer/verwerking van het schoon hemel- en afvalwater. De gemeente eist voor nieuwbouwlocaties de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² toename van het verhard oppervlak op eigen terrein. Voorbeelden van dergelijke

voorzieningen zijn infiltratiekratten of leidingen in de tuin, onder terras of oprit c.q. parkeerplaats, verlaging van het gazon of een vijver, poel of wadi. Het is toegestaan deze voorzieningen te voorzien van een bovengronds gelegen overloopvoorziening naar openbaar terrein.

Aan waterbergingsvoorzieningen zijn enkele eisen verbonden: • ze moeten controleerbaar op werking zijn;

- er moet een mogelijkheid bestaan om ze te reinigen, te inspecteren en te onderhouden;
- de afvoer uit een voorziening dient te worden ontworpen op een maximale afvoer van 2 l/s/ha op het bestaande watersysteem, en dient getoetst te worden op een maximum ledigingstijd van 5 dagen;
- de inhoud van de voorziening dient boven de gemiddelde grondwaterstand te zijn gelegen, waarvan tenminste tweederde deel boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG);
- de verwerking van het hemelwater moet altijd zodanig worden ontworpen dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast.

Het wordt aangeraden om gebruik te maken van de toepassing van een overloopvoorziening voor de afvoer van overtollig hemelwater. Wanneer de hemelwatervoorziening vol is, kan het overtollige water nog steeds van het particuliere terrein worden afgevoerd.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013 – 2023

Sinds het Bestuursakkoord Water (2011) werkt de (voormalige) gemeente Mill en Sint Hubert samen met de omliggende gemeenten (Cuijk, Boxmeer, Sint Anthonis) en het Waterschap Aa & Maas aan een doelmatige (afval)waterketen: minder(meer)kosten, kwaliteitsverbetering, vermindering van de kwetsbaarheid en kennisuitwisseling. In het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan (hierna: VGRP) wordt het voortbouwen aan een robuust en flexibel systeem uiteengelegd alsmede de zorgplichten met betrekking tot hemel-, grond- en afvalwater.

De gemeente kent drie zorgplichten ten aanzien van stedelijk waterbeheer:

- inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater naar een zuiveringstechnisch werk;
- doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater dat perceelseigenaren niet zelf kunnen verwerken;
- treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen. De maatregelen zijn hierbij niet doelmatig en behoren niet tot de zorg van het waterschap/provincie.

De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen perceel om de waterdichtheid te garanderen en voor het inzamelen van stedelijk afvalwater en overtollig hemel- en grondwater. Daarnaast mag de perceeleigenaar geen handelingen verrichten waarvan hij kan verwachten dat deze het doelmatige functioneren van (water)voorzieningen belemmeren.

Het VGRP richt zich op een energieneutraal rioolbeheer, een klimaatbestendig Land van Cuijk en het samen aan de slag gaan met inwoners en bedrijven. Voor onderhavig planvoornemen is van belang dat:

- Zoals gesteld in het Hamelwaterbeleidsplan (2017) moet in 2030 hemelwater van de riolering zijn afgekoppeld.
- Alle particuliere verharding moet zijn afgekoppeld van de (vuilwater)riolering;
- De gemeente eist de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak op eigen terrein.

Grondwater

Het freatische grondwater heeft een stijghoogte van 12 m +NAP en kent een noordoostelijke stromingsrichting.

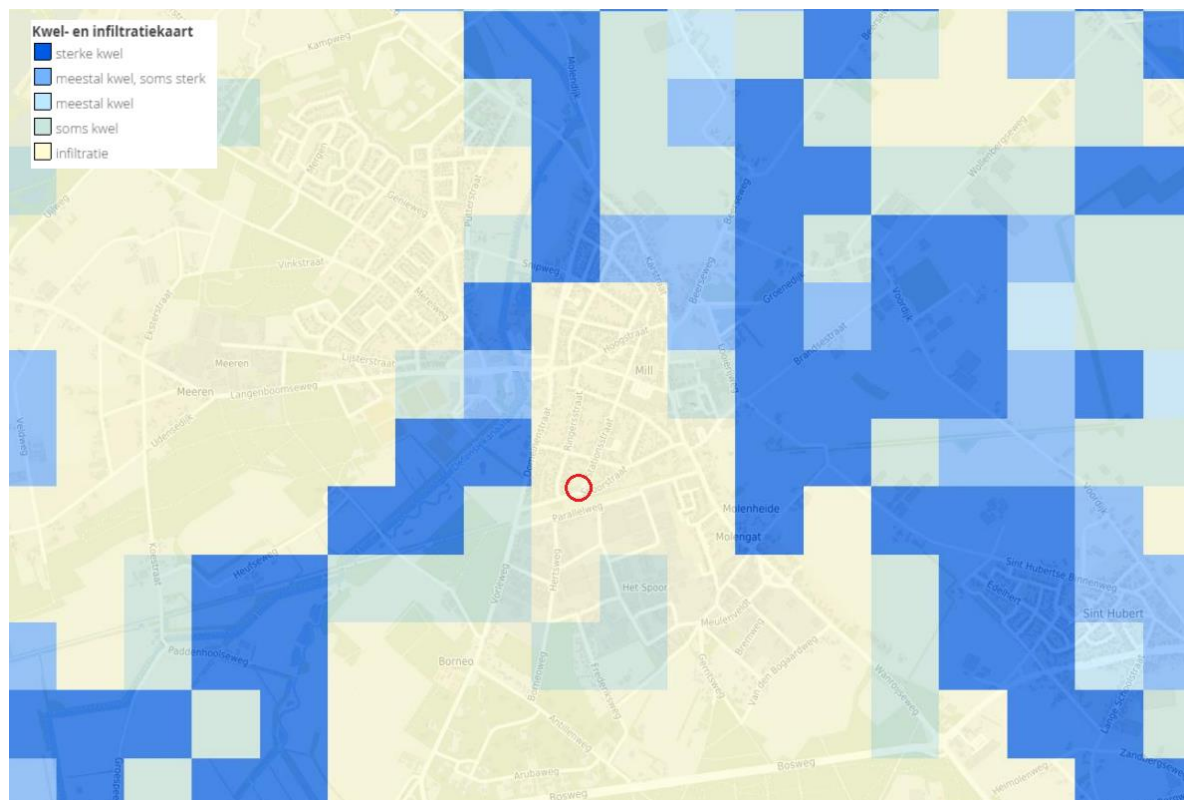
De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een direct invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op locatie.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied ligt geen oppervlaktewater. Ten noord-westen van het plangebied op circa 380 meter afstand bevindt zich het defensiekanaal (Peelkanaal).

Bodem

Het plangebied ligt op een maaiveldhoogte van circa 15,9 m +NAP. De deklaag ter plaatse van de onderzoekslocatie is ca. 3 meter dik en bestaat uit een pakket zand, matig fijn tot zeer fijn, lokaal matig grindhoudend of zwak humeus. De doorlatendheid is gemiddeld. Na deze deklaag is een eerste watervoerende pakket aanwezig en heeft een dikte van ca. 1 tot 1,5 meter en bestaat uit zand, matig grof tot zeer grof grind. De doorlatendheid is goed. De grondwaterstand zit op ca. 2,7m diepte.



De provinciale kwel- en infiltratiekaart weergeeft voor het plangebied de aanduiding 'infiltratie'. De provinciale kwel- en infiltratiekaart is gebaseerd op berekeningen met het Waterdoelenmodel. Op basis van de gemiddelde en de maximale jaarlijkse verticale stroming door de deklaag of eerste scheidende laag is de kwel- en infiltratiekaart tot stand gekomen. De aanduiding 'infiltratie' houdt in dat de gronden binnen het plangebied in principe geschikt zijn voor infiltratie. Derhalve wordt, mede gelet op de provinciale kwel- en infiltratiekaart, vanuit gegaan dat infiltratie voor onderhavig plangebied van het hemelwater mogelijk is.

Afvalwater

Om er voor te zorgen dat tijdens extreme neerslag geen wateroverlast optreedt, is het rioolstelsel voorzien van riool-overstorten, hemelwaterlozingspunten en diverse (bovengrondse) watervoorzieningen. Al dit afvalwater wordt gezuiverd op de afvalwaterzuiveringsinrichting (AWZI) Haps.

Alle percelen waar afvalwater vrij komt zijn aangesloten op (druk)riolering of een voorziening met een vergelijkbaar rendement (bv. IBA). Dit betekent dat er geen ongezuiverde afvalwaterlozingen meer plaatsvinden. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingenbesluit. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer.

Voor kleinschalige in-/uitbreidingen kan aansluiting op het bestaande (gemengde) systeem acceptabel zijn. In de gemeente is het uitgangspunt dat rioolvoorzieningen robuust dienen te zijn. Alternatieven worden enkel toegepast als ze voldoende zijn bewezen.

Waterbergingsopgave

In onderhavige situatie wordt het volledige plangebied geamoveerd om vervolgens 16 appartementen en een tweekapper te realiseren met bijhorend groen en (parkeer)faciliteiten. Conform het beleid van de gemeente, dient per m² verhard oppervlak 60 mm te worden geborgen. Deze waterbergingsopgave wordt berekend aan de hand van de volgende rekensom:

verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m³)

Voor de oplossingsrichtingen dient te worden voldaan aan de trits van het waterschap. Deze telt de volgende afwegingsstappen:

1. hergebruiken;
2. infiltreren;
3. buffering/afvoer.

Deze stappen in de trits moeten worden doorlopen en gemotiveerd moet worden voor welke optie wordt gekozen. Als (volledige) infiltratie niet mogelijk is, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater.

Voor de dimensionering van eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang:

- de k-waarden van de ondergrond;

- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Geadviseerd wordt om – in navolging van de trits van het waterschap en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan – het hemelwater binnen het plangebied te laten infiltreren. Daarbij kan gedacht worden aan wadi's, zaksloten, infiltratiekratten, infiltratievijvers, infiltratie- en transportriolen (ITriolen), doorlatende bestrating en infiltratiekelders. Het bepalen van de optimale (combinatie van) meetmethode(n) om de locatie specifieke k-waarde te bepalen, wordt naast een aantal praktische factoren, mede ingegeven door de (verwachte) keuze voor een bepaald type infiltratievoorziening. Daarbij is het van belang om onderscheid te maken tussen voorzieningen die primair gericht zijn op infiltratie in verticale richting (bijvoorbeeld een wadi, zaksloot en infiltratiekratten) en voorzieningen die gericht zijn op infiltratie in horizontale richting (bijvoorbeeld een infiltratiekelder en infiltratiesleuf). Bij IT-riolen, aangelegd in een cunet met goed doorlatend materiaal, speelt zowel de horizontale als de verticale waterdoorlatendheid van de onverzadigde zone een rol.

Uitwerking bergingsopgave

Door toepassen van bovengenoemde berekeningsmodule kan de waterberging worden bepaald. Samenvattend kan gesteld worden dat er in de nieuwe situatie sprake is van een totaal verhard oppervlak van 1.624 m² (waarvan 777 m² bouwwerken en 847 terreinverharding) en dat hiertoe een waterberging gerealiseerd dient te worden van minimaal 97,44 m³ (1.624 x 1 x 0,06). Middels de toepassing van een goed functionerend bergingssysteem met infiltratiekratten (dubbellaags) met een totale bergingscapaciteit van minimaal 97,44 m³, wordt voldaan aan de noodzakelijke bergingscapaciteit en is een goede hydrologische situatie binnen het plangebied verzekerd. De grondwaterstand zit hier dieper dan 1m, waardoor bovenstaande toepassing van hemelwaterinfiltratie mogelijk is.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voorgenoemde geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

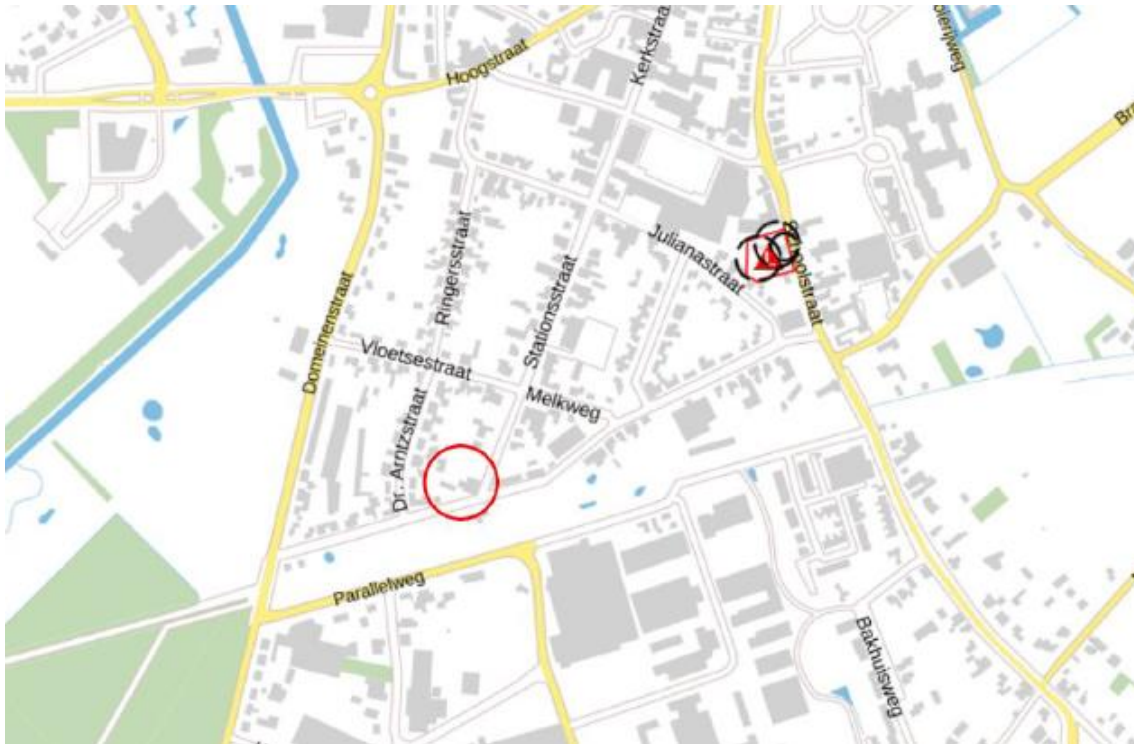
- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er

iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

Inrichtingen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting. Het betreft LPG tankstation Shell aan de Schoolstraat 28. Binnen de inrichting is een ondergrondse propaantank met een inhoud van 20 m³ aanwezig. Hiervoor geldt een minimale afstand tot het invloedsgebied verantwoordingsrisico van 150 meter. Met een kortste afstand van circa 370 meter tot het plangebied, levert de inrichting geen belemmering op.

Transportroutes

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevinden zich geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken. 2)

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

In de bestaande situatie biedt het plangebied de mogelijkheid tot exploitatie van een café. In de CROW-publicatie 317 zijn hiervoor verkeersgeneratie gegevens opgenomen. De beoogde situatie waarbij er een tweekapper en 16 appartementen aanwezig zijn, leidt conform genoemde publicatie (koop twee-onder-een-kap, ligging in schil centrum, niet stedelijk gebied, 7,1 bewegingen per etmaal EN huur etage midden/goedkoop, ligging in schil centrum, niet stedelijk gebied, 3,6 bewegingen per etmaal) tot een verkeersgeneratie van in totaal circa 71,8 verkeersbewegingen per 24 uur.

Conform dezelfde publicatie zal het voormalige café een verkeersgeneratie van circa 72,6 hebben (14 per 100m² BVO is circa 69 beweringen en 3,6 bewegingen voor de bovenwoning).

De verkeersbewegingen van woningen en appartementen zullen in de regel veelal overdag plaatsvinden. De verkeersbewegingen van cafébezoekers vinden in de regel in de late avond en nachturen plaats en heeft hierdoor een grotere impact op de directe omgeving. Geconcludeerd wordt dat er in de beoogde situatie een gunstigere situatie ontstaat.

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen in het centrum van Mill. De parkeerplaats van het appartementengebouw sluit middels een inrit aan op de Spoorstraat. Door deze inrit is het noodzaak de aanwezige bushalte een klein stukje te verleggen. De tweekapper hebben beide

een inrit aan de Stationsstraat. De Spoorstraat dient als ontsluitingsweg van deze buurt (inclusief Stationsstraat). Deze takt in oostelijke richting aan op de Schoolstraat. Vanaf de Schoolstraat zijn in zuidelijke richting de provinciale wegen N264 en N602 bereikbaar. Richting het noorden is via de Beerseweg de A73 bereikbaar.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling van en naar het terrein en geen negatieve gevolgen voor de verkeersstromen op Spoorstraat en/of Stationsstraat.

4.11.2 Parkeren

Onderhavige ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie waarbij alle omliggende openbare parkeerplaatsen reeds gekoppeld zijn aan het naastgelegen jongerencentrum 'De Wissel'. Hiertoe dient de parkeerbehoefte op zo veel als mogelijk op het eigen terrein te worden opgevangen.

Conform de 'CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (ligging in rest bebouwde kom, niet stedelijk) dient er per beoogde koopwoning (koop, twee-onder-een-kap) minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de appartementen (huur, etage midden /goedkoop) geldt dat minimaal 1,0 en maximaal 1,8 parkeerplaatsen per appartement moeten worden gerealiseerd. Voor het gehele plan betekent dit dat er in totaal minimaal 20 parkeerplaatsen en maximaal 34 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Voorgesteld wordt voor de tweekapper op eigen terrein één parkeerplaats per woning te voorzien. Daarnaast wordt een deel van het terrein voor deze tweekapper bestemd tot 'verkeer' waardoor het trottoir daarop aangelegd kan worden. Dit heeft als gevolg dat er 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen worden voorzien.

De overige 26 parkeerplaatsen worden op het achter terrein achter het appartementengebouw voorzien. Hier zullen ook de bergingen (fietsen) gepositioneerd worden. Totaal worden er dus 30 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat ruimschoots voldoet aan het minimale niveau. Bijlage 8 geeft de situatie weer met daarop de parkeeroplossing weergegeven.

Met uitvoering van voorgaande wordt voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte. Hiertoe wordt geconcludeerd dat de parkeerbalans in de directe omgeving niet wordt verstoord.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

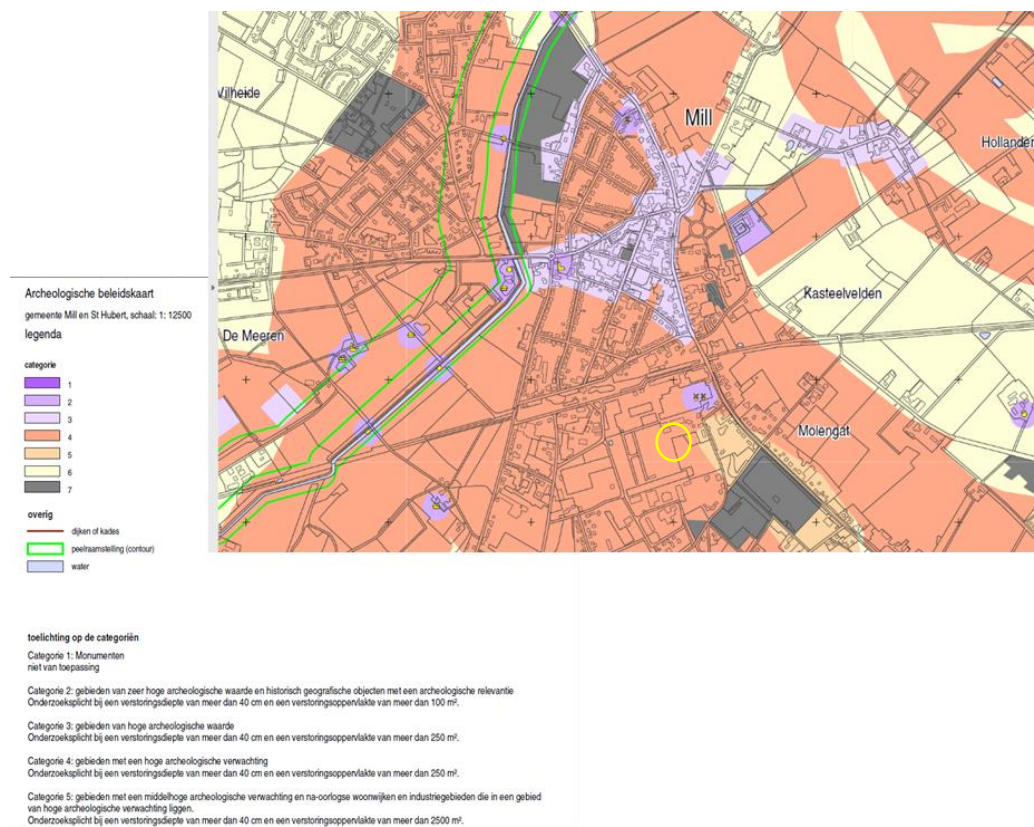
De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. Met deze wet worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening

(vroeg)tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De 'Nota Belvédère' besteedt aandacht aan de wijze waarop in de ruimtelijke ordening met de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied moet worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Uitgangspunt is "behoud door ontwikkeling". In de nota zijn de belangrijkste gebieden afgebakend.

De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid en een archeologische verwachtingskaart geformuleerd. De gemeente streeft ernaar dat het beschermen van archeologische resten in balans is met de overige maatschappelijke belangen in de gemeente.

Archeologie

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Mill Centrum', heeft het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² en een verstoringdiepte van meer dan 40 cm. Echter blijkt uit de archeologische verwachtingskaart dat onderhavig plangebied binnen een zone met een hoge archeologische verwachting ligt, namelijk categorie 4. Zie hieronder een uitsnede van deze verwachtingskaart. Voor een zone in categorie 4 geldt dat er een onderzoeksplicht geldt bij ingrepen met een verstoringdiepte van 40cm of meer en een oppervlakte van 250m² of meer.



Onderzoek

Door KSP Archeologie is een bureauonderzoek en veldonderzoek uitgevoerd welke op 28 oktober 2022 is geautoriseerd en gerapporteerd. Deze is als bijlage 7 bijgesloten.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde

archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke, archeologische beleidsadvieskaart is aan het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd per periode. Op basis van de landschappelijke ligging op een plateau-achtige horst bestaande uit rivierafzettingen van de Maas die al dan niet zijn bedekt met dekzand en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. Daarnaast is een hoge verwachting toegekend voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en een lage verwachting voor bebouwingsresten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem onder het enkeerdek alleen in boring 3 nog deels intact aanwezig is. Het potentiële archeologische niveau kan intact worden aangetroffen vanaf 90 cm -mv, gebaseerd op boring 3. Op basis hiervan blijft de zowel de lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Conclusie

Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Dit geldt ook binnen de funderingen van de aanwezige bebouwing, met uitzondering van de kelder. Op basis van de diepteligging van het potentiële archeologische niveau wordt vervolgonderzoek aanbevolen bij bodemingrepen dieper dan 60 cm beneden maaiveld. In het geval dat de bodemingrepen dieper reiken dan 60 cm beneden maaiveld adviseert KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Het bevoegd gezag zal beoordelen of bovengenoemd selectieadvies dient te worden opgevolgd.

Het bevoegd gezag heeft beoordeeld en aangegeven de ondergrens op 100m² en 60cm diep te leggen.

Cultuurhistorie

Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Cultuurhistorie levert geen beperkingen op voor onderhavige ontwikkeling.

4.13 Flora en fauna

4.13.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet. De wet heeft tot doel om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden.

Hierdoor zijn er in de Wnb 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).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten,

natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb 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.

4.13.2 Quick scan

Ecologisch Adviesbureau Eceau heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van het verkennende onderzoek is het inzichtelijk brengen van de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het plangebied. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.13.3 Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden)). Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet de gemeente beoordelen of het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden. Als er significante gevolgen zijn moet een passende beoordeling plaatsvinden. De gemeente stelt het plan uitsluitend vast als uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Er is geen

sprake van significante effecten als de stikstofdepositie door het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is het Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent', circa 11km in noordoostelijke richting van het plangebied.

Omdat er nieuw te bouwen woningen en appartementen worden gebouwd en in gebruik genomen vindt er mogelijk een toename plaats van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent'. Er is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase alsmede de gebruiksfase voor deze activiteiten om aan te tonen dat er geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.

Door Studio SBA is een stikstofdepositieonderzoek en zijn AERIUS berekeningen uitgevoerd en zijn als bijlage aan deze toelichting bijgesloten. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanleg- en gebruiksfase van het plan, aan de Stationsstraat 40 te Mill, de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend.

Gebruiksfase

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Aanlegfase

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitat of de habitat van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

Daarnaast is het plangebied ook niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen.

Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen verdere toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

4.13.4 Beoordeling soortenbescherming

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Stationsstraat 40 te Mill is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het saneren van een horecagelegenheid met bijgebouw en het realiseren van een nieuwe woongelegenheid en alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfslocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. Voor vleermuizen is het voldoende als er rekening gehouden wordt met de eventuele aanwezigheid in de omgeving.

- Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing
- Ten aanzien van vleermuizen zijn geen essentiële vliegroutes, foerageergebieden of vaste rust- en/of verblijfslocaties aanwezig. Desondanks passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord

- Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd
- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen
- Ten aanzien van amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden
- Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig
- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen
- Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden, de aard van de werkzaamheden en de tussengelegen inrichting van het gebied worden geen (negatieve) effecten verwacht

Vervolgstappen

Er zijn geen aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat vervolgstappen of aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid.

Naar aanleiding van de bevindingen van het onderzoek is aanvullend onderzoek niet benodigd

Maatregelen bij uitvoering

- Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende individuen middels het juist toepassen van bouwverlichting óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren
- In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals houtduif, turkse tortel, merel en overige kleine zangvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren, medio maart t/m medio juli. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te laten verplaatsen naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden
- In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor beschermde dier en plantensoorten.

4.13.5 Conclusie flora - fauna

Geconcludeerd kan worden dat flora – fauna geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkelingsmogelijkheden.

4.14 Luchtvaartverkeerzone

Algemeen

Rondom de vliegbasis Volkel ligt een luchtvaartverkeerzone waarmee rekening moet worden gehouden bij de herontwikkeling van het plangebied. Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag vanuit diverse aspecten van veiligheid.

Luchtvaart 35 – 40 Ke

Op gronden met de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke' geldt 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. Daarnaast is vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen toegestaan. In onderhavige situatie is sprake van een inbreidingslocatie en vervangende nieuwbouw waardoor de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid voor gebieden met deze aanduiding.

Funnel 3

Op gronden met de aanduiding 'luchtverkeerszone funnel 3' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 40 m + NAP. Met een gemiddelde maaiveldhoogte van 16,5 m + NAP en een maximale bouwhoogte van 10 meter voldoet onderhavig plan ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de funnels.

IHCS

Op gronden met de aanduiding 'luchtverkeerzone IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP. Met een ligging van circa 16,5 m + NAP en een maximale bouwhoogte van 10 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de IHCS.

ILS-zone 6

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'luchtverkeerzone – ILS-zone 6'. Op gronden met deze aanduiding mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 68,9 m + NAP. Met een ligging van circa 16,5 m + NAP en een maximale bouwhoogte van maximaal 10 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de ILS.

Radarverstoringsgebied

Objecten hoger dan 65 m + NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Volkel kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Onderhavige ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de hoogtebeperking in het kader van het radarverstoringsgebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtvaartverkeerzone' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Mill Centrum, Stationsstraat 40' wordt de bestemming 'Horeca' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Mill Centrum' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

5.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn bouwhoogten aangegeven. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, aantal toegestane woningen);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

Deze bestemmingen zijn onderverdeeld in de volgende artikelen:

- artikel 3 Tuin;
- artikel 4 Verkeer;
- artikel 5 Wonen;
- artikel 6 Waarde - Archeologie 3;

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 7 Anti-dubbeltelregel: deze regeling is opgenomen om ongewenste verdichting te voorkomen;
- artikel 8 Algemene bouwregels: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- artikel 9 Algemene gebruiksregels: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- artikel 10 Algemene aanduidingsregels: in de algemene aanduidingsregels is aangegeven welke specifieke zones en/of aanduidingen binnen het plangebied aanwezig zijn;
- artikel 11 Algemene afwijkingsregels: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en Wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van

onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;

- artikel 12 Overige regels: in de overige regels is opgenomen dat Burgemeester en wethouders in sommige gevallen nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 13 Overgangsrecht: Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- artikel 14 Slotregel: Hierin is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied.

Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dit bestemmingsplan zijn uitsluitend de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. De regels uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen en waar nodig specifiek gemaakt voor onderhavige situatie.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de delen van de reguliere woonpercelen, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en de aangrenzende weg.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf en nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor groepen mensen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Wonen

Binnen deze bestemming is het wonen in een woning toegestaan, alsmede het uitvoeren van een beroep aan huis. De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Per

bouwvlak is aangeduid hoeveel woningen mogen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale bouw respectievelijk goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen opgenomen, alsmede de bouwvorm. Binnen dit bestemmingsplan zijn twee-aaneen en gestapelde woningen van toepassing.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten archeologische) waarden van de gronden. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Hierbij wordt gesteld dat bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 60 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het ruimtelijk plan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Planopzet

Het plangebied aan de Stationsstraat 40 is in eigendom van de initiatiefnemer. Binnen het plangebied zijn een tweekapper en een appartementengebouw met 16 woningen beoogd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied te worden gewijzigd.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie G, nummers 2069, 2534 en 2535. De percelen 2534 en 2535 zijn in eigendom van initiatiefnemer. Binnen onderhavige ontwikkeling is een perceel 2069 in eigendom van bewoners van Spoorstraat 34. Op dit perceel is een bijgebouw behorende tot Spoorstraat 34 aanwezig. Voor dit perceel is in het verleden met succes een artikel 19 procedure doorlopen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt ook dit perceel gewijzigd van 'Horeca' naar 'Wonen', overeenkomstig het feitelijke gebruik.

6.3 Financiële haalbaarheid

Kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kosten zijn onderverdeeld in: leges, de ruimtelijke procedure, inrichting en bijkomende kosten de uiteindelijke bouwkosten van het object.

6.4 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van initiatiefnemer. De gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Omgevingsdialoog

Wijze van dialoog

Door initiatiefnemer is in 2022 een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. In bijlage 10 is een samenvatting van de reacties opgenomen. Op 18 januari is de gehele omgeving geïnformeerd per brief, zie hiervoor bijlage 10. Met de gemeente is vooraf afgestemd welke adressen zijn aangeschreven. In die brief is de mogelijkheid geboden door initiatiefnemer om in gesprek te gaan.

Reactie en vervolg

Alle omwonenden hebben gereageerd, het overgrote deel heeft aangegeven dat ze op de hoogte gehouden willen worden. Die communicatie verloopt via een kopgroep die ontstaan is uit eerdere initiatieven op locatie waar de buurt zich niet gehoord voelde. Dat gevoel heeft initiatiefnemer inmiddels omgedraaid, mede door de doorlopende communicatie die met de omgeving wordt gevoerd en vanwege de bereikbaarheid van initiatiefnemer voor vragen uit de buurt.

Met de direct aanwonenden hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden en in sommige situaties zijn concrete afspraken gemaakt over onder andere erfscheidingen, inkijk, grondruil en – overdracht en hoe er tijdens de bouw met elkaar wordt omgegaan. Dit is door initiatiefnemer vastgelegd in verslagen en in enkele gevallen in een concrete overeenkomst.

Conclusie

De algemene reactie is dat de omwonenden de huidige situatie - met het vervallen gebouw en bijbehorende risico's en overlast - niet wenselijk vinden en blij zijn dat er verandering in gaat komen. Omdat de initiatiefnemer verder het plan naar aanleiding van de reacties uit de buurt op verschillende punten heeft aangepast, is de verwachting dat het plan door het overgrote deel van de omwonenden positief wordt beoordeeld.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 10 februari tot en met 23 maart 2023 voor iedereen ter inzage gelegd via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl en op de gemeentepagina. Gedurende deze periode is één zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren gebracht. Deze zienswijze is beantwoord in de Nota van zienswijzen en wijzigingen die is opgenomen als bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.