



Wijzigingsplan 'Mill, Stationsstraat 25 – 27'

Toelichting

Gemeente Land van Cuijk

Wijzigingsplan 'Mill, Stationsstraat 25 -27'

Toelichting

Gemeente Land van Cuijk

Plangebied:	Stationsstraat 25 -27, Mill Kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie G, nummer 1877
Opgesteld door:	Bu-RO Ester Buitengebied en Ruimtelijke ordening
Datum:	16 juli 2024
Status:	vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.1982.WPMiStationsstr25-VA01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging plangebied.....	7
1.3. Geldend bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer	9
2. Planbeschrijving	10
2.1. Huidige situatie	10
2.2. Gewenste situatie	12
3. Toetsing wijzigingsbevoegdheid	17
3.1. Omschakeling 'Detailhandel' naar 'Wonen'	17
4. Beleid	19
5. Onderzoeksaspecten	21
5.1. Inleiding.....	21
5.2. Bedrijven en milieuzonering	21
5.3. Geluid	25
5.4. Luchtkwaliteit.....	26
5.5. Geur.....	27
5.6. Bodem	27
5.7. Externe veiligheid	28
5.8. Kabels en leidingen	30
5.9. Water	30
5.10. Archeologie en cultuurhistorie.....	32
5.11. Conventionele explosieven	33
5.12. Natuur	33
5.13. Verkeer en parkeren	35
5.14. Duurzaamheid	36
5.15. Bezonning.....	38
6. Juridische planopzet.....	39
6.1. Algemeen	39
6.2. Verbeelding	39
6.3. Regels	39
7. Uitvoerbaarheid	41
7.1. Economische uitvoerbaarheid	41
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure.....	41

7.2.1.	Dialog	41
7.2.2.	Vooroverlegreacties	42
7.2.3.	Procedure ex artikel 3.6 Wro	43

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Stationsstraat 25 -27 te Mill (Amitec, 21 juni 2022)
2. Stationsstraat 25-27, Mill, gemeente Land van Cuijk: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. Rapport 1228 (Bureau voor Archeologie, 29 augustus 2022)
3. AERIUS berekening planontwikkeling inclusief toelichting (12 juli 2022, berekening aangepast 31 juli 2023)
4. Ecologische Quicksan Stationsstraat 25-27 (Brabant Eco, Ecologische dienstverlening, 11 maart 2024)
5. Bezonningsstudie Stationsstraat 25-27 (HBA bv, 20 maart 2024)
6. Geanonimiseerde resultaten omgevingsdialoog – periode juli 2022 – maart 2023
7. Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijzigingsplan ‘Mill, Stationsstraat 25-27’

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Stationsstraat 25-27 in Mill is al jarenlang een winkel met bedrijfswoning gevestigd geweest (respectievelijk huisnummer 25 en 27). De detailhandelsactiviteiten zijn enige tijd geleden beëindigd. Het op de hoek van de Stationsstraat – Melkweg gelegen perceel met aan elkaar gebouwde winkel en woning kan een nieuwe invulling krijgen.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie te herontwikkelen als kleinschalig appartementencomplex. Herontwikkeling op deze manier is ingegeven door de behoefte aan extra woningen, met name voor de doelgroep senioren.



Afbeelding 1. Luchtfoto Stationsstraat 25-27 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

In het voortraject zijn enkele alternatieven als schetsplan uitgewerkt en besproken met de gemeente (voor de fusie gemeente Mill en Sint Hubert). Vervolgens is een principeverzoek ingediend, waarop de gemeente bij brief van 28 april 2022 een positief standpunt heeft opgenomen. Aan de principemedewerking zijn enkele voorwaarden verbonden, die hieronder kort worden opgesomd en getoetst:

1. Noodzakelijke aanpassingen bouwplan om te passen in het straatbeeld;
In vervolg op het principebesluit is het bouwplan verder uitgewerkt en overleg gevoerd met de gemeente. De goothoogte wordt begrensd op 6 meter waarmee wordt aangesloten op de reeds toegestane hoogte en standaardhoogte binnen de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan. De inrichting van de buitenruimte is uitgewerkt in een groenplan (bijlage bij regels). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
2. Gestuurd dient te worden op een (indicatieve) huurprijs van circa € 1.000,- per maand;

De te realiseren appartementen zijn gericht op de doelgroep senioren (huurders met een middelbare tot hoge leeftijd). Om de appartementen voor de doelgroep tot zo lang mogelijk toegankelijk te houden wordt een inpandige lift geïnstalleerd en worden de wc's verhoogd gemonteerd. De badkamer (+/- 6 m²) wordt groter dan "normaal" zodat er indien nodig, plaats is om hulpmiddelen te monteren. Ook het ontwerp van het gebouw, in de architectuur van de jaren 30-stijl, traditioneel, degelijk en karakteristiek, is gericht op het aantrekken van de doelgroep senioren.

Gezien de aanwezige voorzieningen en toevoegingen vallen de zes appartementen op de eerste twee bouwlagen in het segment 'hoog' (huurprijs > € 1.005,-/ maand). De kale huurprijs van deze appartementen zal ca. € 1.250 – 1.300/ maand bedragen, uitgaande van een prijs van € 15,81/ m². De bovenste drie appartementen vallen, gezien een kleiner netto verhuurbaar oppervlak en lagere prijs/ m², in het segment 'midden' (huurprijs max € 1.000/ maand).

In de anterieure overeenkomst, die wordt gesloten tussen de gemeente Land van Cuijk en initiatiefnemer, worden de afspraken over doelgroep en prijsstelling juridisch vastgelegd.

3. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk, ondanks dat de ondergrens uit de geldende dubbelbestemming niet wordt overschreden;
Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 5.10.
4. Verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;
Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 5.6. Tevens bestaat de verplichting (voorwaarde in planregels) na de sloop een aanvullend onderzoek uit te voeren op de gronden waar nu bebouwing aanwezig is.
5. Stikstofberekening is noodzakelijk;
Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 5.12.
6. Voor het thema water geldt dat er voldoende bergingscapaciteit dient te zijn voor het hemelwater dat terecht komt op nieuw verhard oppervlak. Daarnaast dient de vuilwateraansluiting juist gedimensioneerd te worden en dient het bouwpeil op de juiste hoogte te liggen;
Op eigen terrein is voorzien in voldoende waterberging. De eisen m.b.t. vuilwaterafvoer en bouwpeil zullen worden nageleefd. Deze maken deel uit van het aspect 'bouwen'.

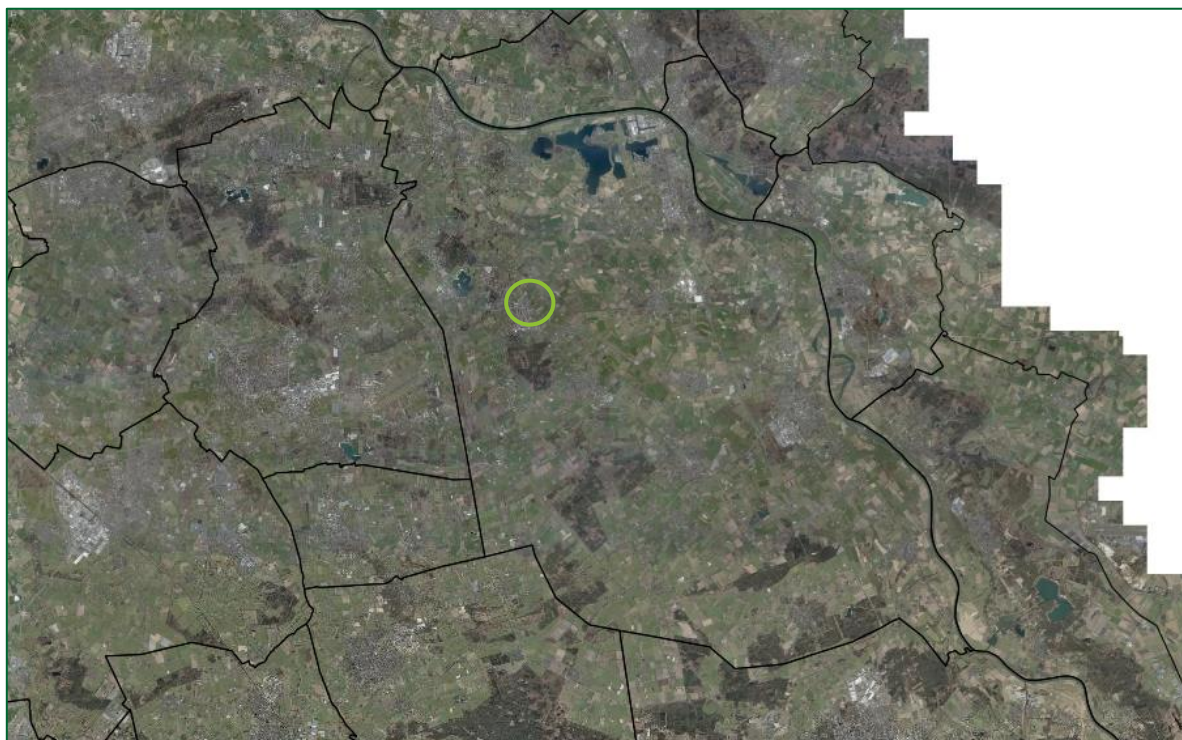
Gezien het voormalige gebruik als winkel is de locatie in het geldende bestemmingsplan 'Mill Centrum' bestemd als 'Detailhandel'. Deze bestemming laat winkelfuncties met één bedrijfswoning toe. Bebouwing is daarbij uitsluitend toegestaan binnen het toegekende bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 meter en 10 meter.

De bouw van een appartementengebouw en het gebruik in de vorm van meerdere appartementen met woonfunctie past zowel qua bestemming als qua situering van het bouwvlak niet binnen het geldende bestemmingsplan. Wel is binnen de geldende bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee 'Detailhandel' gewijzigd kan worden in 'Wonen'. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

De locatie Stationsstraat 25 -27 ligt in de kern Mill, in de bebouwde kom ten zuiden van het centrum. Het perceel ligt op de hoek van de Stationsstraat en Melkweg en te midden van de doorgaande wegen Domeinenstraat – Hoogstraat – Wanroijseweg en aangrenzende wegen. Het centrum van Mill bevindt zich zo'n 250 meter in noordelijke richting.

Mill ligt in het noordwestelijk kwadrant van de gemeente Land van Cuijk en heeft het karakter van een landelijke kern.



Afbeelding 2. Luchtfoto ligging plangebied in grotere omgeving met gemeentegrenzen (bron: pdok.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie Stationsstraat 25 -27 geldt het bestemmingsplan 'Centrum Mill' van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert. Dit plan is vastgesteld op 6 oktober 2016.

De locatie is bestemd als 'Detailhandel'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Het perceel is gedeeltelijk aangewezen als bouwvlak en gedeeltelijk als 'bedrijfswoning'. Daarnaast gelden voor Stationsstraat 25 -27 de volgende aanduidingen:

- Maatvoering:
 - Maximum bebouwingspercentage 90%
 - Maximum bouwhoogte 10m
 - Maximum goothoogte 6m
- Gebiedsaanduiding geluidzone – luchtvaart 35 – 40 Ke
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – funnel 3
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ihcs – zone
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ils – zone 6
- Gebiedsaanduiding – luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan ‘Mill Centrum’ – Stationsstraat 25-27 en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van de bestemming ‘Detailhandel’ is het wonen in een bedrijfswoning toegestaan, indien deze op de locatie is aangeduid. De hoofdfunctie van de gronden is detailhandel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een supermarkt. Bewoning van het perceel is dan ook altijd gekoppeld aan exploitatie van een detailhandelsfunctie.

Onder ‘detailhandel’ wordt in het bestemmingsplan verstaan ‘het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen, verhuren en leveren van goederen geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit’.

Naast de aanduidingen in verband met specifieke bouwmogelijkheden en -regels heeft een groot deel van de toegekende zones te maken met het militaire luchtvaartterrein ‘Vliegbasis Volkel’, ten westen van de kern Mill. De aanvliegeroute voor het vliegveld is gesitueerd boven Mill.

De aanduidingen hebben betrekking op:

Geluidzone luchtvaart 35 – 40 KE	Op basis van deze aanduiding gelden voorwaarden met betrekking tot de bouw van geluidsgevoelige gebouwen. Hierbij is vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen toegestaan. Ook is nieuwbouw toegestaan voor zover sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing of voor zover sprake is van vervangende nieuwbouw, niet zijnde geluidsgevoelige bebouwing.
Funnels	een obstakelvrij start- en landingsvlak ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Als gevolg van deze aanduiding geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter boven NAP;
IHC;	dit betreft het ‘Inner Horizontal and Conical Surface’ van de vliegbasis Volkel en dient eveneens de vliegverkeersveiligheid. Als gevolg van deze aanduiding geldt een maximale bouwhoogte van 64 meter boven NAP;
ILS;	dit betreft het ‘Instrument Landing System’ ten behoeve van het nauwkeurig uitvoeren van naderingen door vliegverkeer.

	Als gevolg van deze aanduiding geldt dat een bouwhoogte van 68,9 meter zonder meer is toegelaten;
Radarverstoringsgebied;	een zone ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden. Als gevolg van deze aanduiding geldt een maximale bouwhoogte van 65 meter boven NAP.

Doordat de beoogd koper niet het voornemen heeft een detailhandelsfunctie uit te oefenen op het perceel maar hier wel meerdere woningen wil realiseren in de vorm van een appartementengebouw, ontstaat de juridisch-planologische noodzaak om de bestemming ter plaatse te wijzigen. Om de gewenste realisatie en het gebruik juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 11.3.1 van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat indien voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, de bestemming gewijzigd kan worden van 'Detailhandel' naar 'Wonen'.

Op 30 september 2021 is door de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' vastgesteld voor het gehele grondgebied. Belangrijkste doel van dit paraplubestemmingsplan is een regeling voor woningsplitsing en verkamering van bestaande panden. Dit paraplubestemmingsplan heeft, behoudens dat deze zelfde regels blijven gelden voor het plangebied, inhoudelijk geen consequenties voor voorliggend wijzigingsplan.

Op 24 november 2023 is het ontwerp Paraplubestemmingsplan Parkeren Land van Cuijk ter inzage gelegd. Met dit plan worden parkeerregels van toepassing verklaard op het gehele gemeentelijk grondgebied. Daarbij is vastgelegd dat de parkeerbehoefte bepaald wordt op de wijze zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen 2023 gemeente Land van Cuijk' (of diens opvolger). Voor de toets van de parkeerbehoefte en het borgen van voldoende parkeergelegenheid bij eventueel toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied, zijn de bepalingen uit het Parapluplan verwerkt in de regels en toelichting van voorliggend wijzigingsplan.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de huidige en gewenste situatie beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de wijzigingsvoorwaarden die gelden bij wijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen' getoetst. Hoofdstuk 4 gaat beknopt in op de planologische beleidskaders en omschrijft de toets van het initiatief aan deze beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 wordt de toetsing van de relevante onderzoeksaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de planbeschrijving. Tenslotte sluit hoofdstuk 7 af met de uitvoeringsaspecten, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid, de procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het initiatief heeft betrekking op een perceel in de bebouwde kom van Mill, op de hoek Stationsstraat – Melkweg. De locatie is plaatselijk bekend als Stationsstraat 25 – 27 en kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie G, nummer 1877. Het plangebied is 1.234 m² groot. De Stationsstraat is een dorps bebouwingslint in Mill. De bebouwing is perceelsgewijs ontstaan en zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperioden. De bebouwing varieert van één tot drie bouwlagen, overwegend met langskap.



Afbeelding 4. Aanzicht plangebied hoek Stationsstraat – Melkweg huidige situatie (bron: maps.google.nl)

De bebouwing Stationsstraat 25 -27 dateert, aldus de BAG, uit 1960 en heeft een totale oppervlakte van circa 690 m². De bebouwing bestaat op dit moment uit twee delen. De bedrijfswoning, waarin de woonfunctie op dit moment gevestigd is, bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak. De winkel, het noordelijk en oostelijk deel van de bebouwing, bestaat uit 1 bouwlaag en is plat afgedekt. Dit deel van de bebouwing bestaat aan de zijde van de Stationsstraat voor een belangrijk deel uit glas (vitrine).



Afbeelding 5 t/m 7. Aanzicht plangebied huidige situatie (bron: maps.google.nl)

Het overig deel van het perceel is onbebouwd. Deze gronden zijn ingericht als inrit en parkeervoorziening en geheel verhard. Het perceel heeft een open, stenig karakter door het ontbreken van beplanting of terreinafscheiding aan het openbaar gebied.

In de omgeving van het plangebied komen diverse functies voor, waarbij het wonen de hoofdfunctie vormt. Aan de voorzijde (westzijde) en noordzijde grenst het perceel aan openbaar terrein. Aan beide zijden gaat het de verharding van het eigen terrein over in een trottoir en de weg. Het kruispunt Stationsstraat – Melkweg – Vloetsestraat bestaat uit een verhoogd plateau (drempel). Aan de overzijde van de Stationsstraat ligt een locatie met maatschappelijke en gemengde functie in een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Ook aan de overzijde van de Stationsstraat bevindt zich een cultuurhistorisch waardevol gebouw, bestaande uit 3 bouwlagen. Hierin is een tandartsenpraktijk gevestigd. Aan de achterzijde van het plangebied, ontsloten via de Spoorstraat ligt een autobedrijf. De overige percelen in de omgeving zijn primair in gebruik als burgerwoning, deels vrijstaand en deels twee-onder-een-kap.

2.2. Gewenste situatie

De noodzaak van het wijzigingsplan is gelegen in de gewenste herontwikkeling van het perceel. Initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing, bedrijfswoning en winkel, te slopen en het geheel opnieuw in te richten met een kleinschalig appartementengebouw. In het gebouw worden 9 appartementen gerealiseerd, verdeeld over 3 bouwlagen. De vormgeving is zodanig dat het gebouw de uitstraling heeft van een stadsvilla, bestaande uit 2 bouwlagen met kap (flauwe dakhelling). Hiermee wordt aangesloten bij de uitstraling van de panden in de directe omgeving. De gevels worden gemetseld. Verspringingen in de gevels dragen bij aan het beeld van een stadsvilla. Het wonen vormt in de toekomst de hoofdfunctie op de locatie.



Afbeelding 8. Impressie vooraanzicht Stationsstraat nieuwe situatie (bron: Comzone architect)

De nieuwbouw volgt de rooilijn van de bestaande bebouwing. De bergingen worden gesitueerd tegen een bestaande scheidingswand, waarvoor omwonenden de wens hebben geuit dat deze

behouden blijft. Door het koppelen van de bergingen aan deze muur ontstaat een bouwtechnisch sterke oplossing.

Het inpandig realiseren van de bergingen is ongewenst omdat daarmee afbreuk zou worden gedaan aan het ontwerp en de uitstraling van het gebouw. De kwaliteit en karakteristiek wordt onder andere bereikt door de gevelindeling met hoge raampartijen. Het is ongewenst deze ter plaatse van inpandige bergingen te onderbreken.

De te realiseren appartementen krijgen een bruto vloeroppervlak van circa 80 m² en hebben 2 tot 3 kamers. In totaal heeft het gebouw een footprint van 309 m² en wordt een gebouw met bergingen gerealiseerd van 55 m² (= bruto vloeroppervlak). Het totaal bruto vloeroppervlakte van de appartementen bedraagt 927 m².

Op eigen terrein wordt voorzien in 17 parkeerplaatsen en verkeersruimte. Circa 460 m² van het terrein zal bestaan uit verharding en halfverharding. Het overige deel van het perceel, zo'n 410 m², wordt in de nieuwe situatie groen ingericht. Het betreft met name de stroken aan het openbaar gebied, waarmee tevens een bijdrage wordt geleverd aan de groene uitstraling van het kruispunt Stationsstraat – Melkweg. De bestaande trottoir aan de zijde van de Melkweg blijft behouden.



Afbeelding 9 - 10. Impressie achteraanzicht en aanzicht Melkweg nieuwe situatie (bron: Comzone architect)



Afbeelding 11. Toekomstige terreininrichting plangebied (bron: Comzone architect)



Voorgevel, Stationsstraat

Afbeelding 12. Vooraanzicht Stationsstraat nieuwe situatie (bron: Comzone architect)

Voor de inrichting van het buitenterrein is een groeninpassingsplan opgesteld (Schets inpassing groen, Carla Rovers Vormgeving stad en landschap, 1 augustus 2023). Het inpassingsplan is als bijlage 2 opgenomen bij de planregels van dit wijzigingsplan.

Het plan voorziet in een markante boom op de hoek Stationsstraat – Melkweg en enkele bomen op het parkeerterrein. Langs de openbare weg, voor een deel van het gebouw, wordt een beukenhaag aangeplant. De overige gronden tussen het openbaar gebied en de bebouwing worden met gras ingezaaid en voorzien van siergrasborders. Ook de parkeervakken, die worden uitgevoerd in een open betonstraatsteen, worden groen afgeschermd met een beukenhaag. Aan de zuidzijde van het plangebied, nabij de gedeelde erfgrens met Stationsstraat 29, worden vier groenblijvende leibomen geplant, met een hoogte van 4,5 meter. De bestaande terreinafscheidingen door middel van blinde muren aan de oost- en zuidzijde van het plangebied blijven behouden.



Afbeelding 13. Schets inpassing groen (bron: Carla Rovers Vormgeving stad en landschap)



Voorgevel, Melkweg

Afbeelding 14 – 15. Vooraanzicht Melkweg nieuwe situatie en referentiebeeld (bron: Comzone architect)

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 11.3.1 van het bestemmingsplan “Mill Centrum” wordt de bestemming ‘Detailhandel’ gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘gestapeld’. Dit maakt het juridisch-planologisch mogelijk het kleinschalig appartementengebouw te realiseren en het perceel te benutten voor het wonen in meerdere woningen (appartementen). De detailhandelsfunctie, die al enige jaren beëindigd is, blijft uiteraard beëindigd. Ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouw wordt de situering van het bouwvlak aangepast.

3. Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Zoals eerder aangegeven geldt op de locatie het bestemmingsplan 'Mill Centrum', met ter plaatse de bestemming 'Detailhandel'. Het gewenste gebruik van het perceel past niet binnen deze bestemming. De bestemming wordt binnenplans gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

3.1. Omschakeling 'Detailhandel' naar 'Wonen'

Indien wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de criteria die de gemeenteraad van Land van Cuijk (voormalige gemeente Mill en Sint Hubert) heeft vastgesteld om de bestemming 'Detailhandel' om te zetten in 'Wonen'. Tussen de vaststelling van het geldende bestemmingsplan en dit wijzigingsplan zijn er geen beleidswijzigingen geweest, die aanleiding geven om geen toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Onderstaand worden de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid cursief opgesomd en is het initiatief per voorwaarde getoetst.

11.3.1 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn, in geval van bedrijfsbeëindiging, bevoegd om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

Het voornemen is de bestemming te wijzigen. De winkel, die de grondslag vormde voor de bestemming 'Detailhandel', staat al enige tijd leeg. De locatie is niet gelegen in het centrum (kernwinkelgebied), waardoor een nieuwe invulling met detailhandel niet direct aannemelijk en niet in overeenstemming met het beleid is.

a. Het gebruik ten behoeve van woondoeleinden dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn.

Voor de toetsing van het woonmilieu wordt verwezen naar hoofdstuk 5 'Onderzoeksaspecten' van deze toelichting. Hieruit blijkt dat bij de ontwikkeling sprake is van een goed woonmilieu.

b. Uit een ingesteld bodemonderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

Verwezen wordt naar paragraaf 5.6 van deze toelichting. Uit het ingestelde bodemonderzoek is gebleken dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt vooralsnog géén belemmeringen voor het huidige gebruik en bestemmingswijziging van het perceel bestaan. Na de sloop van de aanwezige bebouwing, voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, dient middels een nader bodemonderzoek aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit ook na sloop voldoende is voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling.

c. Het gebruik ten behoeve van woondoeleinden mag de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantasten.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies gelegen. Hoofdstuk 5 van deze toelichting gaat in op de eventuele consequenties van de wijziging voor functies in de omgeving. Hieruit blijkt dat de waarden en belangen van bestemmingen in de omgeving niet worden aangetast.

d. De regels van 'Artikel 26' van dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing.

De nieuwbouw vindt plaats met inachtneming van de regels uit de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Mill Centrum' (artikel 26). Aan de locatie wordt de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'gestapeld' toegekend. De regels uit het geldend plan worden van toepassing verklaard. Ter aanvulling op de bestemming 'Wonen' uit het geldend bestemmingsplan worden tevens voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor bouw en gebruik. De verbeelding wordt ten opzichte van de huidige regeling aangepast voor wat betreft de ligging van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze aanduiding wordt ook in de regels verankerd, afwijkend van het geldend plan.

4. Beleid

De wijziging van de bestemming 'Detailhandel' in de bestemming 'Wonen' is van ondergeschikte aard.

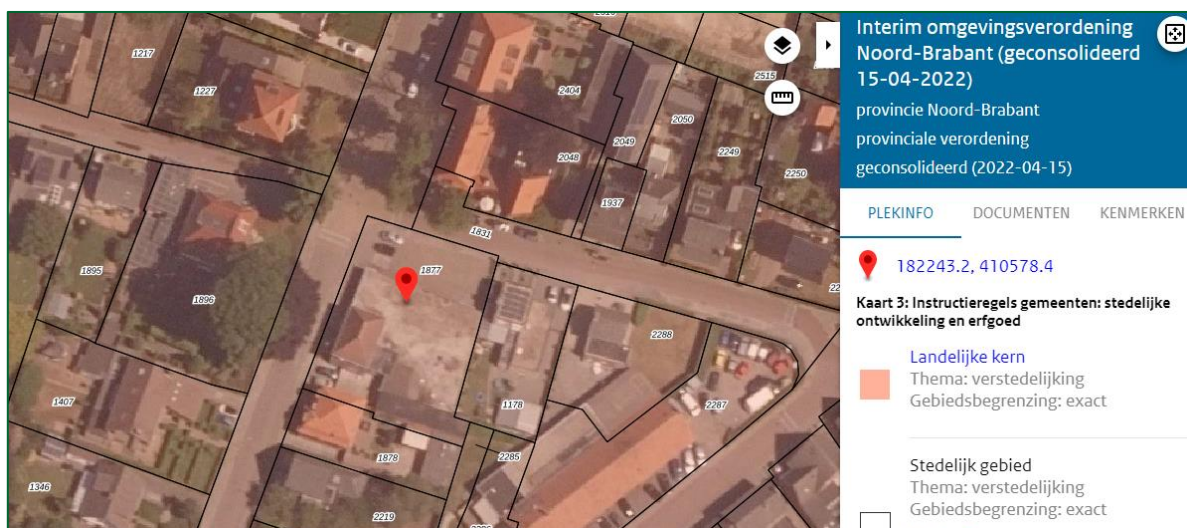
De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het 'moederplan', waarmee reeds een afweging heeft plaatsgevonden onder welke omstandigheden wijziging van de bestemming ook beleidsmatig mogelijk en gewenst is. Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat aan de opgenomen wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

Het beleid van de Rijks-, provinciale en gemeentelijke overheid is er op gericht nieuwe (woning-)bouw zoveel mogelijk te realiseren in bestaand bebouwd gebied en vrijkomende locaties een nieuwe functie te geven. Door de toename van internetwinkelen en daarmee gepaard gaande afname van behoefte aan winkelruimte is het beleid gericht op concentratie van detailhandelsvoorzieningen in het kernwinkelgebied. Buiten dit gebied betreft het wonen de hoofdfunctie. Op het gebied van woningbouw wordt het bouwen voor enkele doelgroepen extra gestimuleerd. Het betreft onder andere seniorenwoningen en starterswoningen en woningen voor kleine huishoudens (1- tot 2-persoons).

Overeenkomstig het volkshuisvestingsplan voorziet de ontwikkeling in toevoeging van kleine appartementen geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens. De te realiseren woningen zijn gericht op de voorkeursdoelgroep senioren. De doelgroep zijn mensen van middelbare tot hogere leeftijd (> 60 jaar), reeds woonachtig in Mill of directe omgeving, die kleiner en zorgeloos willen gaan wonen. Door de rustige ligging van het appartementencomplex, dichtbij het centrum, zijn de omstandigheden ideaal om relaxt en tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen wonen.

Te zijner tijd zal in het onbebouwde gedeelte van het plangebied wat buitenmeubilair, zoals zitbanken, worden geplaatst om het mogelijk te maken gemakkelijk sociale contacten met de medebewoners te onderhouden. Verder beschikken de appartementen ieder over een eigen balkon en een eigen berging op de begane grond.

Uit het oogpunt van een vergroting van de planvoorraad voor de kern Mill is de voorgestelde toevoeging van appartementen op deze locatie voorstelbaar. Voor een (verdere) beschrijving van doelgroep en prijsniveau wordt verwezen naar paragraaf 1.1 (onder punt 2) en paragraaf 2.2.



Afbeelding 16. Plangebied gelegen in Stedelijk gebied – Landelijke kern op grond van Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Door de functiewijziging wordt een detailhandelslocatie buiten kernwinkelgebied opgeheven en wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwdoelstellingen.

Het ontwerp is passend voor de landelijke kern Mill en het parkeren wordt geheel op eigen terrein opgelost, waardoor er parkeertechisch geen negatieve gevolgen zijn voor de omgeving. Het buitenterrein wordt groen ingericht, overeenkomstig het opgestelde inrichtingsplan (zie ook paragraaf 2.2.). Het bestaande trottoir aan de zijde van de Melkweg, binnen het plangebied, blijft behouden.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zijn er geen Rijks-, provinciale, regionale of gemeentelijke belangen in het geding. Het initiatief past binnen geformuleerde beleidsdoelstellingen.

5. Onderzoeksaspecten

5.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

5.2. Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied is één winkel met bedrijfswoning aanwezig. Deze worden met voorliggend plan omgezet in de mogelijkheid van gestapeld wonen in 9 appartementen. De mogelijkheden voor bedrijfsmatig gebruik, zoals die worden geboden onder de bestemming 'Detailhandel', verdwijnen met de bestemmingswijziging. Uitsluitend de woonfunctie blijft behouden en wordt verruimd qua aantal woningen.

Milieuzonering vanuit plangebied naar omgeving

Woningen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van deze functie in het plangebied op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Detailhandel kan, afhankelijk van de aard en omvang, negatieve milieu-invloed hebben op gevoelige functies in de omgeving. Met voorliggend plan verdwijnt dit bedrijfsmatig gebruik, waardoor er geen sprake meer is van potentiële negatieve milieu-invloed.

Milieuzonering vanuit omgeving naar plangebied

Woningen worden wel beschouwd als gevoelige functies voor milieu-invloed van inrichtingen uit hun omgeving. Winkels worden voor enkele milieuaspecten wel en enkele milieuaspecten niet als milieugevoelig beschouwd.

Bij het toekennen van een nieuwe gevoelige functie dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de nieuwe gevoelige functie niet toegestaan kan worden.

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie de gebruiksvormen wonen (bedrijfswoning) en detailhandel toegestaan. Voor de bedrijfswoning geldt een aanduidingsvlak, waardoor deze niet binnen het gehele plangebied geplaatst kan worden. Ook voor de winkel (gebouw) geldt dat deze alleen binnen het bouwvlak aanwezig kan zijn.

Gezien de verplaatsing van de bouw mogelijkheden en het feit dat detailhandelsfuncties niet voor alle milieuthema's als gevoelig worden beschouwd, is een toets uitgevoerd van de bedrijvigheid in de omgeving.

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Bij het

toekennen van een nieuwe woonfunctie of uitbreiding van de mogelijkheden voor ‘wonen’ dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de woonfunctie niet toegestaan kan worden.

In een aantal gevallen dienen bijgebouwen ook als milieugevoelige functie beschouwd te worden. Dit geldt met name als de mogelijkheid bestaat dat hier gedurende langere tijd (meerdere uren per dag) mensen verblijven.

Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor de gevoelige functie ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functie voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. In deze publicatie zijn voor een scala aan typen bedrijvigheid richtafstanden opgenomen voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’. Wanneer sprake is van ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

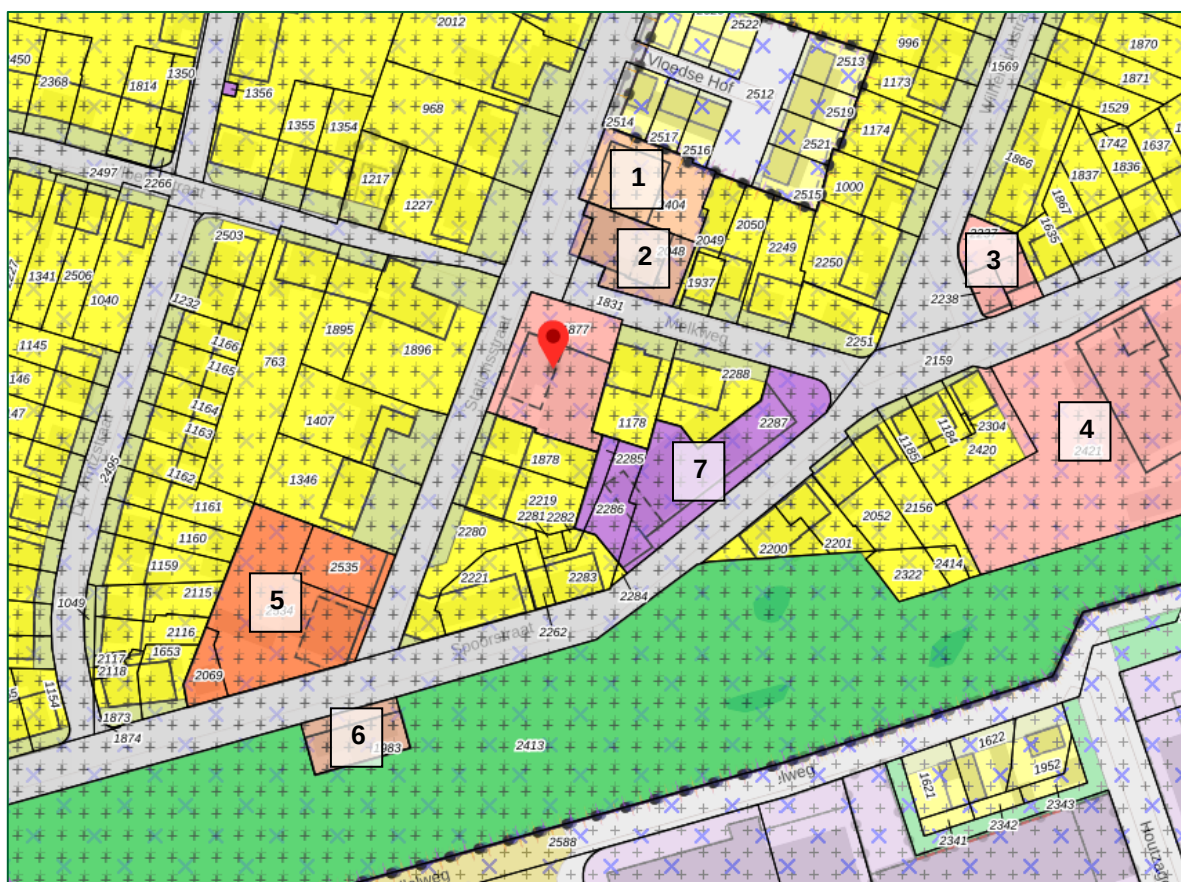
De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De locatie Stationsstraat 25 -27 wordt omringd door woonbestemmingen en enkele inrichtingen. Ook op enige afstand zijn enkele bedrijfslocaties gelegen. In onderstaande afbeelding zijn de inrichtingen in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 17. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan		Milieucategorie VNG-lijst*	Min. aanbevolen afstand VNG-lijst rustige woonwijk (m)	Daadwerkelijke afstand bestemmingsvlak - beoogde ontwikkeling (m)	Voldoet ja/ nee
1.	Gemengd - 1	Maatschappelijke voorzieningen (begeleid wonen), dienstverlening en kantoor	2	30	38	ja
2.	Maatschappelijk	Maatschappelijke voorzieningen en bedrijfswoning	2	30	17	nee
3.	Detailhandel	Fotografie en vormgeving	2	30	125	ja
4.	Detailhandel	Pets place/ Boerenbond	2	30	150	ja
5.	Horeca	Categorie 1 en 2	2	30	55	ja
6.	Maatschappelijk	jongerencentrum	2	30	90	Ja
7.	Bedrijf	Categorie 1 en 2	2	30	20	nee

Ad 2. : uit openbaar toegankelijke informatie blijkt dat Stationsstraat 23 in gebruik is voor begeleid wonen. Daarnaast zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Volledigheidshalve wordt dan ook uitgegaan van milieucategorie 2.

Ad 7.: uit openbaar toegankelijke informatie blijkt dat ter plaatse een autobedrijf is gevestigd. Het achterterrein grenst zeer beperkt aan het plangebied.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of 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.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een 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.

Afbeelding 18. Omschrijving omgevingstypen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Gezien de aard van het gebied, waar diverse functies in elkaars nabijheid liggen, kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De indicatieve afstanden die dienen te worden aangehouden worden in dat geval met 1 trede verlaagd, en bedragen daarmee voor inrichtingen van milieucategorie 2 minimaal 10 meter. Met deze afstand wordt voor alle omliggende inrichtingen voldaan aan de aanbevolen afstand.

Daarnaast geldt dat alle genoemde inrichtingen met uitzondering van bedrijf 6. in de huidige situatie reeds direct grenzen aan woonbestemmingen. Er is dus reeds sprake van bedrijvigheid en gevoelige functies in elkaars directe nabijheid en de bedrijvigheid dient in de bedrijfsvoering reeds rekening te houden met de aanwezige woningen.

Nu ook in jurisprudentie is bepaald dat bedrijvigheid van de milieu categorieën 1 en 2 in algemeenheid aanvaardbaar is in de woonomgeving, is dit niet opmerkelijk.

Conclusie

Voor alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden, categorie 'gemengd gebied', uit de VNG-brochure. De voorgenomen bouw van de appartementen wordt dan ook niet belemmerd door het aspect milieuzonering.

Daarbij worden de mogelijkheden voor omliggende inrichtingen reeds beïnvloed door aanwezige woningen in het gebied. De inrichtingen mogen geen onevenredige hinder veroorzaken op gevoelige functies. Nu in en in de directe omgeving van het plangebied reeds gevoelige functies zijn toegelaten, kan worden geconcludeerd dat voor de bedrijvigheid geen sprake is van (nieuwe) beperkingen.

Tenslotte heeft de woonfunctie binnen het plangebied geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies. Door het verdwijnen van de detailhandelsfunctie verdwijnt negatieve invloed die mogelijk veroorzaakt werd door deze functie.

5.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. De bedrijfswoning, die in het plangebied aanwezig is, wordt reeds beschouwd als geluidgevoelig object.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Voor alle wegen met een toegestane rijsnelheid hoger dan 30km/uur geldt een onderzoekszone.

Het plangebied Stationsstraat 25 -27 is gelegen in een 30km-zone, waardoor er een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een, op grond van de Wet geluidhinder, gezoned industrieterrein.

De overige geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 5.2. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

In het plangebied is reeds sprake van een geluidgevoelige functie, die wordt uitgebreid. Vanuit de omliggende infrastructuur bestaat geen onderzoeksplicht en ook zijn er geen beperkingen vanuit het aspect 'industrielawaai'.

5.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De herbestemming van Stationsstraat 25 -27 van 'Detailhandel' naar 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van 9 appartementen valt ruimschoots binnen de NIBM-grens.

Het verdwijnen van de bedrijfswoning en winkel zorgt ervoor dat de verkeersaantrekkende werking van de locatie afneemt. De realisatie van het kleinschalig appartementencomplex veroorzaakt een beperkte toename van verkeersbewegingen. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf wanneer in de nieuwe situatie sprake is van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

In voorliggend plan is geen sprake van een nieuw gevoelig object, omdat ter plaatse reeds een bedrijfswoning en winkel zijn toegestaan. Een nadere toetsing kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wijzigt de situatie met het oog op het aspect luchtkwaliteit niet; zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is de locatie bestemd voor gevoelige functies.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging.

5.5. Geur

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Mill. In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven (veehouderijen) gelegen.

De huidige functies in het plangebied, een bedrijfswoning en winkel (bebouwing waar gedurende langere tijd mensen kunnen verblijven) worden beschouwd als geurgevoelig. Er is dan ook geen sprake van ontwikkeling van een nieuwe geurgevoelige functie. Het plan zorgt dan ook niet voor beperking van veehouderijen in hun bedrijfsvoering. Tevens worden de nieuw te realiseren woningen (gevoelige functies) niet beperkt door agrarische bedrijven.

5.6. Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Door Amitec is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (NEN 5740, incl. NEN 5725). De onderzoeksrapportage (d.d. 21 juni 2022) is opgenomen als bijlage 1. bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt samengevat als volgt:

“Formeel dienen locaties waar bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, als een ‘potentiële verdachte locatie’ te worden beschouwd. Gezien in dit geval de bedrijfsactiviteiten uit detailhandel (supermarkt, kledingwinkel en winkel in huishoudelijke elektrische apparaten) bestond, is

aannemelijk dat de kans dat deze activiteiten een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt verwaarloosbaar klein. De onderzoekslocatie is onderzocht volgens de onderzoeksstrategie onverdachte locatie.

Op het maaiveld en in de grond van de boringen is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De hypothese “onverdacht terrein” dient formeel, op basis van de gemeten concentraties in de grond en grondwater, verworpen te worden.

Grond

In de bovengrond is, formeel, een streefwaarde-overschrijding voor de parameter som PCB's aangetroffen. In de onderzochte ondergrond zijn geen overschrijdingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is géén nader onderzoek noodzakelijk en bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het perceel.”

De bodemkwaliteit legt, blijkens het uitgevoerde onderzoek, geen beperkingen op aan de bestemmingswijziging van ‘Detailhandel’ naar ‘Wonen’.

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt na wijziging van het bestemmingsplan. Tussen de sloop en het verlenen van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Hierbij dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit in het plangebied ook na uitvoering van de sloopwerkzaamheden voldoende is. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het uitvoeren van dit bodemonderzoek te borgen.

5.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid

en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit wijzigingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

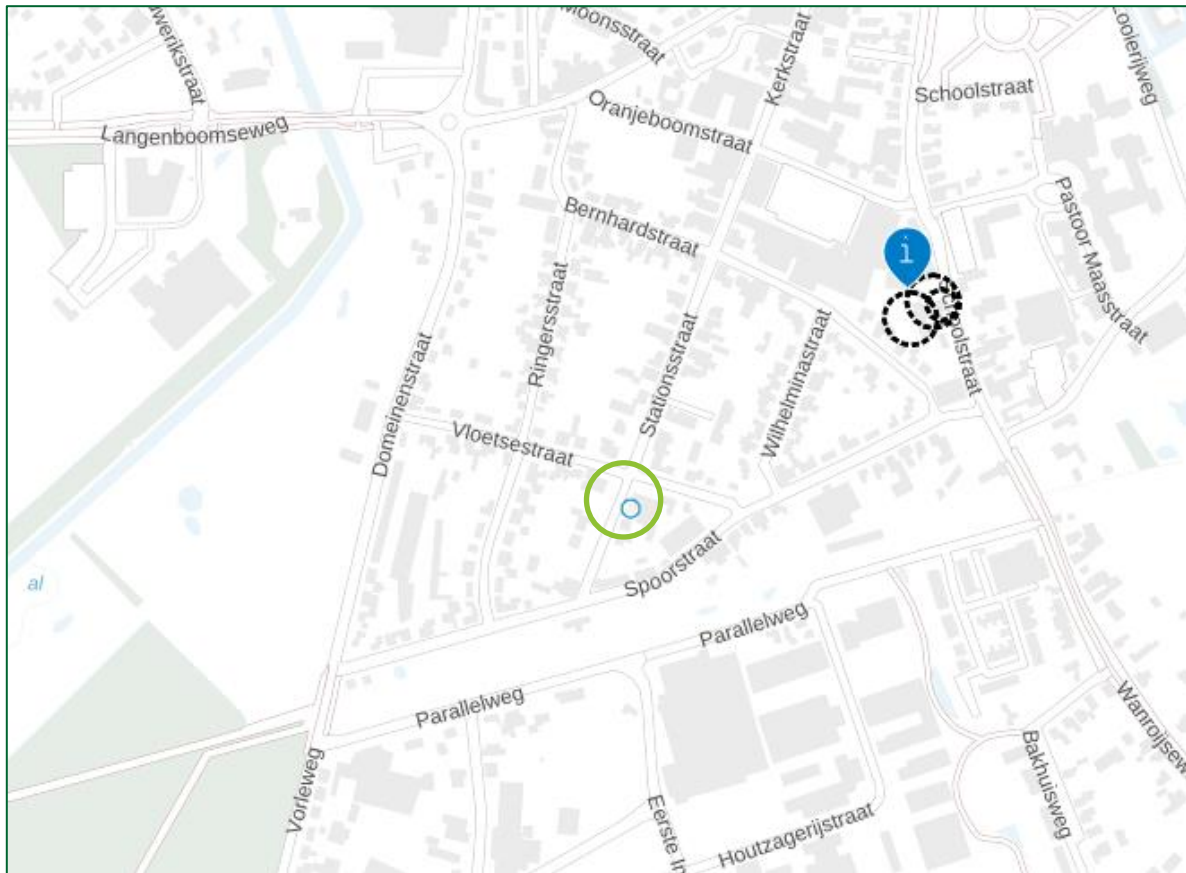
Uit de Risicokaart (via Atlas Leefomgeving) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen inrichting die een negatieve invloed op het aspect 'externe veiligheid' heeft, betreft een LPG-tankstation aan de Schoolstraat. Voor deze inrichting bedraagt de risicocontour 25 meter. De afstand tussen het plangebied en de locatie bedraagt 275 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de aanbevolen afstand.

Onder de overige thema's worden geen risicobronnen benoemd.

Nu er geen significante risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplegt aan de bestemmingswijziging.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de voorgenumen functiewijziging.



Afbeelding 19. Uitsnede kaartbeeld risicobronnen (bron: Atlas leefomgeving)

5.8. Kabels en leidingen

In het geldend bestemmingsplan 'Mill Centrum' en op de risicokaart zijn in of in de omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen opgenomen die planologische bescherming behoeven. Voor het initiatief gelden dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect 'kabels en leidingen'.

5.9. Water

Beleid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en

hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende 3 programma's:

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

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

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

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

Keur

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

Legger

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

Hemelwater

Het nemen van maatregelen voor de afkoppeling van hemelwater, is op basis van de Keur noodzakelijk indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak (bebouwing en verharding). Voorliggend initiatief richt zich op de bestemmingswijziging naar 'Wonen'. In de huidige situatie is het perceel geheel bebouwd en verhard. In de nieuwe situatie is circa 410 m² van de locatie onverhard en groen. Hiermee ontstaan mogelijkheden voor de afkoppeling/ infiltratie van hemelwater.

De ontwikkeling valt onder de categorie 'herbouw'. Hiervoor geldt een eis voor de berging van hemelwater van 60 mm op eigen terrein voor het nieuwe verharde oppervlak. De exacte

dimensionering en vormgeving van de hemelwatervoorziening wordt op basis van dit uitgangspunt in de Omgevingsvergunningaanvraag Bouwen uitgewerkt.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater blijft conform de huidige situatie aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' in 'Wonen'. Het verhard deel neemt af en er wordt voorzien in een hemelwatervoorziening conform de norm.

5.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert heeft haar archeologisch beleid doorvertaald in het bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen.

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op basis van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² en een diepte van 0,40 meter. Op basis van deze maten zou er geen sprake zijn van een onderzoekspllicht.

Echter, volgens de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert is het plangebied gelegen in een categorie 3 gebied, waarvoor een onderzoekspllicht geldt bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van 40 cm. Als gevolg van deze beleidskaart is dan ook wel sprake van een onderzoekspllicht.

De aanduiding 'categorie 3' vertaalt zich naar een hoge archeologische verwachting voor de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond. Voor het plangebied is deze verwachting enerzijds gebaseerd op de nabijheid van de historische kern van Mill en anderzijds op de landschappelijke setting die in het (verre) verleden door de mens als gunstig werd beschouwd om zich te vestigen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Bureau voor Archeologie. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Stationsstraat 25-27, Mill, gemeente Land van Cuijk: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. Rapport 1228 (d.d. 29 augustus 2022), opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Met het onderzoek wordt bevestigd dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit grove rivierafzettingen en dekzand. In de top van de natuurlijke afzettingen heeft zich een podzolgrond ontwikkeld. In alle boorprofielen zijn nog resten van een B en/of een BC-horizont aanwezig, dit is een potentieel archeologisch sporenniveau. De top van de B/BC-horizont ligt tussen 100 en 120 cm-mv. Hierop ligt een humeuze A-horizont van 50 tot 100 cm dik en vervolgens omgewerkte grond, cunetzand en straatwerk.

Op basis van het onderzoek adviseert Bureau voor Archeologie in het plangebied rekening te

houden met eventuele archeologische resten door graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm-mv te vermijden. Als graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm-mv zijn voorzien, dan wordt aanbevolen een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

De huidige uitgangspunten van het bouwplan is dat niet dieper gegraven wordt dan 80 cm-mv. Met dit uitgangspunt is de kans klein dat behoudenswaardige archeologische resten worden verstoord en is verder archeologisch onderzoek niet nodig.

Ondanks het uitgevoerde onderzoek is niet uit te sluiten dat bij graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele vondsten van archeologische resten dienen gemeld te worden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet.

Na toetsing is door de gemeente verzocht de oorspronkelijke juridisch-planologische regeling in stand te houden; een onderzoeksplicht bij het roeren van gronden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m. Gezien de oppervlakte van het plangebied, is overschrijding van deze ondergrens met het plan niet aan de orde.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn enkele beeldbepalende en karakteristieke panden gelegen. De bebouwing Stationsstraat 25 -27 is niet als zodanig aangemerkt. De Parallelweg ten zuiden van het plangebied is aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle lijnstructuur met aangrenzend waardevol groen. De bestemmingswijziging en beoogde ontwikkeling heeft zowel op de omliggende bebouwing als op de infra- en groenstructuur buiten het plangebied geen invloed. Bestaande waardevolle elementen worden dan ook niet aangetast.

5.11. Conventionele explosieven

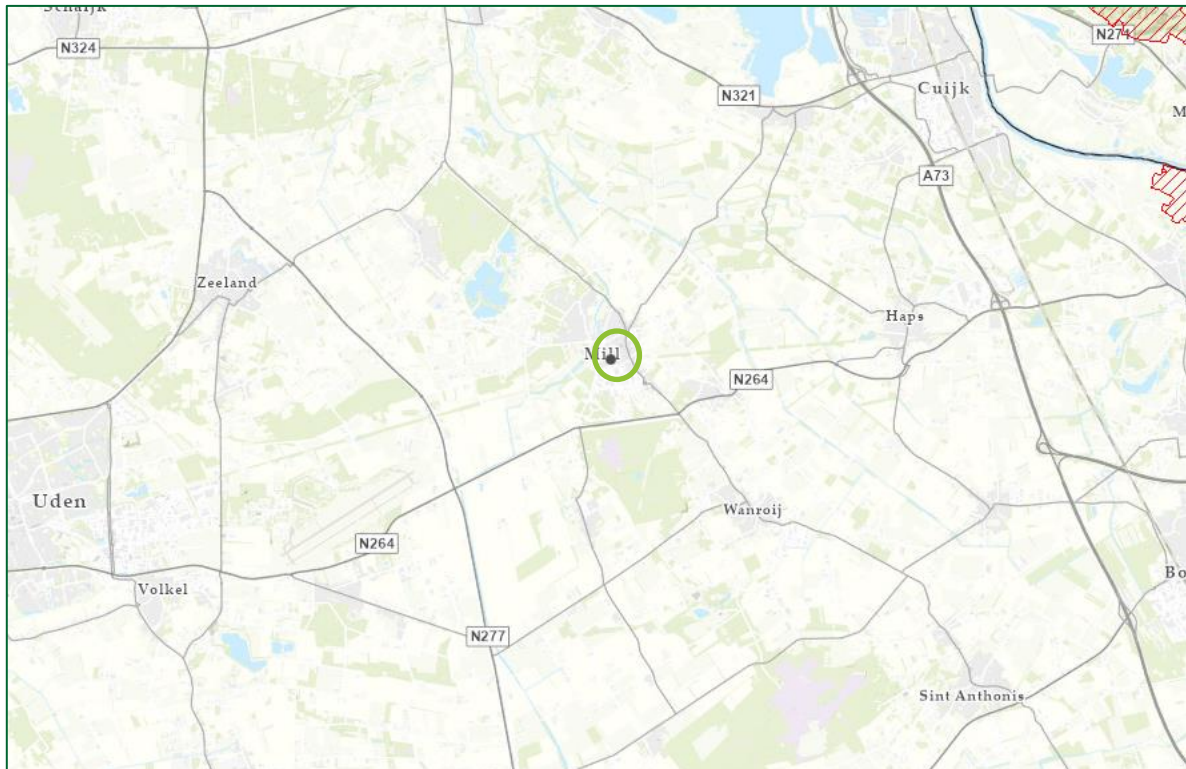
Volgens de bodembelastingkaart is de projectlocatie niet opgenomen als verdacht gebied voor conventionele explosieven. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek.

5.12. Natuur

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.



Afbeelding 20. Plangebied ten opzichte van Natura2000 gebied (bron: provincie Noord-Brabant)

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. Het meest nabijgelegen gebied betreft Oeffelter Meent, op ruim 10 kilometer ten noordoosten van het plangebied.

Het plan ziet op herbestemming van een bestaande bebouwde locatie met een bedrijfswoning en winkel naar 9 appartementen.

De bebouwing wordt vernieuwd en daarmee verduurzaamd en gasloos. Het aantal verkeersbewegingen neemt in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige feitelijke situatie toe en ten opzichte van de huidige maximale planologische mogelijkheden af. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet meer toegestaan waardoor ook het aandeel zwaar verkeer geminimaliseerd wordt.

Gezien de aard, omvang en ligging van het initiatief leidt dit niet tot (extra) verdroging, verontreiniging, optische verstoring, verzuring of vermesting. Ook heeft het plan geen oppervlakteverlies of versnippering tot gevolg.

Om inzicht te krijgen in eventuele gevolgen voor de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden zijn AERIUS berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten van deze berekeningen, inclusief toelichting van de gehanteerde uitgangspunten, zijn opgenomen in bijlage 3. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura-2000 gebieden veroorzaakt.

Conform de factsheet “Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden” is er geen passende beoordeling noodzakelijk. Het aspect ‘stikstofdepositie’ leidt ook niet tot een belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Het plangebied is deels bebouwd en voor het overige verhard. Omdat een pand dat al lang bestaat en gesloopt wordt verband kan houden met aanwezigheid van fauna, is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze op 11 maart 2024 door Brabant Eco, Ecologische dienstverlening, uitgebrachte Ecologische Quickscan Stationsstraat 25-27, Rapportnummer 2024-BE-0857, is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. In deze ecologische quickscan is onder meer de volgende conclusie getrokken:

“Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. De bebouwing is volledig gesloten. De spouwmuren zijn niet voorzien van open stootvoegen, kieren of gaten en de wanden sluiten strak aan op de boeiboorden. De te slopen bebouwing biedt daardoor geen potentiële openingen waar beschermde diersoorten mogelijk nest-, schuil- of verblijfplaatsen zouden kunnen vinden.

Er worden geen bomen gerooid en de te verwijderen vegetatie valt onder tuinbeplanting. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen”.

Onderdeel van de herontwikkeling van de plek als woonlocatie met appartementen is aanplant van groen, zoals hagen, bomen en gras. Het plangebied wordt daarmee aantrekkelijker voor diersoorten, zoals vogels die als leefgebied kiezen voor een deels bebouwde omgeving.

5.13. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Stationsstraat en Melkweg. In de nieuwe situatie ligt de in-/ uitrit voor gemotoriseerd verkeer aan de zijde van de Melkweg. Langzaam verkeer heeft ook via de Stationsstraat een extra toegang (geen openbare weg) tot het appartementengebouw en de bergingen. Het hier bedoelde langzaam verkeer omvat de voetganger, de step (ook elektrisch), de

fiets (ook met trapondersteuning), snorfiets, bromfiets, inclusief bredere varianten zoals een bakfiets, het gehandicaptervoertuig, zoals een scootmobiel, en geleiders van/met een dier.

Aan de zijde van de Melkweg is binnen het plangebied een (openbare) trottoir gelegen. Deze blijft behouden bij de herontwikkeling van de locatie en is aangeduid als 'verkeer'.

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling neemt toe. De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling is wel beperkt. Omdat het winkelpand aan de Stationsstraat 25 inmiddels al meerdere jaren leeg staat, is daarmee de verkeer aantrekkende functie niet meer aanwezig. Voor de (bedrijfs)woning Stationsstraat 27 is die vraag er nog wel en dit zou in de huidige normen een parkeervraag opleveren van 2,3 parkeerplaatsen (toen deze werden gebouwd kwam de parkeernorm niet boven de 0,8 uit) en een verkeergeneratie van 7,8 / 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze ontwikkeling zal dan ook zorgen voor een toename in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het pand nu. Dit zal echter wel op andere momenten en ook minder vaak met vrachtverkeer zijn dan bij detailhandel. Er zal door deze ontwikkeling een toename zijn van ongeveer 35 tot 43 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dit kan zonder problemen in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen: er ontstaat geen capaciteitsknelpunt door deze ontwikkeling.

Daarnaast wordt opgemerkt, dat in de situatie waarbij opnieuw invulling zou worden gegeven aan de thans geldende bestemming (detailhandel c.q. winkel met bedrijfswoning) er natuurlijk ook rekening gehouden moet worden met verkeersbewegingen en met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit licht beschouwt, is de toename van het aantal verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen minder groot.

Parkeren

Op grond van de parkeernormen uit het (ontwerp)paraplubestemmingsplan Parkeernota Land van Cuijk 2023 c.q. de Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk dient een huurappartement in het segment 'duur' te voorzien in 1,9 parkeerplaatsen. Voor appartementen in het segment 'midden/ goedkoop' geldt een norm van 1,4 parkeerplaats/ appartement.

De 6 appartementen in de onderste twee bouwlagen behoren tot het segment 'duur' en de bovenste 3 in de categorie 'midden'.

Op grond van het woningprogramma is dan ook behoefte aan 15,6 parkeerplaatsen. Binnen het plan wordt voorzien in 17 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee wordt voldaan aan de norm. Daarmee is binnen het plangebied voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren.

5.14. Duurzaamheid

Landelijk en lokaal is het beleid gericht op een klimaatbestendige en duurzame toekomst. Dit resulteert onder andere in de noodzaak tot milieuverantwoord bouwen. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Bij duurzaam bouwen kan onder andere extra aandacht worden besteed aan duurzaam materiaalgebruik, slimme energetische concepten (die resulteren in energiebesparing) en afvalreductie. Daarnaast dient voldaan te worden aan het vastgesteld ambitieniveau (GPR). Bij nieuwbouw van woningen worden, (vooralsnog) binnen het Bouwbesluit, eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De belangrijkste eis daarvoor is de BENG-norm; Bijna Energie Neutrale Gebouwen.

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

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Indien beschikbaar en geschikt wordt bij de bouw gebruik gemaakt van circulaire bouwmaterialen.

Op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' is de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren appartementen niet worden aangesloten op het gasnet. Ten behoeve van de verwarming wordt een warmtewisselaar toegepast met bronwater.

Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen, voor het opwekken van eigen energie.

De concreet te treffen duurzaamheidsmaatregelen worden in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verder uitgewerkt. Hierbij zal zowel de initiatiefnemer als de gemeente er op toezien dat deze maatregelen geen geluids- of andere overlast veroorzaken voor de nabijgelegen woningen.

Het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe bebouwing en verharding wordt volledig afgekoppeld. Initiatiefnemer heeft goede ervaring met ACO Stormbrixx en is voornemens deze in het plangebied toe te passen als infiltratievoorziening. Het betreft een modulair rioleringsysteem van kunststof, dat enerzijds als buffer voor regenwater en anderzijds als infiltratie van regenwater gebruikt wordt. Basis van het systeem zijn elementen, die door middel van een intelligent koppelsysteem aan elkaar gemonteerd worden en daarmee de structurele stevigheid van het totale systeem verbeteren. Vergeleken met traditionele systemen verlaagt de stapelbaarheid van de basiselementen de transportkosten en daarmee het CO₂-verbruik, en is de benodigde ruimte in het magazijn en op de bouwplaats meer dan 50% lager. De genoemde Stormbrixx is daardoor een CO₂ vriendelijk infiltratie- en bergingssysteem.

De parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd als halfverharding. Hiermee worden de infiltratiemogelijkheden vergroot, evenals de groene uitstraling.

Ook wordt voorzien in groenaanplant. In tegenstelling tot de huidige situatie, waarin het gehele perceel bebouwd en verhard is, wordt in de nieuwe situatie voorzien in groen aan de zijde van de Stationsstraat, Melkweg, rond de parkeerplaatsen en aan de zuidzijde van het plangebied. Het groenplan is omschreven in paragraaf 2.2. van deze toelichting en via een voorwaardelijke verplichting en bijlage opgenomen bij de planregels.



Afbeelding 21. Referentiebeeld parkeren op halfverharding (bron: Kennisbank GroenBlauw/ Nanda Sluijsmans)

5.15. Bezinning

Om inzicht te krijgen in de invloed van het bouwplan op de bezinning en lichtinval van omliggende panden en objecten, is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Bezonningsstudie Stationsstraat 25-27' (HBA bv, 20 maart 2024) en opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Voor bezinning bestaan geen wettelijke eisen en normen. Wel bestaan er normen van TNO. Voor het onderzoek is de Lichte TNO norm gehanteerd. Dit is de meest toegankelijke en door de meeste gemeenten gehanteerde norm.

In het onderzoek zijn de huidige en toekomstige situatie gevisualiseerd op de referentiedagen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de Lichte Norm, zoals vastgesteld door TNO. Wel is sprake van enkele veranderingen in de bezonningssituatie voor de panden Stationsstraat 34, Melkweg 3, Melkweg 4 en 4a, en enkele bomen in de tuin van Stationsstraat 34. In alle gevallen geldt dat de Licht TNO norm ook na de herontwikkeling van Stationsstraat 25-27 behaald wordt. Daarnaast is door de gemeentelijke adviseurs Cultuurtechniek ten aanzien van bezinning/ schaduw op de aanwezige drie monumentale bomen (tuin Stationsstraat 34) aangegeven dat;

- Van de op en bij het perceel aanwezige bomen alleen de Beuk gevoelig voor zonnebrand. Echter, omdat de Beuk betakt is en zelf voor schaduw op de eigen stam zorgt, zal de directe bezinning nauwelijks meer of minder zijn dan voorheen;
- Voor het overige is de veranderende beschaduwing na de bouw dusdanig minimaal, dat dit geen effect zal hebben op de bomen dat niet op natuurlijke wijze hersteld kan worden.

Het aspect bezinning/ schaduwwerking legt dan ook geen beperkingen op aan de voorgenomen bestemmingswijziging en de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

Voor het wijzigingsplan gelden op grond van wet- en regelgeving een aantal voorwaarden en bepalingen. Deze hebben onder meer betrekking op de opbouw, inhoud en digitale raadpleegbaarheid.

Behalve de landelijke bepalingen is bij het plan uitgegaan van de ter plaatse van het plangebied geldende bestemmingsplannen 'Mill Centrum' en 'Kamerbewoning in woningen'.

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. Kenmerkend voor het wijzigingsplan is de aansluiting bij het zogenaamde 'moederplan', het plan waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan sluit dan ook zo veel mogelijk aan bij het bestemmingsplan 'Mill Centrum'.

6.2. Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de enkelbestemming 'Wonen';
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
- het bouwvlak;
- de bouwaanduiding 'gestapeld';
- de bouwaanduiding 'maatvoering' met bepalingen over de maximale goot- en bouwhoogte;
- de functieaanduiding 'tuin';
- de functieaanduiding 'verkeer';
- de reeds geldende gebiedsaanduidingen als gevolg van de ligging van het plangebied in de nabijheid van vliegbasis Volkel.

6.3. Regels

De voorschriften van het moederplan zijn opgesteld conform SVBP en gelden dus onverkort voor het

onderhavig wijzigingsplan.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

Op grond van de voorwaarden genoemd in artikel 11.3.1 van het bestemmingsplan 'Mill Centrum' van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert geldt dat voor de woningen in het plangebied artikel 26 'Wonen' van toepassing wordt. Deze bestemming bepaalt de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het plangebied Stationsstraat 25 -27. De bestemming wordt aangevuld met de

relevante bepalingen uit het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' dat tussentijds is vastgesteld.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging van het perceel Stationsstraat 25 – 27 betreft een particulier initiatief. De wijziging is noodzakelijk ten behoeve van de beoogde herontwikkeling. De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde financiële middelen heeft gereserveerd. Bij de ontwikkeling is sprake van de bouw van een kleinschalig appartementengebouw. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer waarin het verhaal van kosten geregeld is. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. In de overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt inzake de exploitatiebijdrage, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en planschade.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming ‘Detailhandel’ naar ‘Wonen’. De dubbelbestemming en overige aanduidingen voor het perceel blijven gehandhaafd. De beoogd koper wenst de locatie in te zetten voor wonen, en hier geen detailhandelsfunctie te exploiteren. Door het omzetten naar een woonbestemming is het gebruik ten behoeve van detailhandel niet langer toegestaan. Wel wordt hiermee de mogelijkheid geboden de bestaande bebouwing te vervangen door een gebouw met 9 appartementen en bijbehorende voorzieningen. Het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Na de wijziging geldt voor het plangebied de woonbestemming, die ook voor de overige woonbebouwing binnen het dorp van toepassing is.

Door initiatiefnemer is gedurende de voorbereiding van de stukken overwogen of hij een bezonningsstudie zou laten uitvoeren voor de toekomstige situatie. Gezien de volgende 3 aspecten heeft hij echter geoordeeld dat dit geen meerwaarde heeft:

1. de ligging van het nieuwbouwoject ten opzichte van omliggende bebouwing in relatie tot de baan van de zon;
2. de afstand tussen het nieuwbouwoject en omliggende bebouwing;
3. de reeds toegestane bouwmassa en bouwhoogte op de locatie (bestaande maximale planologische mogelijkheden).

7.2.1. Dialoog

In het kader van de beoogde bestemmingswijziging van het perceel Stationsstraat 25 – 27 ten behoeve van de realisatie van 9 appartementen is een omgevingsdialoog gevoerd door de initiatiefnemer (periode 2021 - 2023). De omwonenden aan de Stationsstraat, Melkweg en Spoorstraat zijn geïnformeerd over het voornemen de bestemming te wijzigen, bestaande bebouwing te slopen en nieuwe bebouwing op te richten. Initiatiefnemer heeft daartoe de omwonenden persoonlijk bezocht en zijn plan aan de hand van de situatietekening toegelicht.

In bijlage 4 zijn de resultaten van de omgevingsdialoog (geanonimiseerd) opgenomen. Samengevat is sprake van de volgende bevindingen:

Van de 13 geïnformeerde omwonenden/ omliggende grondeigenaren hebben er 7 aangegeven geen overwegende bezwaren tegen het plan te hebben. Drie omwonenden hebben aanvullende

informatie en bevestiging gevraagd, waaraan door initiatiefnemer invulling is gegeven. Tenslotte zijn er drie omwonenden waarmee naar aanleiding van hun reactie uitgebreidere afstemming heeft plaatsgevonden, hetgeen tevens heeft geleid tot aanpassingen aan het plan.

Vanuit de omgevingsdialoog zijn de volgende wijzigingen meegenomen in het wijzigingsplan en de planuitwerking:

- De bestaande muur aan de oostzijde van het plangebied blijft intact of wordt vervangen door een gelijkwaardige muur.
- Er wordt een fotorapportage gemaakt van de woning ten oosten van het plangebied (scheuren) om eventuele schade die ontstaat door trillingen bij sloop en nieuwbouw vast te kunnen stellen.
- De bestaande muur ten zuidoosten van het plangebied blijft intact of wordt vervangen door een gelijkwaardige muur.
- De huidige bewoners van de woning ten zuiden van het plangebied krijgen een persoonlijk recht van overpad vanaf de straat langs hun zijgevel van 1,5 meter breed tot 1,5 achter de achtergevel voor het onderhoud aan hun huis en om het wassen van de ramen mogelijk te maken.
- Er worden vier leibomen binnen het plangebied evenwijdig aan de noordgevel van de woning ten zuiden van het plangebied geplant met een hoogte van 4,5 meter. Gekozen wordt voor een groenblijvende soort, zodat inkijk vanuit het plangebied in diens tuin wordt voorkomen of geminimaliseerd. Eén en ander is vastgelegd in het inpassingsplan, dat is geborgd in de planregels en nader omschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting.
- De bestaande muur ten zuiden van het plangebied blijft intact of wordt vervangen door een gelijkwaardige muur.
- De rioolbuis van de woning ten zuiden van het plangebied ligt op grond van initiatiefnemer. Deze rioolbuis blijft intact als dat mogelijk is. Mocht deze verlegd moeten worden, dan zijn de kosten voor deze aanwonenden behalve de kosten voor het graven, die zijn voor rekening van initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling.

Met een omwonende kon – ondanks diverse gesprekken en correspondentie – geen overeenstemming worden bereikt. Aan diens wensen, voor onder meer een verhoging van het hekwerk op eigen terrein (dus buiten het plangebied) en het beplakken met folie van het onderste gedeelte van de ramen aan de voorzijde op de 1^e en 2^e verdieping van de te bouwen appartementen, is geen invulling gegeven in het wijzigingsplan. De initiatiefnemer ziet hiertoe – mede gelet op de afstand van diens woning tot de te bouwen appartementen en op het niet onnodig of onevenredig beperken van de gebruiksmogelijkheden – ook anderszins geen reden.

7.2.2. Vooroverlegreacties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan.

Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Provincie Noord-Brabant

Op 26 oktober 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij ten aanzien van het voorontwerp wijzigingsplan voor de realisatie van 9 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied in Mill heeft aangegeven dat deze ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord

Op 28 oktober 2022 heeft Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord aangegeven, dat het concept ontwerp wijzigingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Een inhoudelijk advies is om deze reden niet aan de orde.

Planadvies/Waterschap Aa en Maas

Op 16 november 2022 heeft Planadvies/Waterschap Aa en Maas ten aanzien van het voorontwerp wijzigingsplan het volgende aangegeven.

“Het verhard oppervlak neemt als gevolg van dit planvoornemen af, vanuit de Keur worden er derhalve geen eisen gesteld m.b.t. waterberging. Verder raakt de ontwikkeling geen bijzondere waterbelangen. Er zijn dan ook geen inhoudelijke opmerkingen op basis van ons huidige beleid. Wel zou ik willen verzoeken om een korte verwijzing naar het beleid van het waterschap op te nemen. Hiervoor kan eventueel gebruik gemaakt worden van de voorbeeldtekst in de bijlage”. De toegezonden voorbeeldtekst is op- c.q. overgenomen in paragraaf 5.9 Water.

7.2.3. Procedure ex artikel 3.6 Wro

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 1 november 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord bij het raadsvoorstel behorende en bij deze toelichting gevoegde Nota van Zienswijzen en wijzigingen. De benodigde aanpassingen, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen en wijzigingen, zijn verwerkt in de toelichting en de regels.

Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders van Land van Cuijk wordt het wijzigingsplan nog zes weken voor eenieder ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State.