



Toelichting
Bestemmingsplan
'Mill, Wanroijseweg 2 e.o.'
NL.IMRO.1982.BPMiWanroijseweg2-VA01



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting Bestemmingsplan 'Mill Wanroijseweg 2 e.o.'

in opdracht van

Peters Projectontwikkeling
Postbus 41
5374 ZG SCHAIJK

betreffende de locatie

Wanroijseweg 2 te Mill
Gemeente Mill en Sint Hubert (vanaf 1-1-2022 gemeente Land van Cuijk)

documentkenmerk

2009/269/JOW-01

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 2 maart 2022

opgesteld door:

drs. R. Schumacher
Junior projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

ing. J.A. Welmers
Senior projectleider ruimtelijke ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>

Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2. Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 3. Planbeschrijving	21
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	21
3.2 Toekomstige situatie	21
Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten	26
4.1 Bodem	26
4.2 Flora en fauna	27
4.3 Stikstofdepositie	30
4.4 Geluid	31
4.4 Water	32
4.5 Bedrijven en milieuzonering	40
4.6 Luchtkwaliteit	43
4.7 Externe veiligheid	44
4.8 Archeologie	45
4.9 Cultuurhistorie	47
4.10 Milieueffectrapportage	48
4.11 Duurzaamheid	49
4.12 Kabels en leidingen	49
Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten	50
5.1 Inleiding	50
5.2 Toelichting op de verbeelding	50
5.3 Toelichting op de planregels	51
5.4 Beschrijving bestemmingen	52
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	54
6.1 Economische uitvoerbaarheid	54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek (Milieutechnisch Adviseurbureau Heel BV, verkennend bodemonderzoek Wanroyseweg 2 te Mill, projectkenmerk 0391NLV/19/R1, definitief, d.d. 26 februari 2020);
2. Quicksan flora en fauna (Bureau Meervelt, quickscan Wet natuurbescherming Wanroijseweg 2 te Mill, projectkenmerk 19-092, definitief, d.d. 3 juni 2020, kleine tekstuele aanpassing 25 november 2021);
3. Stikstofdepositie berekening (Tritium Advies, stikstofdepositie berekening Wanroijseweg 2 te Mill, 2009/269/JOW-03, versie 0, d.d. 8 januari 2021);
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Tritium Advies, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Wanroijseweg 2 te Mill, projectkenmerk 2009/269/JOW-01, versie A, d.d. 21 oktober 2021);
5. Archeologisch onderzoek (Transect-rapport 3488, Mill, Wanroijseweg 2, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Projectcode 21030132, versie 1.1, d.d. 30-06-2021);
6. M.e.r.-aankomstnotitie (Tritium Advies, m.e.r.-aankomstnotitie, Wanroijseweg 2 te Mill, 2009/269/JOW-04, versie A, d.d. 21 oktober 2021);
7. Verslag omgevingsdialoog (Beerens Advies, Verslag omgevingsdialoog Houtfabriek Van Hout, d.d. 21 september 2021);
8. Beeldkwaliteitplan (Tritium Advies, beeldkwaliteitplan Wanroijseweg 2 te Mill, 2009/269/JOW-05, versie B, d.d. 19 november 2021);
9. Verkennend bodemonderzoek perceel 2509 (Milieutechnisch Adviseurbureau Heel BV, Aanvullend bodemonderzoek Wanroyseweg 2 te Mill, projectkenmerk 140.21.0346/R2, d.d. 9 november 2021);
10. Waterplan, Grasveld civiele techniek, kenmerk G317/006/2021/1208N01v3, d.d. 8 december 2021.

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op de locatie Wanroijseweg 2 te Mill. Beoogd wordt de bestaande bedrijfsbebouwing te amoveren en een nieuwe woonontwikkeling te realiseren, bestaande uit twee rijen met in totaal 8 grondgebonden woningen alsmede (voorlopig) een woningbouwontwikkeling van 18 studio's / appartementen met een zorgfunctie. Daarnaast is het mogelijk om in plaats hiervan maximaal 20 reguliere appartementen te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan is nog ter inzage gelegd door het college van de gemeente Mill en Sint Hubert. Op 1 januari 2022 vindt een gemeentelijke herindeling plaats: vanaf dat moment is de nieuwe gemeente Land van Cuijk de wettelijke opvolger. De nieuwe gemeente en gemeenteraad is vanaf dat moment de verantwoordelijke instantie voor de verdere procedure en vaststelling van het bestemmingsplan. Voor zover van toepassing dient bij de verwijzingen naar de 'gemeente Mill en Sint Hubert' in dit bestemmingsplan te worden gelezen de 'gemeente Land van Cuijk'.

1.2 Ligging

De locatie is gelegen aan de Wanroijseweg (en de hoek van de Parallelweg). De Wanroijseweg betreft een doorgaande weg door Mill. De locatie betreft grofweg de kadastrale percelen gemeente Mill, sectie D, nummers 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2311, 2510 en 2537 en is in totaal circa 3200 m² groot. De percelen zijn thans vrijwel volledig bebouwd met bedrijfsgebouwen van het voormalige bedrijf 'Van Hout'.



Figuur 1.1: Kadastrale kaart (plangebied rood omlijnd).



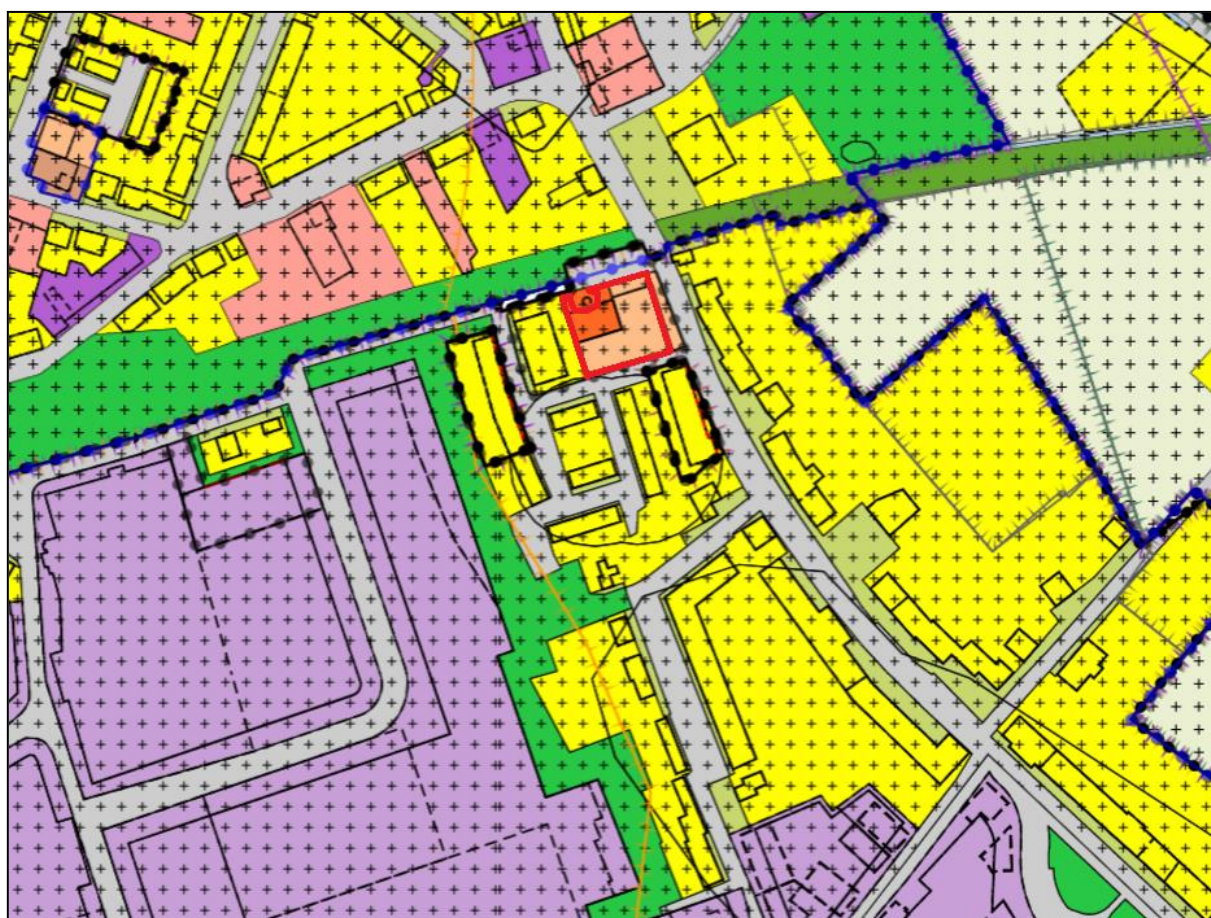
Figuur 1.2 Directe omgeving van het plangebied (locatie rood omlijnd).

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van het dorp Mill nabij het centrum. Direct om de locatie heen zijn voornamelijk woonfuncties gelegen, en op grotere afstand voorts detailhandel en bedrijfsfuncties. Achter de woonbebouwing aan de Wanroijseweg, ten oosten van het plangebied, is het buitengebied gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is overwegend gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Mill Zuid' van de gemeente Mill en Sint Hubert, vastgesteld op 23 april 2015. In het bestemmingsplan is het plangebied deels bestemd voor 'Gemengd' en deels voor 'Horeca'. De voormalige schoorsteen, eveneens bestemd voor 'Horeca' is eveneens onderdeel van het plangebied, blijft behouden en wordt opgenomen in de nieuwe woonbestemming. Ter plaatse van de bestaande gebouwen is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De strook aan de noordzijde van de Parallelweg ligt binnen het bestemmingsplan 'Mill Centrum' (vastgesteld 10 juni 2016) en heeft de bestemming 'Groen'.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan (perceel is rood omlijnd).

Binnen de functies 'Gemengd' en 'Horeca' zijn, zoals beschreven binnen het vigerend bestemmingsplan, woningen niet toegestaan. Realisatie van de beoogde nieuwe woningen en appartementen is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Derhalve wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling zoals beoogd alsnog mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Beleidskader' komen de meest relevante beleidskaders aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 'Planbeschrijving' de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. Voorts worden de aspecten bodem, geluid, archeologie en andere mogelijke planologische belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieuaspecten). In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, gezien het niet in strijd is met de nationale belangen. Immers is er sprake van een dusdanige kleinschalige en lokale ontwikkelingen dat deze er geen nationale belangen in het spel zijn

Besluit ruimtelijke ordening

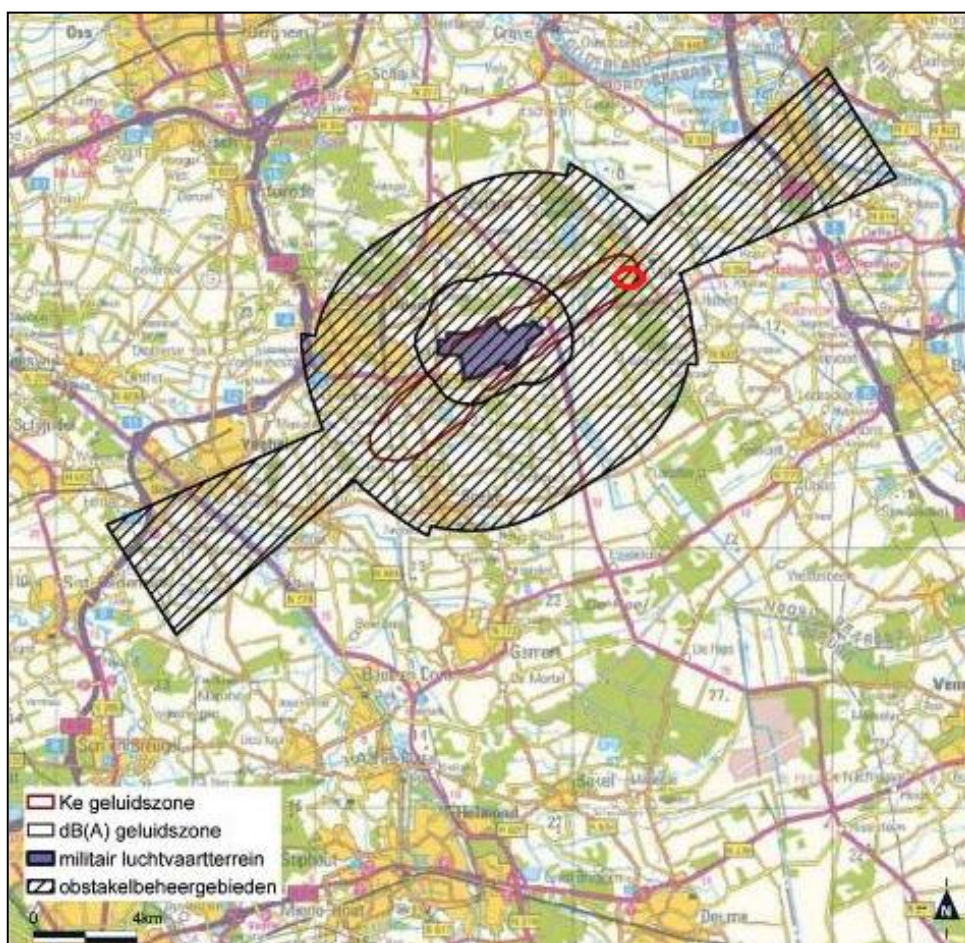
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) is, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Voor onderhavig planvoornemen is het onderwerp 'Defensie' van toepassing, gezien het plangebied gelegen is binnen het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. In het vigerend bestemmingsplan 'Mill-Zuid' de gebiedsaanduidingen luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied', 'luchtvaartverkeerzone – IHCS-zone', 'luchtvaartverkeerzone – funnel 3' en 'luchtvaartverkeerzone – ILS zone 6' opgenomen, ter bescherming van de belangen van de militaire luchthaven. De gronden die als zodanig zijn aangeduid, zijn mede bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringgebied en de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Concreet betekent dit dat ter plaatse de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 65 m + NAP (radarverstoringgebied) respectievelijk 64 m + NAP (IHCS-zone), 40 m + NAP (funnel) en 68,9 m + NAP (ILS-zone). Binnen dit bestemmingsplan worden dergelijke hoogtes niet mogelijk gemaakt. Verder ligt het plangebied binnen de Ke geluidszone van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. Aangezien sprake is van ligging binnen de 35-40 Ke-contour, gelden er voor de beoogde woningen geen belemmeringen. Binnen de 35-40 Ke-contour is het 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.



Figuur 2.1: Kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Volkel, bijlage 3.8 Barro (plangebied rood omcirkeld).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking').

Als eerste dient bepaald te worden of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in 8 grondgebonden woningen en maximaal 20 appartementen / studio's (eventueel met zorgfunctie). De beoogde ontwikkeling is binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking te verdelen in de categorie 'wonen'.

Doorwerking plangebied

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige plan maakt planologisch beschouwd 28 wooneenheden mogelijk. Op basis van jurisprudentie staat vast dat er sprake van stedelijke ontwikkeling is als het om meer dan 12 woningen gaat. In onderhavige situatie is er daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Als een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte is voldaan aan de Ladder.

In de onderhavige situatie zijn de regionale woningbouwafspraken relevant zoals vastgelegd 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 Mill en Sint Hubert deel van uitmaakt) van het RRO Noordoost-Brabant moet in de periode 2017 – 2025 2550 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 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 8 grondgebonden woningen en maximaal 20 studio's / appartementen (met eventueel een aanvullende zorgfunctie) 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 levensloopbestendige (koop)woningen voor een diverse doelgroep. De grondgebonden woningen zijn bedoeld voor starters, waar de studio's / appartementen bedoeld zijn voor alleenstaande jongeren en/of senioren. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de vitaliteit van de kern Mill en is sprake van de 'juiste woning op de juiste plek'. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een herstructureringslocatie binnen de kern. Het plan is kortom passend binnen de uitgangspunten van de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

Conclusie

De regionale woningbouwafspraken zijn in dit geval relevant. Binnen de subregio Land van Cuijk (waar de gemeente Mill en Sint Hubert deel van uitmaakt) van het RRO Noordoost-Brabant moet 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 8 grondgebonden woningen en maximaal 20 appartementen / studio's welke plaatsvindt in stedelijk gebied past derhalve binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoeftevraag. Hiermee wordt voldaan aan de door de Ladder gestelde kaders.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en –onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogingen van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De keuze welke programma's worden uitgewerkt staat momenteel niet vast.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Figuur 2.2: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke ordening (plangebied blauw omlijnd).

De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsvisie, vastgesteld op 14 december 2018, hoofdpogaven benoemd. Concrete doelen zoals benoemd in de Structuurvisie zijn nog van toepassing. Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Kernen in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

In onderhavige situatie wordt de bestaande bedrijfsbebouwing geamoveerd ten behoeve van 8 grondgebonden woningen en maximaal 20 studio's / appartementen (eventueel met zorgfunctie). Er is derhalve sprake van een kwalitatieve verbetering binnen stedelijk gebied, waarmee voldaan wordt aan de vereisten zoals gesteld binnen de Structuurvisie Ruimtelijke ordening.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. Dit zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in een omgevingsverordening.

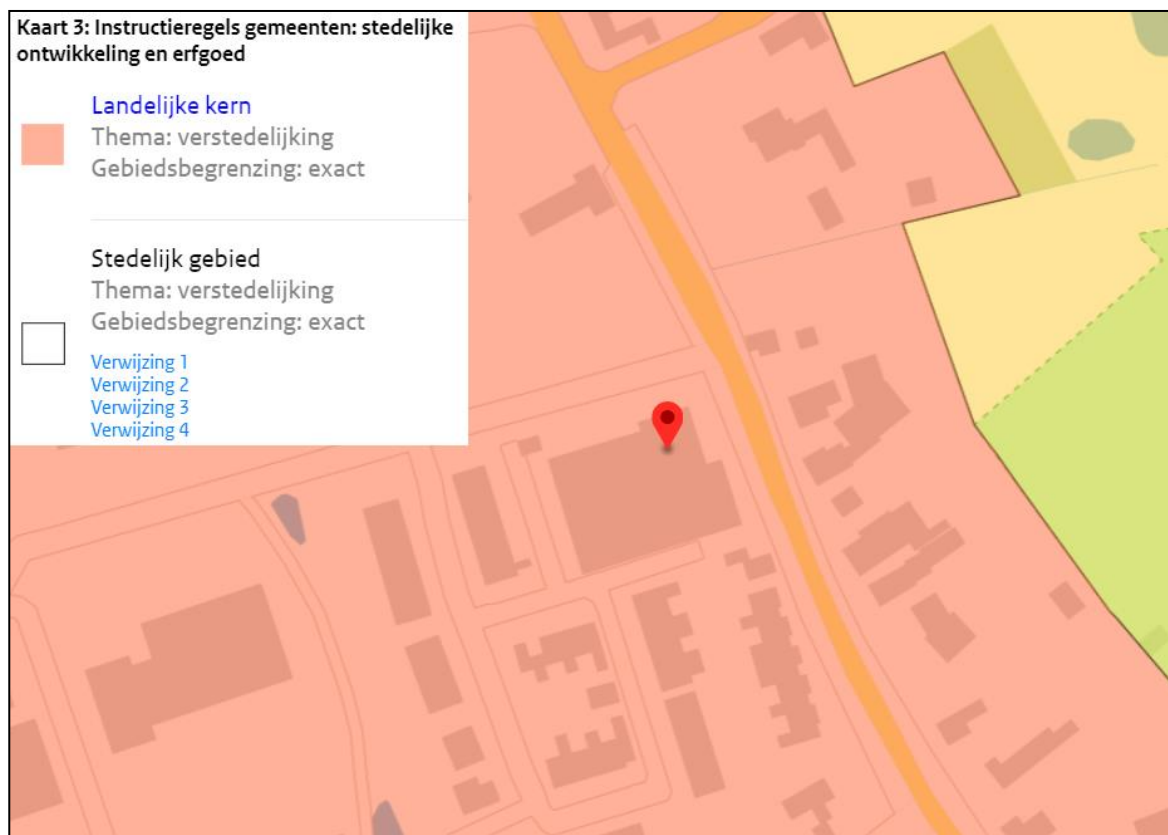
Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning in 2021 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 1 maart 2020. Daarmee zijn de 6 provinciale vorderingen (waaronder de Verordening Ruimte) vervallen. Hieronder worden de, voor het planvoornemen, relevante kaarten behandeld. Een kaart wordt relevant geacht indien deze valt binnen een in de kaart opgenomen aanduiding.

Kaart 2 Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Het plangebied is binnen het thema 'landbouw' gelegen binnen de aanduiding en 'stalderingsgebied'. Binnen deze kaart gelden regels met betrekking tot de aanduiding 'stedelijk gebied' voor veehouderijen in stedelijk gebied. Er worden geen veehouderijen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Derhalve vormt het aspect 'landbouw' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 3 instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied, in een landelijke kern. Aan het stedelijk gebied zijn verschillende voorschriften verbonden.



Figuur 2.3: Uitsnede Interim Omgevingsverordening (rode druppel t.p.v. plangebied)

De relevante voorschriften worden hieronder besproken:

- Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat:
 - de ontwikkeling past binnen de regionaal gemaakte afspraken;
 - het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

In paragraaf 2.1 is op beide aspecten ingegaan. Het planvoornemen betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionaal gemaakte afspraken.

- Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in ofwel Stedelijk gebied ofwel Landelijk gebied en daarmee de ecologische waarden en kenmerken van een gebied gelegen in het Natuur Netwerk Brabant aantast, moet ingaan op enerzijds hoe de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en anderzijds hoe de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Met het planvoornemen worden geen gebieden aangetast die gelegen zijn in het Natuur Netwerk Brabant. Bureau Meervelt heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie hoofdstuk 4) waarin is geconcludeerd dat het plangebied op ruime afstand van een Natuur Netwerk Brabant-gebied gelegen is. Op voorhand kan een aantasting van ecologische waarden

en kenmerken als gevolg van de voorgenomen sloop en ruimtelijke ontwikkeling uitgesloten worden.

De voorschriften met betrekking tot veehouderijen en windturbines zijn niet van toepassing. Er wordt voldaan aan de voorschriften met betrekking tot het stedelijk gebied. Met betrekking tot de aanduiding 'landelijke kern' behoort het planvoornemen te passen binnen het regionaal overleg. Dit is behandeld in paragraaf 2.1. Derhalve vormt het aspect 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 7 instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Er worden binnen het plangebied geen (vergroting van) hokdierhouderijen voorzien. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Kaart 8 instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Er dient rekening gehouden te worden met de norm voor wateroverlast. Voor bebouwing die is gelegen binnen stedelijk gebied geldt, met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

1. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
2. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Voor het plangebied geldt derhalve een overstromingskansnorm van éénmaal per 100 jaar (voor bebouwing).

Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 8 grondgebonden woningen en maximaal 20 appartementen / studio's. Het planvoornemen past binnen de regionaal gemaakte afspraken en betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 2.1). Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

Ontwerp Omgevingsverordening

Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening vastgesteld. Van 9 april tot en met 20 mei heeft het ter inzage. Iedereen kon in die periode op het ontwerp reageren. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet maar is nog niet vastgesteld noch onherroepelijk geworden

De huidige regels in de Interim omgevingsverordening worden gehanteerd als uitgangspunt. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels. Diverse nadere regelingen zijn in de Omgevingsverordening verwerkt;
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen;
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen;

- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels;
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing. Wijzigingen door nieuwe inzichten;
- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen;
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond;
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie;
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit;
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, dat is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut.

Hoewel deze verordening (nog) geen rechtskracht heeft is het planvoornemen wel tegen het licht van het ontwerp van deze omgevingsverordening. In onderhavige situatie is sprake van een inbreidingslocatie en daarmee van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarmee voldoet dit plan aan het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverdunning) wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad en dorp.

Het plan betreft 8 grondgebonden woningen en maximaal 20 appartementen / studio's binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit in aantal woningen en doelgroep aan bij de actuele vraag en de gestelde woningbouwopgave van het Hart van Brabant. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen.

2.3 Gemeentelijk beleid

In duurzaam perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert

De Structuurvisie Mill en Sint Hubert: In duurzaam perspectief is vastgesteld op 29 september 2011. De structuurvisie een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen van verschillende thema's, waarbij gedacht kan worden aan verduurzaming, sociale en economische vitaliteit, hoogwaardige omgevingskwaliteit en gastvrijheid. Daarnaast voorziet de structuurvisie in verbanden tussen de gewenste ontwikkelingen in de verschillende delen van het gebied.



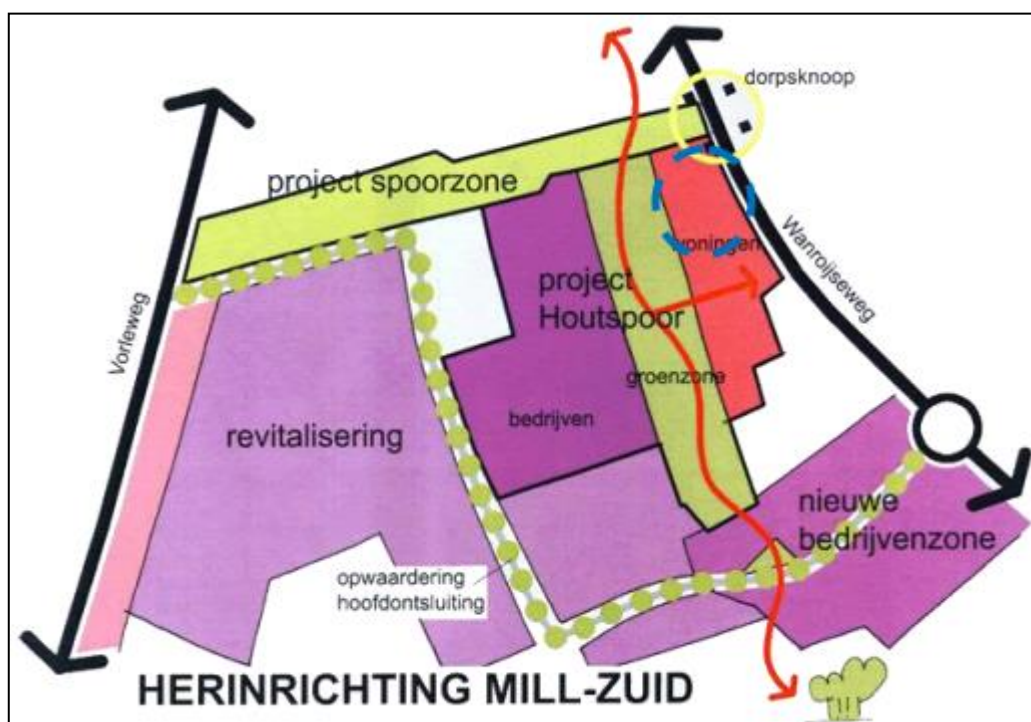
Figuur 2.4: Uitsnede Structuurvisie, relevante aanduidingen voor plangebied (plangebied rood omcirkeld).

Het plangebied is gelegen binnen 'Mill-Zuid' / zoekgebied herstructureren. Binnen Mill-Zuid, voor het deelgebied Het Houtspoor in het zuiden van Mill (zie figuur 2.5), wordt een integrale herstructureringsstrategie ontwikkeld. Tegelijkertijd wordt het bedrijventerrein gerevitaliseerd en deels getransformeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met feit dat het Duitse Lijntje ook de functie heeft van ecologische verbindingszone (EVZ).

De toekomstige ontwikkeling van Het Houtspoor wordt geënt op gemengde functies waarbij kleinschalige 'schone' bedrijvigheid gecombineerd wordt met gevarieerd dorps wonen. Functiemenging kan ook tot stand komen door bedrijfsruimte in nieuwe woningen te stimuleren. Aan de zuidkant van dit deelgebied worden nieuwe woongebieden ontwikkeld, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan de relatie tussen deze nieuwe woongebieden en het centrum van Mill.

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).

Binnen het plangebied zal zo goed mogelijk worden aangesloten bij de beleidskwesties zoals deze aangehaald zijn in de Structuurvisie van de gemeente Mill en Sint Hubert. Er worden nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij gericht wordt op zowel kwalitatieve woningen met oog op diversiteit, zowel in doelgroep als in 'type' woningen (eventuele zorgwoningen).



Figuur 2.5: Herinrichting Mill-Zuid, plangebied met blauwe stippellijn omcirkeld.

Binnen de herinrichting van Mill-Zuid is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'woningen'. Daarmee sluit het planvoornemen aan op de structuurvisie.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijke en functionele structuur Mill en plangebied

Mill is de grootste en meest centraal gelegen kern van de gemeente Mill en Sint Hubert (vanaf 1-1-2022 onderdeel van de gemeente Land van Cuijk). De ruimtelijke structuur van Mill wordt bepaald door het Defensiekanaal en het beekdal hiervan, dat de kern in tweeën deelt. Het historisch centrum ligt in het oostelijke deel. Hier wordt de ruimtelijke structuur bepaald door het historisch wegenpatroon en de lintbebouwing langs de Hoogstraat, Beerseweg, Karstraat en Schoolstraat. Ook ligt hier het centrum van de kern. De westkant van de kern wordt voornamelijk gekenmerkt door grootschalige uitbreidingswijken uit verschillende perioden.

De oude routes bepalen vandaag de dag nog de structuur van het oostelijk gedeelte. Ook de doorsnijding door de voormalige spoorlijn Boxtel – Wesel (het Duits lijntje) geeft een bepaalde bijzonderheid. Verder geeft de ligging aan de boscomplexen een grote kwaliteit. Aan de zuidrand ligt een woonbos met bungalowwoningen. De enorme schoorsteen van het houtverwerkend bedrijf werkt samen met de kerktoeren als een landmark voor het dorp. Kasteel Aldendriel is een bijzonder object aan de oostkant van het dorp, daar waar zich de overgang naar het beekdal bevindt.

Onderhavig plangebied ligt binnen het zogenaamde Van Houterrein, de locatie van de voormalige houtfabriek Van Hout. De fabriek heeft een lange historie. In 1908 begon de fabriek als klompenmakerij. Later werd de fabriek uitgebreid met een boomzagerij en houtwolfabriek. Na verwoesting in mei 1940 werd een nieuwe stenen fabriek gebouwd. De houtfabriek specialiseerde zich vanaf toen in planken, balken van fineer, houtplaat en triplex. De bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd geleden stopgezet en het gebied is sindsdien niet meer actief in gebruik geweest. De in verval geraakte loodsen en een aantal kleinschalige bouwwerken, zoals een houtzagerij en werkplaatsen, zijn inmiddels gesloopt en er is een bodemsanering uitgevoerd. Het Van Houterrein ligt ten zuiden van de voormalige spoorlijn van Mill en is onderdeel van het bedrijventerrein Het Spoor.

Ten oosten van het Van Houterrein bevindt zich woonbebouwing in een karakteristiek lint. Voor een groot deel betreft het vooroorlogse woningbouw, vrijstaand of tweekappers. Het voormalige Van Houterrein wordt herontwikkeld. Het gebied wordt in gebruik genomen als bedrijventerrein en als woongebied. Deze twee gebieden worden gescheiden door een groenzone. Het plangebied is, zoals reeds behandeld in paragraaf 2.3, binnen het gebied aanwezen voor wonen.

3.2 Toekomstige situatie

Er wordt in de toekomstige situatie op het perceel een nieuwbouwproject (8 grondgebonden woningen en hetzij 18 zorgwoningen/studio's met bijbehorende voorzieningen, hetzij 20 kleine

appartementen) beoogd. De studioblokken hebben 2 bouwlagen. De 8 grondgebonden woningen hebben een woonoppervlakte van circa 90 m² en richten zich, zoals benoemd in paragraaf 2.1, op starters, waar de 18 appartementen / studio's een woonoppervlakte hebben van 35 m² en zich richten op jongeren en jong volwassenen met een zorgvraag. Eventueel kunnen 20 (kleinere) appartementen worden gerealiseerd.



Figuur 3.1: Indicatieve impressie van de beoogde woningbouwontwikkeling.

De locatie kent een rijke historie. Het voormalige klompenhok wordt als beeldbepalend beschouwd. Bij de herontwikkeling zullen de huidige opstallen worden gesloopt. Echter in de nieuwe stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de historie:

- de nieuwe gevel aan de Wanroijseweg zal, naast de kenmerkende vorm die verwijst naar het oude 'Van Hout gebouw', het logo bevatten van het voormalige bedrijf Van Hout;
- de hoekwoning, op de hoek Wanroijseweg – Parallelweg, zal in architectonische uitwerking refereren aan de voormalige fabrieksbebouwing middels een doorgestoken topgevel;
- de studio's zijn uitgewerkt in een industriële massa, middels de ontworpen sheddaken;
- in de ruimtelijke uitwerking is aandacht besteed aan groen en is een verwijzing gelegd naar het van Hout verleden middels de buiteninrichting;
- de industriële uitstraling wordt onderschreven door de materialisering. Dit is een mix van hout (verwijzing verleden locatie) en steen (verwijzing naar de materialisatie van voormalige panden).

In de opzet is ook aandacht voor een mooie en verantwoorde entree van het plangebied. Op de hoek van de Wanroijseweg en Parallelweg zijn 4 grondgebonden woningen voorzien met de voorgevel gesitueerd aan de Parallelweg. Deze geven een goede inleiding voor de studio's welke in het plangebied zijn gelegen. De hoekwoning wordt aan de zijde van de Wanroijseweg voorzien van een aantal raamopeningen en vindt dusdanig ontwerptechnisch aansluiting bij het nieuwe ontwerp van het voormalige klompenhok. De schoorsteen blijft behouden.

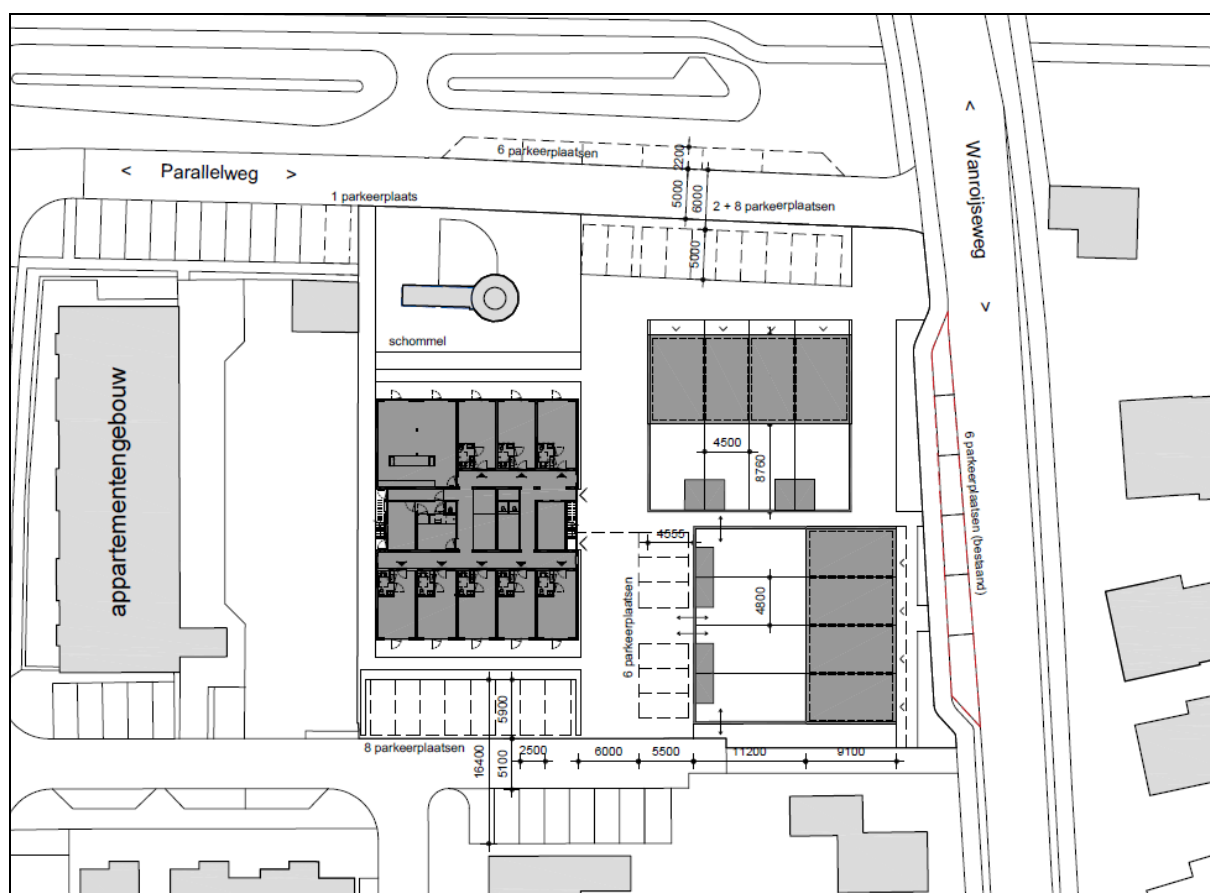
Bovenstaande uitgangspunten zijn uitgewerkt in een beknopt beeldkwaliteit ter waarborging van de beoogde uitstraling in relatie tot de specifieke situatie.



Figuur 3.2: Grondgebonden woningen met studio's op de achtergrond.



Figuur 3.3: Luchttekening plangebied.



Figuur 3.4: Indicatieve verkavelingstekening plangebied.

Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Tabel 3.1 weergeeft de berekening betreffende het benodigd aantal parkeerplaatsen. Het gebied is gelegen in niet stedelijk gebied in rest bebouwde kom (ten zuiden van het centrum van Mill). De kencijfers voor woningen zijn opgesteld met het oog op een brede, gemiddelde doelgroep (starters, jongeren én ouderen). Ten aanzien van de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van de gemiddelde norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Bij de studio's / appartementen wordt gericht op ofwel alleenstaande jongeren (met zorg) ofwel alleenstaande ouderen. In de berekening wordt worst-case uitgegaan van het maximale aantal van 20 appartementen.

Tabel 3.1: Benodigde parkeerplaatsen beoogde ontwikkeling

Type gebouw	Norm	Aantal	Benodigde parkeerplaatsen
Appartementen (Koop, appartement, goedkoop)	1,0*	20	20 parkeerplaatsen
Grondgebonden woningen (koop, huis, tussen/hoek)	2,0*	8	16 parkeerplaatsen
Totaal benodigd			36 parkeerplaatsen

* Inclusief 0,3 parkeerplaats per persoon voor bezoekers

Binnen het plan en direct grenzend aan het plan aan de Parallelweg zijn 37 parkeerplaatsen opgenomen in de plannen;

- 24 Parkeerplaatsen bevinden zich direct in het plan;
- 7 extra parkeerplaatsen aan de Parallelweg;
- 6 parkeerplaatsen aan de Wanroijseweg.

Daarmee wordt voldaan aan het minimaal te realiseren parkeerplaatsen. Er zijn daarmee voldoende parkeerplaatsen beschikbare voor de planontwikkeling.

Voor afhandeling van het aantal verkeersbewegingen wordt aangesloten op de bestaande wegeninfrastructuur rondom het plangebied (de Wanroijseweg en de Parallelweg). Hiermee vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Bodem

Door Milieutechnisch Adviseurbureau Heel BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Milieutechnisch Adviseurbureau Heel BV, verkennend bodemonderzoek Wanroyseweg 2 te Mill, projectkenmerk 0391NLV/19/R1, definitief, d.d. 26 februari 2020). Aanleiding voor het onderzoek vormt de geplande sloop van het huidige pand en voorgenomen nieuwbouw van woningen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het doel van het onderzoek is aan te tonen dat de grond en/of grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of, belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen sloop / nieuwbouw. Het volgende is vastgesteld:

- in de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan sporen kooltjes, baksteen, beton tot aan brokken beton waargenomen. In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv / MM01 t/m MM03) zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, minerale olie, PAK VROM(10) en/of PCB som (7) aangetoond. Op basis van een toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan de klasse Industrie en plaatselijk aan de achtergrondwaarde. Op basis van PFAS komt de eventueel vrijkomende grond in aanmerking voor hergebruik als grond die voldoet aan de categorie landbouw / natuur, deels met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden;
- in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv / MM04 en MM05) zijn geen of plaatselijk licht verhoogde gehalten aan cadmium, minerale olie en PAK VROM (10) aangetoond. Op basis van een toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan de klasse Industrie en aan de achtergrondwaarde. Op basis van PFAS komt de eventueel vrijkomende grond in aanmerking voor hergebruik als grond die voldoet aan de categorie landbouw / natuur.
- in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet zowel de boven- als de ondergrond aan de klasse achtergrondwaarde of industrie en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen naar inziens van Milieutechnisch Adviseurbureau Heel BV geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de onderzoekslocatie. De uiteindelijke beslissing hierover ligt bij het bevoegd gezag.

Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet zowel de boven- als de ondergrond aan de klasse Industrie en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig. Geadviseerd wordt deze dan ter plaatse te herverwerken. Voor eventuele afvoer dient, om de mogelijkheden van hergebruik / afvoer definitief vast te stellen, een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (BBK) te worden uitgevoerd.

Voor het perceel 2509 is aanvullend door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV bodemonderzoek uitgevoerd (Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, Aanvullend bodemonderzoek Wanroyseweg 2 te Mill, projectkenmerk 140.21.0346/R2, d.d. 9 november 2021).

Conclusie en aanbeveling

Er is op basis van het aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de Wanroyseweg 2 te Mill is geen sprake van een interventiewaarde overschrijding, enkel licht verhoogde gehalten aan minerale olie en/of PAK in de bovengrond. Naar inziens Milieutechnisch Adviesbureau Heel bestaat er derhalve geen directe belemmering ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Bij een eventuele toekomstige afvoer van de grond dient er rekening mee te worden gehouden dat de bovengrond niet helemaal schoon is (klasse industrie).

De bodemonderzoeken zijn als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2 Flora en fauna

Door Bureau Meervelt is een quickscan flora en fauna (inclusief vleermuizen) uitgevoerd om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het is voorts noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Op basis van de ecologische waarden van een planlocatie blijkt uit een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) of er een overtreding te verwachten is op basis van de Wnb. Tevens wordt vastgesteld of er meer soortgegevens nodig zijn door middel van inventarisatie en of er een uitgebreide studie noodzakelijk is naar de effecten van een ruimtelijke ingreep. Derhalve is voor onderhavig planvoornemen een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Bureau Meervelt, quickscan Wet natuurbescherming Wanroyseweg 2 te Mill, projectkenmerk 19-092, definitief, d.d. 3 juni 2020, kleine tekstuele aanpassing 25 november 2021). Uit de quickscan flora en fauna en de aanvullende bezoeken t.b.v. vleermuizen blijkt het volgende:

Conclusies gebiedsbescherming

Het plangebied overlapt niet met Natura 2000, het meest dicht bij zijnde Natura 2000 gebied is Oeffelter Meent op een afstand van ruim 10 kilometer. Gezien de afstand treden geen storingsfactoren op in het Natura 2000 gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied met mogelijk een uitzondering voor stikstof. De kans dat door de tijdelijke werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling extra stikstof deponeert op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van habitatsoorten is zeer klein gezien de beperkte ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied. Om zekerheid te verkrijgen kan een (AERIUS)berekening uitgevoerd worden. Deze is door Tritium Advies uitgevoerd en wordt in navolgend hoofdstuk behandeld.

Ontwikkelingen vinden plaats op ruime afstand van het Natuurnetwerk Brabant. Directe of indirecte aantasting van ecologische waarden en kenmerken vindt niet plaats als gevolg van de ontwikkelingen.

Conclusies soortbescherming

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van een beperkt aantal beschermde soorten. Voor de algemeen voorkomende soorten als Mol en enkele muizensoorten geldt een vrijstelling voor het vernietigen van verblijfplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een soortgroep is een maatregel nodig om eventuele overtredingen van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Dit wordt weergegeven in onderstaand tabel (uit de quickscan van Bureau Meervelt):

Soort(groep)	Mogelijke overtreding	Onderzoek nodig?	Maatregel	Ontheffing nodig
Broedvogels	Vernietiging van mogelijk nest in de boom	Controle nodig op aanwezigheid van nest als boom geveld wordt, nieuwvestiging is hier mogelijk.	Boom bij voorkeur buiten broedtijd (15/3 - 15/7) vellen. Controle nodig op aanwezigheid van nest als boom geveld wordt, nieuwvestiging is hier ook buiten deze periode mogelijk.	Nee, mits uitgevoerd conform genoemde maatregel

Figuur 4.1: soorten waarvoor nader aandacht nodig is.

Geadviseerd wordt de nieuwbouw 'natuurinclusief' uit te voeren. Hierbij wordt dan voorzien in vaste rust- en verblijfplaatsen voor broedvogels (Huismus, Gierzwaluw) en verblijfplaatsen voor vleermuizen (bijvoorbeeld door plaatsing van 'inbouwstenen').

Vleermuizen

In een straal van één kilometer zijn vier soorten vleermuizen bekend. Tegenover van Hout aan de Wanroijseweg is in 2012 een kolonie Laatvliegers (17 exemplaren) waargenomen in een bijgebouw in de spouw. Voorheen was hier ook een kraamkolonie gehuisvest (niet in 2012) (bron: waarneming.nl). Uit het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van de Laatvlieger bekend.

De panden zijn tijdens een oriënterend veldbezoek in 2019 in pandig bezocht: vleermuizen of sporen van vleermuizen zijn toen niet aangetroffen.

De oude fabriek blijkt ongeschikt als vestigingslocatie voor vleermuizen; er zijn hier geen vestigingsmogelijkheden. In het kantoorgebouw (gebouw met de dakpannen) zijn wel potentieel geschikte verblijfplaatsen aanwezig (onder dakpannen, achter betimmering en boeiborden). Stootvoegen ontbreken in het kantoorgebouw en omdat het een ouder gebouw betreft, is het aannemelijk dat er geen spouw is. Dit betekent dat overwintering naar verwachting niet voorkomt, de potentiële verblijfplaatsen onder de dakpannen, betimmering en boeiborden hebben slechts een kleine bufferwaarde en op de zolders ontbraken sporen van verblijfplaatsen. Het gebouw is niet in gebruik (wordt niet verwarmd) en de potentieel geschikte verblijfplaatsen zijn niet vorstvrij.

In het najaar van 2019 en de gunstige weersomstandigheden was het in 2019 nog mogelijk aanvullende veldbezoeken te brengen gericht op de aanwezigheid van zomer- en paarverblijfplaatsen en zwermplaatsen van Gewone dwergvleermuis (en paar- en zwermverblijfplaatsen van Laatvlieger) en om een algehele indruk te krijgen van de aanwezige vleermuizen. In het voorjaar van 2020 zijn de vervolgb bezoeken gebracht om te voldoen aan het vleermuizenprotocol.

De bezoeken en resultaten zijn weergegeven in navolgende tabel.

Datum bezoek	Tijdsbesteding	Waargenomen soorten
17 oktober 2019	18.45 - 20.45 uur	Enkele rondvliegende Gewone dwergvleermuizen
26 oktober 2019	6.20 - 8.20 uur	Geen vleermuizen
20 april 2020	20.15 - 22.00 uur	Een Gewone dwergvleermuis uitvliegend uit Toren
22 mei 2020	21.10 - 23.10 uur	Enkele rondvliegende Gewone dwergvleermuizen

Tijdens de veldbezoeken werden alleen enkele Gewone dwergvleermuizen langs het pand vliegend waargenomen. Uitvliegende of zwermende vleermuizen werden niet aangetroffen. Wel werd één Gewone dwergvleermuis uitvliegend uit de naastgelegen oude fabriekspijp gezien. Waarschijnlijk gaat het hier om een incidenteel aanwezig individu omdat tijdens de overige bezoeken geen waarnemingen van in- of uitvliegende dieren meer zijn gedaan. Deze oude fabriekspijp blijft behouden en door de sloopwerkzaamheden zijn geen dusdanige verstoringen te verwachten dat deze (incidentele) verblijfsplaats wordt aangetast.

Uit voorzorg zijn in de nazomer van 2019 enkele vleermuiskasten opgehangen. Geplaatst zijn een vleermuizenkast Causa (meerlaagse grote kast) en twee vleermuizenkasten Almodovar (kleine kast). Van deze kasten is bewezen dat ze kunnen dienen als tijdelijke zomer- en paarverblijfplaats. De grote kast heeft ook potenties om te dienen als kraamverblijf. Tijdens de veldbezoeken werden hier geen individuen aangetroffen.

Overwogen kan worden om in de nieuwbouw permanente verblijfplaatsen in te bouwen voor vleermuizen en broedvogels in het kader van natuurinclusief bouwen.

Aangezien is vastgesteld dat vaste rust- en verblijfsplaatsen ontbreken, zijn maatregelen of een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming- onderdeel soorten niet nodig.

Conclusies houtopstanden

De op het perceel aanwezige boom valt niet onder 'houtopstanden'; de Wet natuurbescherming is niet van toepassing op de boom in het plangebied. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig voor het kappen van deze boom. De boom is niet opgenomen op de kaart 'beschermd groen'; een omgevingsvergunning is niet nodig.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Het flora en fauna onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.3 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft Oeffelter Meent (gebiedsnummer 141) op circa 10,5 kilometer afstand. Om significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden uit te sluiten is in dit kader door Tritium Advies een stikstofdepositie berekening uitgevoerd (Tritium Advies, stikstofdepositie berekening Wanroijseweg 2 te Mill, 2009/269/JOW-03, versie 0, d.d. 8 januari 2021). Uit de stikstofdepositie berekening blijkt dat negatief significante effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden uit kunnen worden gesloten. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering ten aanzien van het planvoornemen.

De stikstofdepositie berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4 Geluid

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Tritium Advies, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Wanroijseweg 2 te Mill, projectkenmerk 2009/269/JOW-01, versie A, d.d. 21 oktober 2021). Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt het volgende:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Wanroijseweg en de Schoolstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Parallelweg en Houtwolstraat.

Voor de 30 km/uur wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen of appartementen overschrijdt.

Voor de Schoolstraat en de Wanroijseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 6 en 14 dB overschrijdt. Op de gevels van de nieuwe appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde nergens overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie eveneens niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Hoewel de gemeente Mill en Sint Hubert (vanaf 1-1-2022 gemeente Land van Cuijk) geen eigen geluidbeleid heeft vastgesteld met betrekking tot het verlenen van hogere waarden is het aannemelijk dat bij het verlenen hiervan aansluiting gezocht zal worden bij het "Ontheffingenbeleid Wgh" d.d. 10 februari 1998 van de provincie Noord Brabant.

Aangezien onderhavig plan de vervanging van bestaande bebouwing betreft wordt aan ten minste één subcriterium voldaan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het meest noordelijke blok met grondgebonden woningen niet beschikt over een geluidluwe gevel als gevolg van het wegverkeer op de Wanroijseweg. De toevoeging van een 1,8 meter hoge tuinmuur langs de noordoostelijke erfafscheiding resulteert in voldoende afscherming zodat alle woningen kunnen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Deze tuinmuur dient kier- en naaddicht te worden uitgevoerd en dient een massa te hebben van minimaal 10 kg/m². Indien bij iedere woning tenminste één

verblijfsruimte wordt gesitueerd aan de geluidluwe gevel, wordt aan alle aanvullende voorwaarden uit het provinciaal geluidbeleid voldaan.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien voor de appartementen geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt hiervoor een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Aangezien voor de grondgebonden woningen wel sprake is van een procedure hogere waarde, is voor deze woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik.

Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het PMWP zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterschap Aa en Maas Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het 'Waterbeheerplan 2016 - 2021'. Het beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. De missie van het waterschap hierbij is: "het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en

met oog voor economische aspecten". Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- zorg voor een duurzame watervoorziening;
- zorg voor een veilig en bewoonbaar gebied (minimaliseren van wateroverlast);
- zorg voor gezond, natuurlijk schoon water;
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water;
- optimaliseren van de inspanningen van de waterbeheerder.

Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie. Indien dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - o de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - o de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - o grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - o (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - o het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de beleevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

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. Het plangebied bevat geen waterkeringen of oppervlaktewateren aangeduid in de legger.

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'. 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.

Hemelwaterbeleid 2017 gemeente Mill en Sint Hubert

In het hemelwaterbeleid van de gemeente Mill en Sint Hubert (vanaf 1-1-2022 onderdeel van de gemeente Land van Cuijk) 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 en 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 Mill en Sint Hubert (vanaf 1-1-2022 gemeente Land van Cuijk) 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. Onderhavig planvoornemen valt in de situatie 'nieuwbouw'. Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien van een gescheiden afvoer/verwerking van schoon hemel- en afvalwater. De gemeente eist voor nieuwbouwlocaties de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak op eigen terrein. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn infiltratiekragen

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 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 Mill en Sint Hubert (vanaf 1-1-2022 onderdeel van de gemeente Land van Cuijk) 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 Hemelwaterbeleidsplan (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

De stijghoogte van het grondwater is in het verkennend bodemonderzoek gelegen op 2,35 m – mv. De hoogte van het GHG is niet bekend. Nabij het plangebied, op circa 40 meter ten oosten gelegen, zijn gegevens beschikbaar van de grondwaterstand (identificatienummer B46C0168) uit het DINO-loket. Deze gegevens zijn echter 20 jaar oud en daarmee verouderd. In deze meting varieerde de grondwaterstand tussen 2 en 2,2 m – mv.

De stijghoogte van het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bedraagt circa 13 m+NAP. Het maaiveld ligt circa op 15,5 m+NAP, zodat de grondwaterspiegel zich gemiddeld op ongeveer een diepte van 2,5 m-mv bevindt. Het grondwater heeft een noordoostelijke stromingsrichting.

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewater

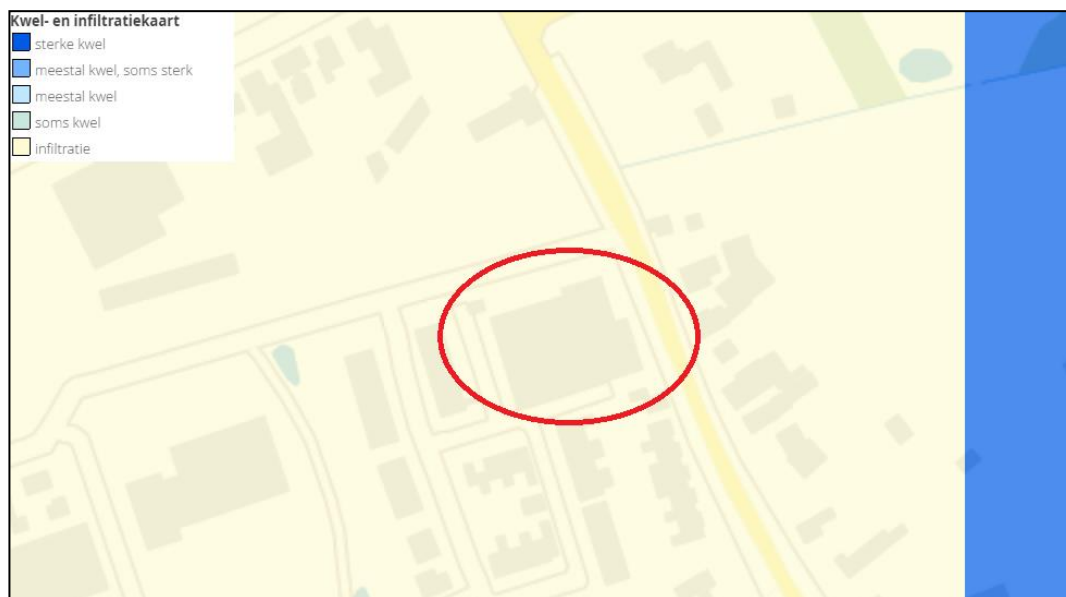
Binnen het plangebied ligt geen oppervlaktewater. Ten westen van het plangebied op circa 80 meter liggen kleine waterpartijen.

Bodem

Het plangebied ligt op een maaiveldhoogte van circa 15,50 m+NAP. Ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat de aanwezige deklaag uit een pakket fijne slibhoudende zanden (De Peelhorst). Stratigrafisch gezien behoren deze afzettingen grotendeels tot de Nuenen Groep en afzettingen met een Holocene ouderdom. Onder deze deklaag bevindt zich het 1e watervoerende pakket. Dit pakket is voornamelijk opgebouwd uit matig fijne tot grove (zwak grindhoudende) zanden. In de Slenk van Venlo wordt het 1^e watervoerende pakket in het algemeen gevormd door de Formaties van Kreftenheye, Eindhoven, Veghel, Urk, Sterksel en Tegelen. De formatie van Eindhoven heeft betrekking op het 1e watervoerende pakket voor zover het grove afzettingen betreft. Onder dit 1^e watervoerende pakket bevindt zich de hydrologische basis. De slecht doorlatende basis is voornamelijk opgebouwd uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis.

Tijdens het bodemonderzoek is ondervonden dat de bovengrond tot circa 3,0 meter onder het maaiveld uit matig fijn, matig grof en uiterst fijn en zwak tot matig siltig zand bestaat. In deze lagen is het zand in bepaalde gedeelten van de bodem zwak grindig. Daaronder wordt tot de maximale verkende diepte van 3,50 m-mv voornamelijk fijn en sterk zandig grind aangetroffen.

Bot (2011) geeft in het grondwaterzakboekje een zeer globale schatting van het doorlaatvermogen van verschillende grondsoorten. Matig fijn zand, matig grof zand en uiterst fijn zand kent een doorlaatvermogen per dag van respectievelijk, afhankelijk van de slibhoudendheid, 3 tot 15 meter, 5 tot 30 meter en 0,5 tot 3 meter. Infiltratie wordt in principe mogelijk geacht indien de doorlatendheid factor hoger is dan 0,8 meter per dag.



Figuur 4.2: Ligging plangebied binnen de provinciale kwel- en infiltratiekaart

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. Enkel uit één boring (boring 04) bleek een laag te liggen met uiterst fijn zand. 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 Mill en Sint Hubert (vanaf 1-1-2022 gemeente Land van Cuijk) is het uitgangspunt dat rioolvoorzieningen robuust dienen te zijn. Alternatieven worden enkel toegepast als ze voldoende zijn bewezen.

Waterbergingsopgave

De gemeente eist de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak op eigen terrein. In onderhavige situatie wordt het volledige plangebied geamoveerd om

vervolgens 8 grondgebonden woningen en 18 studio's / appartementen te realiseren met bijhorend groen en (parkeer)faciliteiten. Conform het beleid van de gemeente dient voor het verhard oppervlak in de nieuwe situatie 60 mm te worden geborgen. Deze wordt berekend aan de hand van de volgende rekensom:

$$\text{nieuw verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)} = \text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)}$$

De bebouwing binnen het plangebied wordt geamoveerd. Op basis van de voorlopige tekening is een inschatting gemaakt betreffende de bergingseis. Er wordt circa 490 m² aan tuinen gerealiseerd. In de praktijk blijkt dat tuinen veelal volledig verhard worden; in onderhavige berekening wordt worst-case ervan uitgegaan dat 50% van de tuinen verhard zullen zijn. Dit betekent dat 245 m² van de tuinen onverhard zijn, en 245 m² in de toekomstige situatie verhard zijn. Voorts wordt beoogd groen aan te leggen, bebouwing (woningen en appartementen / studio's), en algemene verharding (infrastructuur e.d.). Daarnaast worden aan de noordzijde van de Parallelweg 6 parkeerplaatsen beoogd. Navolgende tabel 4.1 maakt e.e.a. inzichtelijk.

Tabel 4.1: gegevens verhardingen

Oppervlaktes	Huidige oppervlakte (m ²)	Toekomstige oppervlakte (m ²)
Daken	1809	800
Terrein verharding	794	1265
Onverhard terrein / groen	533	363
Tuinen verhard	-	245
Tuinen onverhard	-	245
Totaal oppervlakte verharding	2603	2400
Totaal oppervlakte onverhard	533	736
Totaal	3136	3136

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de oppervlakte verharding met circa 200 m² afneemt. In bovenstaande berekening is overigens beperkt rekening gehouden met groene elementen die bij uitwerking van de plannen nog zullen worden toegevoegd (o.a. haagblokken) en er is géén rekening gehouden met eventuele halfverhardingen. Op basis van het gemeentelijk beleid kan daarmee kan de benodigde compensatie als volgt berekend worden:

$$2400 \times 1 \times 0,06 = 144 \text{ m}^3. \text{ Er geldt een bergingseis van } 144 \text{ m}^3 \text{ (op basis van de voorlopige inrichtingsschets / tekening).}$$

Oplossingsrichtingen

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 trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te 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. Bij 'bergen' kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buffersloot

met een geknepen afvoer naar een nabij gelegen watergang. Er zijn echter geen nabijgelegen watergangen in de buurt van het plangebied gelegen.

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

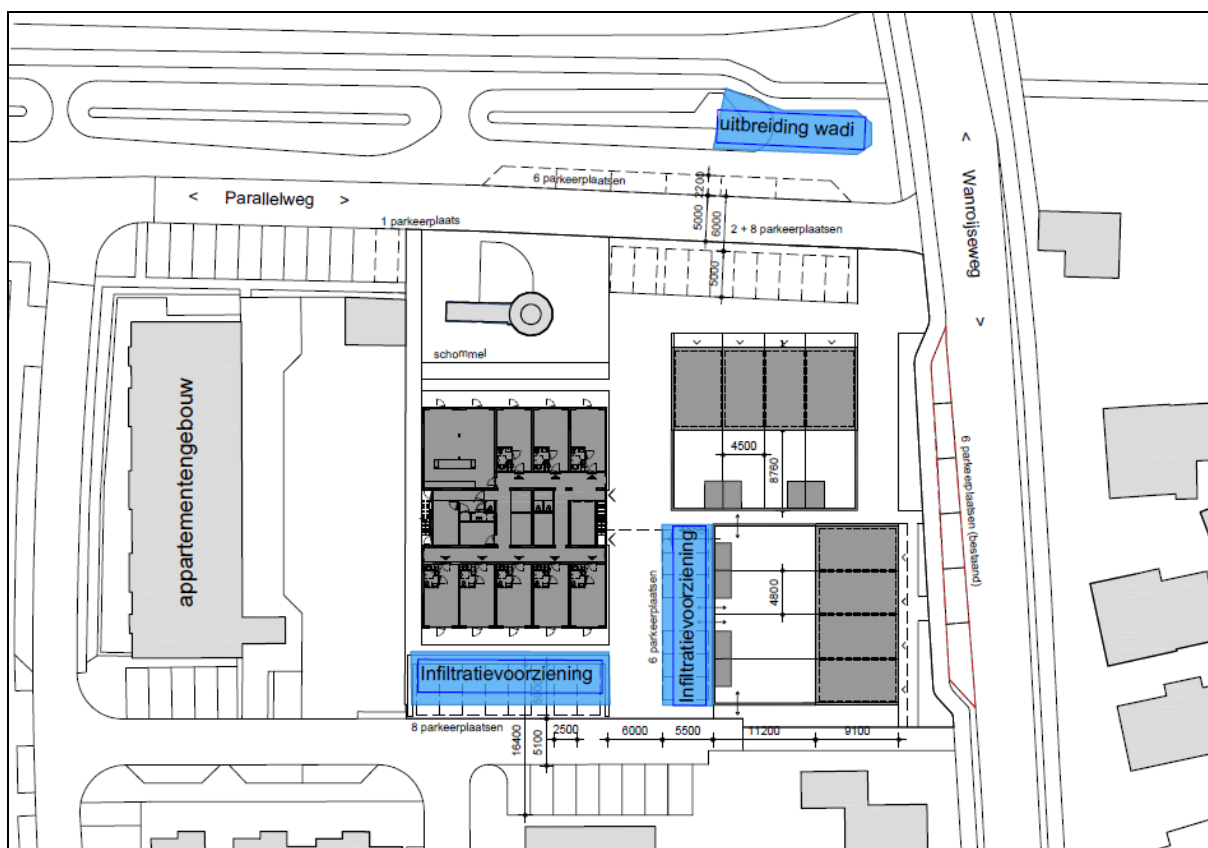
- de k-waarden van de ondergrond;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Het wordt geadviseerd – in navolging van de trits van het waterschap en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan – om het hemelwater binnen het plangebied te laten infiltreren. In de praktijk komt een scala aan infiltratievoorzieningen voor. Daarbij kan gedacht worden aan wadi's, zaksloten, infiltratiekratten, infiltratievijvers, infiltratie- en transportriolen (IT-riolen), 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.

Door Grasveld civiele techniek is een concept waterplan opgesteld (Grasveld civiele techniek, Waterplan, kenmerk G317/006/2021/1208N01v3, d.d. 8 december 2021). In het waterplan wordt de beoogde oplossingsrichting voor de opvang van het hemelwater behandeld.

Om gedeeltelijk in de wateropgave in te voorzien zijn, op het eigen terrein/ eigendom, onder de haakse parkeerstroken infiltratiekratten voorzien. De capaciteit van deze infiltratiekratten bedraagt ca. 215 m^2 (grondoppervlak) $\times 0,40 \text{ m}$ (hoogte) $\times 94\%$ (holle ruimte) = 80 m^3 . Hierbij is gerekend met een infiltratiekrat type Aquacell van Wavin. Deze kratten zijn inspecteerbaar en reinigbaar. Daarnaast kunnen ze met een dekking van $0,4 \text{ m}$ onder de verharding worden aangebracht. Door de geringe dekking is het mogelijk voldoende kuubs te realiseren boven de GHG.

De woningen en verhardingen wateren middels een HWA stelsel af naar de infiltratiekratten. De resterende waterbergingsopgave van 64 m^3 wordt ingevuld door het uitbreiden van de bestaande wadi aan de Parallelweg. In de bijgevoegde afbeelding is deze uitbreiding schetsmatig aangegeven. Het water van de aanliggende verharding aan de Parallelweg stroomt bovengronds naar deze wadi.



Figuur 4.3: beoogde infiltratievoorzieningen.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratie- en/of bergingssysteem dient uitgewerkt te worden in een waterhuishoudkundig plan c.q. civieltechnisch ontwerp. De inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methoden dienen in overleg met het waterschap te worden vastgesteld.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

'rustige woonwijk/rustig buitengebied' of 'gemengd gebied'

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en "bedrijvigheid" wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft onder andere te

maken met acceptatie, gewinning en achtergrondbelasting. De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypes:

1. 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'

"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

2. 'gemengd gebied'

"Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Bij het bepalen van het van toepassing zijnde omgevingstype moet niet gekeken worden naar de locatie zelf, maar naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt. De richtafstanden van zowel een 'rustige woonwijk' als van 'gemengd gebied' zijn in navolgende tabel 4.2 weergegeven.

Tabel 4.2: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Wijze van meten van de richtafstanden

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een woning (milieugevoelige bestemming) volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouwmogelijkheden.



Figuur 4.4: de nabij liggende bestemmingen c.q. functies.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp Mill. In de directe omgeving van het plangebied liggen enkel woonfuncties. Hoewel het plangebied aan de hoofdinfrastructuur gelegen is (Wanrooijseweg) en daarmee gemotiveerd kan worden dat er sprake is van gemengd gebied, wordt ten behoeve van het aantonen van een goed woon- en leefklimaat de richtafstanden overeenkomend met een rustige woonwijk aangehouden.

Ten noorden zijn enkele detailhandelsbestemmingen gelegen, alsmede een bedrijfsfunctie. Hier zijn activiteiten c.q. bedrijven binnen milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Voor milieucategorie 2 geldt een aan te houden richtafstand van 30 meter. De perceelgrens van het plangebied tot de dichtstbijzijnde bestemming waar milieucategorie 2 is toegelaten, betreft circa 65 meter. Daarmee wordt voldaan aan de te houden richtafstand.

Ten westen is het bedrijventerrein Houtspoor gelegen. Hier zijn bedrijven c.q. activiteiten toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Milieucategorie 3.1 komt overeen met een aan te houden richtafstand van 50 meter. De afstand van de dichtstbijzijnde perceelgrens van het plangebied tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het bedrijventerrein (waar milieucategorie 3.1 geldt) bedraagt circa 110 meter. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Op de schoorsteen worden, overeenkomstig de vigerende bestemming, klim- en abseilactiviteiten toegestaan, overeenkomend met milieucategorie 1. In een rustige woonwijk komt dit overeen met een aan te houden richtafstand van 10 meter. Hier wordt niet voldaan wanneer van het zuidelijkste punt wordt gemeten (8 meter); wel vanaf het meest noordelijke punt. Gezien de kleinschaligheid van de recreatieve activiteiten kan echter worden gesteld dat de hinder dusdanig klein zal zijn dat

dit geen problemen zal veroorzaken voor de toekomstige bewoners. Voorts wordt er wel aan de richtafstanden voldaan indien uitgegaan wordt van het omgevingstype 'gemengd gebied'; immers geldt dan een richtafstand van 0 meter. Dit is technisch gezien een terechte benadering gezien de ligging van deze functie nabij de toekomstige woonfunctie(s). Daarmee vormt deze vorm van activiteiten geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de het planvoornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de "Wet luchtkwaliteit" in beeld te worden gebracht.

De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 227114 (Wanroijseweg, Mill en St. Hubert) is het meest nabij het plangebied gelegen. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 (respectievelijk 19,4, 18,6 en 10,9) en 2030 (respectievelijk 11,5, 15,1 en 8,0) niet worden overschreden.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de "Wet luchtkwaliteit" als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

Er worden in totaal 8 grondgebonden woningen en maximaal 20 studio's / appartementen beoogd. Daarmee wordt de NIBM-grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde (her)ontwikkeling.

4.7 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.



Figuur 4.5: Uitsnede van de risicokaart. Het plangebied is aangeduid met een rode markering.

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op de uitsnede van de risicokaart is te zien dat er weinig risicobronnen in de buurt van het plangebied gelegen zijn. Relevant is het tankstation gelegen aan de Schoolstraat 28 (op de risicokaart aangeduid met een rode driehoek) ten noorden van het plangebied.

Het tankstation betreft een BEVI-inrichting en heeft een vergunde jaardoorzet van 500 tot 1000 m³ LPG. De PR 10⁻⁶ is vastgesteld op 25 meter en heeft een invloedsgebied (ten aanzien van het groepsrisico) van 150 meter vanaf het vulpunt. Het plangebied is op circa 210 meter van het tankstation gelegen. Daarmee is conform het Bevi geen verantwoording van het groepsrisico

noodzakelijk. Ook de beleidsvisie van het Land van Cuijk (maart 2013) geeft aan dat het groepsrisico alleen binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation verantwoord hoeft te worden. Het Land van Cuijk is over het algemeen voldoende uitgerust met materieel en gekwalificeerde mensen om binnen 75 minuten na het ontstaan van een calamiteit bij een LPG-tankstation het ontwikkelen van een BLEVE tegen te gaan.

Conclusie

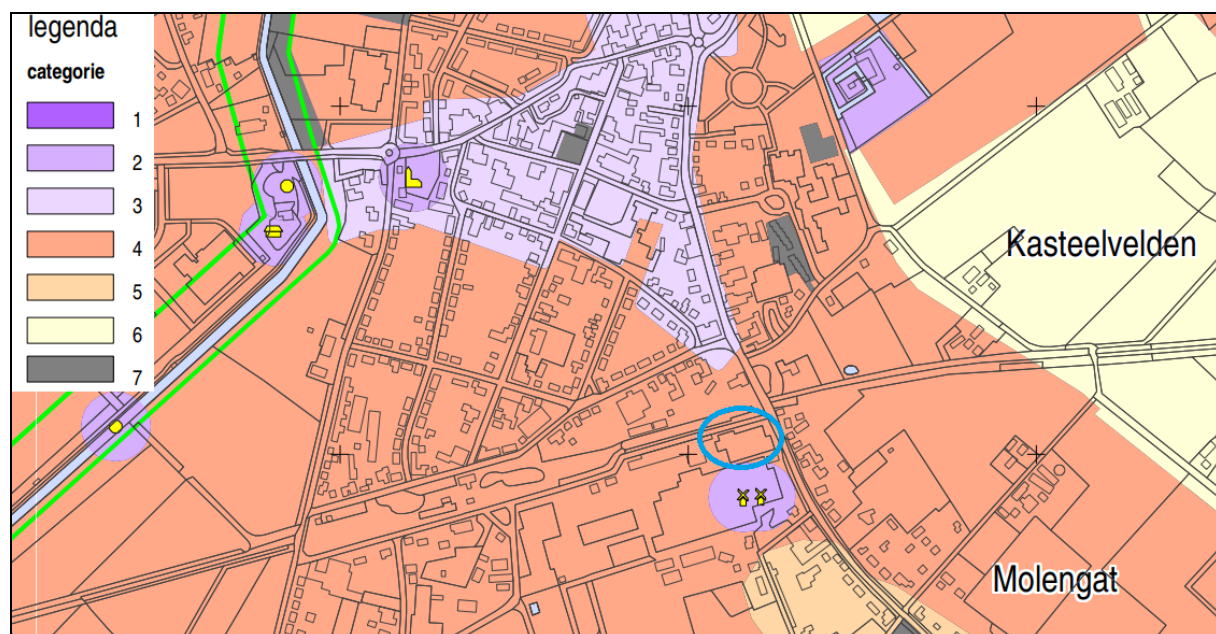
Het aspect externe veiligheid vormt met geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 waren hiervoor verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in 1 wet.

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een beleidsnota archeologie vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven hoe binnen het gemeentelijk grondgebied van Mill en Sint Hubert omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed. Aan het archeologische beleid is een archeologische beleidskaart gekoppeld. Deze is vastgesteld op 10 mei 2012.



Figuur 4.6: uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied blauw omlijnd).

Het plangebied is gelegen binnen categorie 4. Dit betreft gebieden met een hoge archeologische verwachting. Het betreft hier vooral gebieden/terreinen die op grond van de geomorfologische kenmerken (geologie, grondwatertrap, bodem) en op grond van relatief grote aantallen bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans maken dat archeologische resten in

de bodem aanwezig zijn. Het betreft vooral de betere, meer vruchtbare woongronden die over het algemeen een bewoningsgeschiedenis kennen van vele duizenden jaren. Hiervoor geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter én een groter verstoringsoppervlakte dan 250 m² een onderzoeksplicht.

Transect heeft derhalve een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 3488, Mill, Wanroijseweg 2, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Projectcode 21030132, versie 1.1, d.d. 30-06-2021).

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen en een lage verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Het plangebied ligt op een rivierterras dat mogelijk is afgedekt met dekzand en waarop vermoedelijk hoge enkeerdgronden zijn ontstaan. Daarnaast ligt het in de nabijheid van een beekdal en de terrasrand. Hierdoor vormde het plangebied zowel een aantrekkelijke vestigingsplaats voor jagers en verzamelaars, als een aantrekkelijke bewoningsplaats voor landbouwers. Tevens kan het eerddek het archeologische niveau beschermd hebben tegen recente bodemingrepen. Verder ligt het plangebied net buiten de historische kern van Mill en ontbreekt bebouwing op de Kadastrale Minuutplan uit de 19de eeuw. Zover bekend is het plangebied altijd in gebruik geweest als akker. De archeologische verwachting voor de periode Twee Wereldoorlog is laag. Het plangebied is ten tijde van de Slag van Mill in 1940 wel verwoest geraakt. Het was tijdens deze periode echter vrijwel geheel bebouwd, waardoor het niet aannemelijk is dat er structuren, zoals stellingen of loopgraven e.d. in het plangebied aanwezig zijn geweest. Daarnaast is het verwoeste pand geheel gesloopt en heeft er nieuwbouw plaatsgevonden. De verwachting is hierom dat er geen archeologisch relevante resten meer te verwachten zijn uit de Tweede Wereldoorlog.

Op basis van het veldonderzoek kan de archeologische verwachting voor alle perioden naar laag worden bijgesteld. Dit heeft te maken met de aangetroffen verstoring van de ondergrond. Op basis van de boringen kan worden vastgesteld dat in een groot deel van het plangebied een verstoringspakket met zandbrokken aanwezig is tot diep in de C-horizont. Het is aannemelijk dat dit ook het geval is in het nu bebouwde deel van het gebied, waar geen boringen zijn gezet. Hier bevindt zich namelijk een groot bedrijfspand, waarvan de voorganger tijdens de Slag bij Mill in mei 1940 verwoest is geraakt. Ook zijn bij een vooronderzoek direct ten westen en zuiden van het plangebied, op hetzelfde bedrijfsterrein, verstoorde bodems aangetroffen (Van der Roest, 2010). Slechts in 1 boring bij onderhavig onderzoek is een restant van een B-horizont aangetroffen, wat wijst op een nog deels intacte ondergrond. Vermoedelijk gaat het hier om een natuurlijke laagte, dat hierdoor net buiten de verstoring is gebleven. De kans dat zich in deze hoek intacte en behoudenswaardige archeologische resten bevinden is klein vanwege de beperkte omvang en verstoringen rondom.

Advies

Aangezien sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden adviseert Transect om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Mill en Sint Hubert, vanaf 1-1-2022 gemeente Land van Cuijk).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Mill en Sint Hubert, vanaf 1-1-2022 gemeente Land van Cuijk) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Het archeologisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.9 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet gelegen binnen, nabij en/of langs een van cultuurhistorisch belang object c.q. aanduiding. De gemeente Mill en Sint Hubert (vanaf 1-1-2022 gemeente Land van Cuijk) heeft in haar welstandnota voor verschillende gebieden binnen de gemeente een gebiedsuitwerking opgesteld. In de gebiedsuitwerking wordt de Wanroijseweg 2 als een cultuurhistorisch waardevol gebouw aangewezen (aandachtsgebied). Bij de welstandstoetsing van bouwplannen die behoren tot een specifiek object of aandachtsgebied gelden de volgende criteria:

- monumenten en beeldbepalende panden:
 - de beschreven bebouwingkarakteristiek dient behouden te blijven
 - kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing;
 - details dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

De schoorsteen wordt in de gemeentelijke structuurvisie gezien als een beeldbepalend object. De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de historie van de voormalige locatie, maar versterkt ook de karakteristieken van dit gebied. Zo wordt de industriële uitwerking benadrukt door het voornamelijk gebruik van mix en hout, zal de nieuwe gevel aan de Wanroijseweg het logo bevatten van het voormalig bedrijf Van Hout (wat de schoorsteen mooi doet verbinden met het bouwplan) en neemt groen een centrale rol in. Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij de architectuur en de omgeving, maar sluit ook aan bij de historie van het gebied. Hiermee wordt het van cultuurhistorisch van belang object (schoorsteen) benadrukt en versterkt.

Bij de beoordeling van plannen die in deze gebieden worden ontwikkeld zal door de welstandscommissie extra aandacht worden besteed. De commissie zal bij haar adviezen de streefqualiteiten en eigenschappen betrekken.

Aanvullend zijn bovenstaande uitgangspunten uitgewerkt in een beknopt beeldkwaliteit ter waarborging van de beoogde uitstraling in relatie tot de specifieke situatie.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en onderschrijft deze zelfs. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 8 grondgebonden woningen en maximaal 20 studio's / appartementen (eventueel met een zorgfunctie). Drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Tritium Advies heeft een aanmeldnotitie-m.e.r. opgesteld om inzicht te verkrijgen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen naar aanleiding van het planvoornemen te verwachten. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een MER.

4.11 Duurzaamheid

In de uitwerking van het plan zal aandacht worden besteed aan groen en wordt een verwijzing gelegd naar het van Hout verleden middels de buiteninrichting. Beoogd is een 'stoere' inrichting en het toepassen van groenvakken in verharde oppervlaktes. Daarnaast zal, waar mogelijk, groene elementen (bijvoorbeeld klimmend groen) en het toepassen van nestkasten worden nagestreefd. In de 'privé' ruimte (binnenterrein) kunnen mogelijk toegepaste materialen van het voormalige bedrijf worden hergebruikt voor de terreininrichting. Waar mogelijk zal halfverharding voor parkeerplaatsen worden toegepast.

De inrichting van de openbare ruimte zal aansluiten bij de uitstraling van het omliggende plan 't Spoor' en zal voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte (werkorganisatie CGM, laatste versie d.d. 26.11.2018).

De woningen en (zorg)appartementen zullen worden voorzien van zonnepanelen en zullen uiteraard volledig gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast wordt een deel van de bebouwing voorzien van houten gevelbekleding en daarmee duurzaam uitgevoerd.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In iedere bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels: hierin worden regels vastgesteld met de betrekking tot maatvoering en parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen;

- Algemene gebruiksregels; hier worden regels vastgesteld bij welk gebruik in ieder geval sprake is van het in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- Algemene aanduidingsregels: hierin worden regels beschreven met betrekking tot de verschillende geluid- en luchtvaartverkeerszones;
- Algemene afwijkingsregels: hierin worden afwijkingsmogelijkheden voor regels voor maten en bouwgrenzen beschreven.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

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 (zorg)woning toegestaan, alsmede het uitvoeren van een beroep aan huis, en tevens ondersteunende functies ten dienste van een zorgwoning ter plaatse van de aanduiding, evenals parkeervoorzieningen, tuinen, erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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. Er zijn eveneens regels opgenomen met betrekking tot erfbouw. Daarnaast is ter waarborging van de tuinvuurt ten behoeve van de geluidwering een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding op de bestaande schoorsteen zijn hier klim- en afvalactiviteiten toegestaan.

Waarde - Cultuurhistorie

Voor de schoorsteen en bijbehorende bebouwing is als gemeentelijk monument de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen. Om de cultuurhistorische waarden te beschermen gelden hier aanvullende bouwregels.

Geluidzone – luchtvaart – 35 – 40 Ke

Ter plaatse van de geluidzone gelden bepalingen met betrekking tot nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw.

Funnel - 3

De funnel – 3 gronden zijn bestemd mede als beschermingsgebied voor in- en uitvliegende vliegtuigen waar geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger mag zijn dan 40 meter.

ICHS – zone

De ICHS-zone gronden zijn bestemd mede als beschermingsgebied voor in- en uitvliegende vliegtuigen waar geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger mag zijn dan 64 m+ NAP.

ILS – zone

De ILS-zone gronden zijn bestemd mede als obstakelvrije ruimte(n) ten behoeve van de vliegveiligheid van het nabijgelegen luchtvaartterrein, waar de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 68,9 m + NAP.

Radarverstoringsgebied

De radarverstoringsgebied gronden zijn bestemd mede voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringsgebied, waar de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 65 m + NAP.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Vooruitlopend op de formele bestemmingsplanprocedure heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden. Op 21 september 2021 is in 't Lagerhuis te Mill het plan toegelicht aan omwonenden. Er zijn deze avond circa 24 omwonende aanwezig.

Het doel van de avond is geweest om de omwonenden te informeren over het plan en te horen wat men ervan vindt. De avond is met name informatief geweest. De aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen.

Van deze avond is een verslag gemaakt. De aanwezigen hebben het conceptverslag toegestuurd gekregen evenals de presentatie zoals deze is gehouden op de avond. Eventuele opmerkingen op het verslag zijn vervolgens verwerkt. Het verslag is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens de avond zijn zowel het plan als de doelgroep van de zorgfunctie toegelicht. Daarna zijn er vragen gesteld met betrekking tot onder andere: parkeren, de planning van de ontwikkeling en de beoogde doelgroep van de zorgwoningen. De vragen zijn vrijwel allemaal volledig beantwoord. Ook is er waardering voor het plan uitgesproken door de aanwezigen. Het dialoog heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Vooroverleg

Er heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant (via het formulier inventarisatie ruimtelijke belangen), de Veiligheidsregio Brabant Noord en het Waterschap Aa en Maas. Er zijn daarbij geen opmerkingen gemaakt die aanleiding hebben gegeven tot inhoudelijke wijziging van het plan.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbende over het wijzigingsplan hun zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.