

# Bestemmingsplan “Mill Centrum”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld





# Bestemmingsplan “Mill Centrum”

**Gemeente Mill en Sint Hubert**

**Vastgesteld**

Identificatienummer:	NL.IMRO.0815.BPL12041HMI-VA01
Rapportnummer BRO:	211x08024
Datum:	6 oktober 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. S. van Cleef
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	29 maart 2016
Vaststelling:	6 oktober 2016
Trefwoorden:	Actualisering, bestemmingsplan, Mill Centrum, gemeente Mill en Sint Hubert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor Mill Centrum in de gemeente Mill en Sint Hubert

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	3
1.3 Geldende plannen	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTBEELD</b>	<b>7</b>
2.1 Bouwgeschiedenis	7
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.2.1 Bebouwing	9
2.2.2 Verkeer	9
2.2.3 Groen en water	9
2.3 Functies	9
2.4 Toekomstbeeld	10
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	17
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	18
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Woningbouwmarktstrategie Land van Cuijk	23
3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	25
<b>4. UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>29</b>
4.1 Milieuaspecten	29
4.1.1 Bodem	29
4.1.2 Geluidshinder	29
4.1.3 Luchtkwaliteit	30
4.1.4 Externe veiligheid	31
4.1.5 Geur	33
4.1.6 Luchtvaartverkeerzone	34
4.1.7 Milieuzonering	35
4.2 Fysieke aspecten	35
4.2.1 Cultureel erfgoed	35

4.2.2 Flora & Fauna	39
4.2.3 Waterhuishouding	40
4.2.4 Verkeer en parkeren	43
4.2.5 Kabels en leidingen	43
4.3 Economische aspecten	43
4.4 Handhaafbaarheid	44
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>45</b>
5.1 Algemeen	45
5.2 Toelichting op de verbeelding	45
5.3 Toelichting op de regels	45
5.3.1 Inleidende regels	45
5.3.2 Bestemmingsregels	46
5.3.3 Algemene regels	51
5.3.4 Overgangs- en slotregels	52
<b>6. PROCEDURE</b>	<b>53</b>
6.1 Procedure	53
6.2 Vooroverleg en inspraak	53
6.3 Zienswijzen	54
<b>Bijlage</b>	
• Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan 'Mill Centrum'	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft besloten om de bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Reden hiervoor is met name de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wro is de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert namelijk in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste eenmaal in de tien jaar te herzien.

Vanwege de voorbereidings- en wettelijke doorlooptijden was het niet haalbaar om voor het gehele gemeentelijke grondgebied voor 1 juli 2013 te beschikken over een actueel bestemmingsplan. Om toch voor 1 juli over een actueel planologisch-juridisch regime te beschikken, is vooruitlopend op het voorliggende bestemmingsplan een beheersverordening opgesteld conform artikel 3.38 Wro. Door middel van deze beheersverordening is het geldende planologisch-juridische regime van toepassing verklaard voor Mill centrum. De beheersverordening 'Mill centrum' is vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert op 20 juni 2013.

Aangezien de gemeente over een actueel juridisch-planologisch kader wil beschikken, is in navolging van de beheersverordening het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het doel van het bestemmingsplan is primair om de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren. Er is dan ook sprake van het opstellen van een beheerge-richt plan voor de bestaande toestand.

## 1.2 Ligging en grens van het plangebied

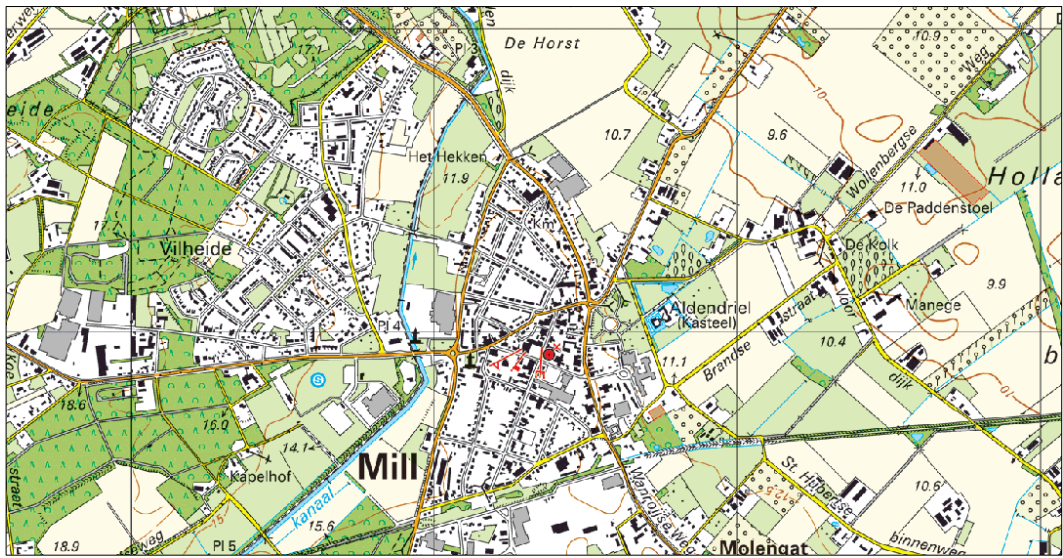
Het plangebied betreft het centrum van Mill, grofweg begrensd door de Parallelweg aan de zuidkant, het Peelkanaal aan de westkant, de Karstraat aan de noordoostzijde en de Looierijweg aan de zuidoostkant. Aan de oostzijde maken ook enkele percelen ten oosten van de Looierijweg en de Beerseweg nog deel uit van het plangebied.

Navolgend is het plangebied op een topografische ondergrond te zien. Tevens is de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport als "het plangebied" verwoord. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

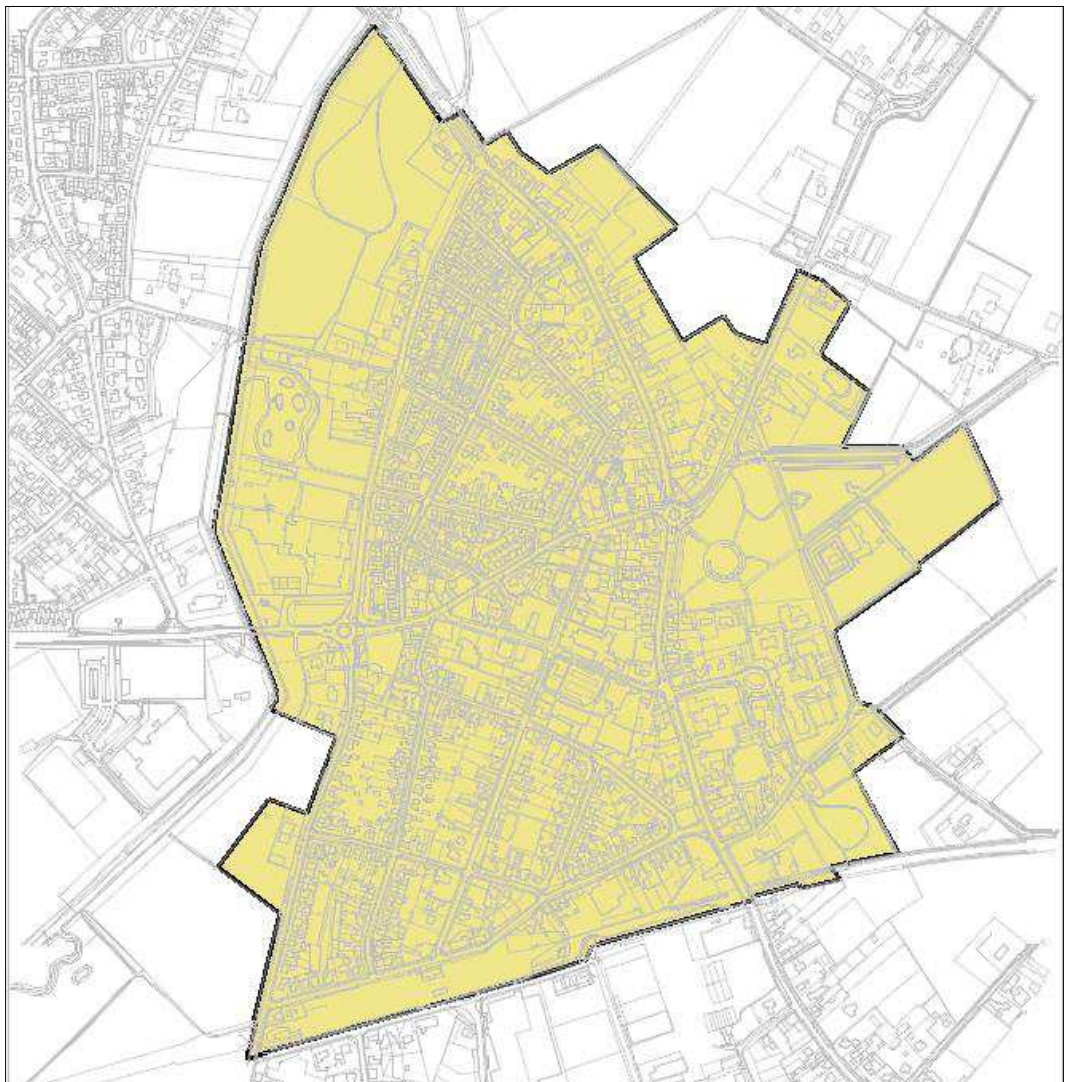
- er is een eenduidige en herkenbare plangrens getrokken, die aansluit bij de plangrens van aangrenzende bestemmingsplannen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd;



- er is zoveel mogelijk uitgegaan van het huidige gebruik van de gronden.



Topografische kaart plangebied en omgeving.



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied.



Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er binnen het gebied enkele ontwikkelingen voorzien zijn. Realisatie van de beoogde ontwikkelingen zal echter pas plaatsvinden nadat hiervoor een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. De betreffende gebieden worden in dit bestemmingsplan meegenomen op basis van de vigerende situatie, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan.

### 1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen en beheersverordening opgenomen.

Naam van het plan	Vastgesteld
Bestemmingsplan 'Markt e.o., Centrumplan Mill'	03-07-2014
Beheersverordening 'Mill centrum'	20-06-2013
Bestemmingsplan 'Hoogveldseweg naast 39'	01-05-2013
Bestemmingsplan 'Hoek Stationsstraat – Melkweg'	15-11-2012

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen en beheersverordening.

### 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

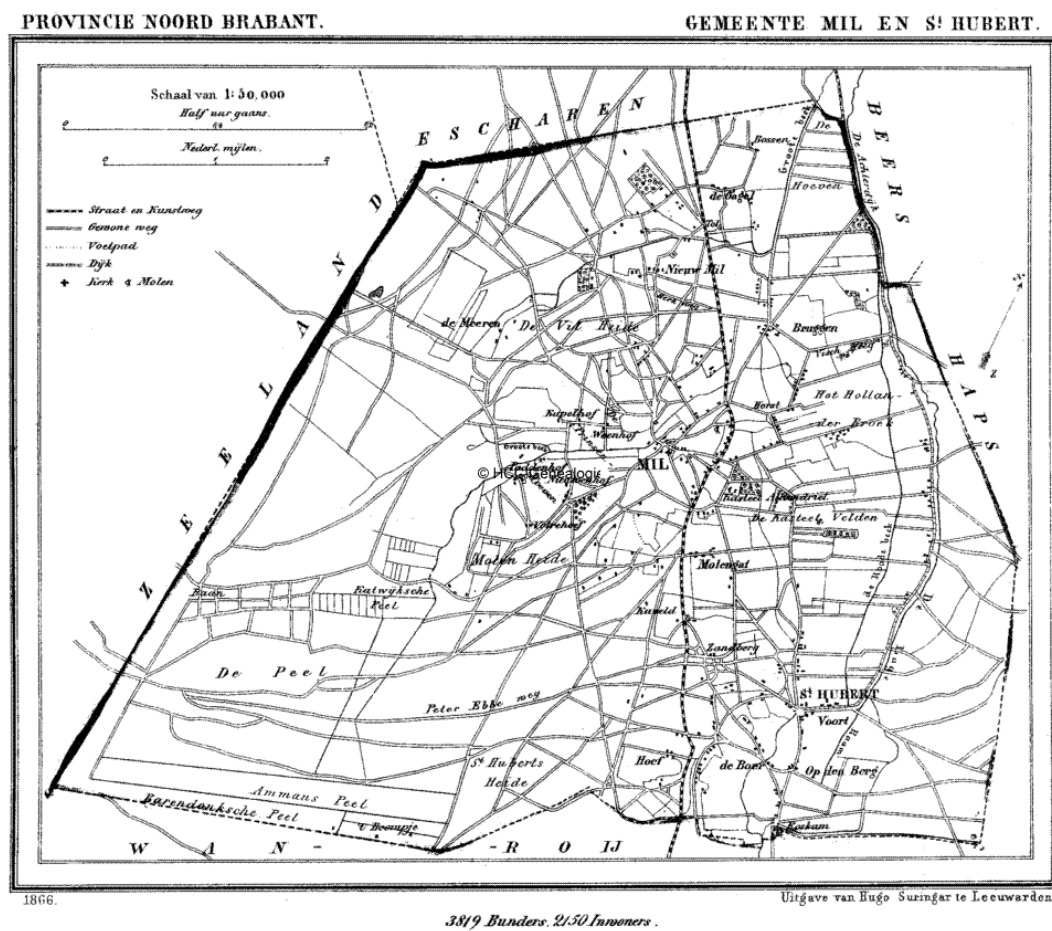
De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 onder meer een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 vormt de toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedure van dit bestemmingsplan.



## 2. HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTBEELD

### 2.1 Bouwgeschiedenis

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



Historische kaart 1819.



Luchtfoto plangebied en de directe omgeving.

## **2.2 Ruimtelijke structuur**

### **2.2.1 Bebouwing**

In de kern Mill is op meerdere plekken cultuurhistorisch waardevolle architectuur te vinden. Kasteel Aldendriel is een bijzonder object aan de oostkant van het dorp, daar waar zich de overgang naar het beekdal bevindt. Ook de stedenbouwkundige opbouw van de historische linten hebben een cultuurhistorische waarde. In het oostelijk gedeelte domineert deze historische lintbebouwing. Ook in de nabijheid van het voormalig spoortracé in het zuiden is historische bebouwing te vinden. Tussen de Hoogstraat, de Karstraat en de Hoogveldseweg is na de Tweede Wereldoorlog een uitbreidingswijk gerealiseerd. Door de traditionele blokverkaveling is het straatbeeld hier relatief stenig.

### **2.2.2 Verkeer**

De hoofdinfrastructuur bestaat uit een aantal (inter)lokale verbindingswegen. De Wanroijseweg, Schoolstraat, Karstraat en Graafseweg vormen een route in noord-zuidrichting (Grave - Sint Hubert). De Domeinenstraat, Vorleweg is een route in zuidelijke richting naar Wilbertoord. De Langenboomseweg loopt in westelijke richting naar Langenboom. De Beerseweg tot slot is een route in noordoostelijke richting. Deze verbindingswegen vormen belangrijke structuurbepalende elementen binnen de kern.

### **2.2.3 Groen en water**

Doordat het Peelkanaal de kern in tweeën deelt heeft Mill een sterke relatie met het buitengebied. Door zijn centrale ligging vormt de zone langs het Peelkanaal een belangrijk groenelement.

Ten westen en zuiden van Mill is het landschap gesloten, met grote en kleine bospercellen. Ten noorden en oosten van de kern is het agrarisch landschap meer open. Doorzichten vanaf de Karstraat en de Schoolstraat zijn hier erg belangrijk voor de beleving binnen de kern. Het oostelijk gedeelte heeft door zijn relatie met het buitengebied een groen karakter, al is hier door de hogere bebouwingsdichtheid wat minder groen aanwezig.

## **2.3 Functies**

Mill beschikt als grootste kern van de gemeente Mill en Sint Hubert over een verscheidenheid aan functies naast wonen, zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Deze zijn voornamelijk gelegen in het centrum van Mill. De functies bedrijvigheid en sport bevinden zich op enkele locaties meer aan de rand van de kern.



## 2.4 Toekomstbeeld

Het voorliggende bestemmingsplan is in essentie een conserverend bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat de gemeenten binnen het Land van Cuijk het vizier op de toekomst hebben gericht en willen kunnen inspelen op maatschappelijke trends en ontwikkelingen.

Ten aanzien van detailhandel leiden diverse maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. internetbestedingen en schaalvergroting) tot een afname en wijziging van de behoefte aan winkelmeters en winkellocaties. Deze ontwikkelingen leiden tot verdringingseffecten en leegstand.

Door de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat het van belang is om breed gedragen regionale detailhandelsvisies op te stellen, ten behoeve van de economische vitaliteit en leefbaarheid in dorpen en steden. Vanuit deze achtergrond hebben de samenwerkende gemeenten binnen het Land van Cuijk een gezamenlijke detailhandelsvisie<sup>1</sup> laten opstellen, met als doel een helder beeld te krijgen van hoe de winkelvoorzieningen in de toekomst voor alle inwoners van het Land van Cuijk beschikbaar zijn en blijven. In de visie wordt onder meer aangegeven welke kansen en mogelijkheden er zijn voor verdere profilering van de regio. Daarnaast biedt de visie voor de gemeenten en de regio een instrument en handreiking, waarmee samen met ondernemers gebouwd kan worden aan een vitale regionale detailhandelsstructuur. De visie is op 16 juni 2016 vastgesteld.

Ten aanzien van het centrum van Mill wordt aangegeven dat dit gebied matig herkenbaar is als zodanig en momenteel weinig samenhang vertoont. Met het Centrumplan Mill wordt ingezet op verbetering van de boodschappenfunctie (o.a. compacte opzet en vergroting supermarkt). Het centrum moet daarnaast een landingspunt worden voor fietstoeristen.

In het centrum van Mill zijn circa 25 winkels gevestigd, met een gezamenlijke omvang van circa 6.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Het aanbod bestaat voor het grootste deel uit landelijk bekende boodschappenformules. Verspreid over het centrumgebied staan enkele panden leeg.

Voor wat betreft de gewenste hoofdwinkelstructuur wordt Mill gekenmerkt als een lokaal boodschappencentrum met toeristische functie. Voor een onderscheidende profilering worden voor het centrum van Mill de volgende trefwoorden genoemd: ontspannen, gezondheid, natuur, landgoederen. Gestreefd wordt naar een compact kernwinkelgebied, met ruimte voor dynamiek, waarbij vrijkomende ruimte kan worden opgevangen door bijvoorbeeld schaalvergroting van bestaande aanbieders, maar ook door nieuwe initiatieven en concepten, webshops uit de regio, mengvormen van cultuur, ambachten en/of lichte horeca met winkelverkoop of bijvoorbeeld integratie van afhaalpunten voor online bestellingen.

---

<sup>1</sup> DTNP, *Detailhandelsvisie Land van Cuijk*, 20 april 2016.



Om invulling te geven aan het gewenste toekomstbeeld voor het centrum van Mill, is in de detailhandelsvisie een uitvoeringsstrategie opgenomen. Hierin worden de volgende actielijnen genoemd:

- *Regionale toetsing nieuwe winkelplannen*

Nieuwe winkelplannen worden binnen de regio Land van Cuijk volgens een vast toestingsschema beoordeeld, waarmee op lokaal niveau de regionale houdbaarheid van een ontwikkeling kan worden ingeschat.

- *Reduceren plannen en planologische ruimte*

Gemeenten bieden ondersteuning aan transformatie van bestaand verspreid (leegstaand) winkelaanbod buiten de gewenste structuur door verbreding van de bestemming.

- *Vertalen detailhandelsvisie in lokaal beleid*

De uitgangspunten van de regionale visie worden vertaald in de lokale detailhandelsvisies. In de lokale visies wordt bijzondere aandacht geschonken aan de centrumgebieden van de hoofdkernen.

- *Profileren hoofdcentra*

De gemeenten binnen het land van Cuijk faciliteren het proces waarin stakeholders in het centrumgebied van een hoofdkern uitgedaagd worden de onderscheidende kwaliteiten van het centrum te benoemen.

Een belangrijk onderdeel van het bereiken van het gewenste toekomstbeeld voor het centrum van Mill wordt vorm gegeven door het reeds in ontwikkeling zijnde Centrumplan Mill. Het Centrumplan Mill omvat de ontwikkeling en integrale realisatie binnen een aantal deelgebieden van grondgebonden woningen, appartementen, de vervanging en uitbreiding van commerciële voorzieningen, de bouw van een sociaal cultureel centrum en de herinrichting/aanleg van (nieuwe) openbare ruimte. Het centrumplan wordt middels afzonderlijke juridisch-planologische procedures mogelijk gemaakt.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat voor een deel reeds wordt ingespeeld op de uitvoeringsstrategie van de regionale detailhandelsvisie. Zo wordt middels de opdeling van het centrumgebied in drie afzonderlijke centrubestemmingen, met ieder hun eigen profiel en juridisch-planologische mogelijkheden, reeds vorm gegeven aan het gewenste toekomstbeeld. Binnen de centrubestemmingen worden diverse centrumfuncties mogelijk gemaakt, waarbij uitwisseling van de toegelaten functies binnen het gebied zonder meer mogelijk is, zonder daarvoor procedures te hoeven volgen (binnenplanse noch buitenplanse).

Binnen de bestemming 'Centrum – 1', opgenomen voor het gebied rondom de Markt, zijn de volgende functies toegestaan:

- Detailhandel, waaronder maximaal twee supermarkten;

- Dienstverlening;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Bij detailhandel behorende horeca;
- Wonen, uitsluitend op de verdieping en op de begane grond voor zover aangeduid;
- Kantoren, uitsluitend op de verdieping en op de begane grond voor zover aangeduid.

Binnen de bestemming 'Centrum – 2', opgenomen voor het gebied rondom de Kerkstraat, zijn de volgende functies toegestaan:

- Horeca;
- Dienstverlening;
- Bedrijfswoningen;
- Detailhandel, uitsluitend voor zover aangeduid, niet zijnde een supermarkt;
- Wonen, uitsluitend op de verdiepingen en op de begane grond voor zover aangeduid.

Binnen de bestemming 'Centrum – 3', opgenomen voor het gebied rondom de Oranjeboomstraat, zijn de volgende functies toegestaan:

- Dienstverlening;
- Kantoren;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Wonen, uitsluitend voor zover aangeduid;
- Kantoren, uitsluitend op de verdiepingen.

Verder is voor solitaire detailhandelslocaties buiten het centrumgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Detailhandel' kan worden gewijzigd naar 'Wonen' of 'Gemengd', dit in lijn met de gewenste reductie van plannen en planologische ruimte ten behoeve van detailhandel buiten het centrumgebied en het streven naar het bieden van ondersteuning aan transformatie van bestaand verspreid (leegstaand) winkelaanbod buiten de gewenste structuur door verbreding van de bestemming.

Met de bovengenoemde invulling van het voorliggende bestemmingsplan, wordt reeds sturing gegeven aan het gewenste toekomstbeeld voor het centrum van Mill, overeenkomstig de regionale detailhandelsvisie.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De dertien nationale belangen zijn:

#### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

#### *Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids- overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbesten- dige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van een beheersmatig plan, waarbij geen nati- onale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Wel geldt zoals bij alle ruimtelijke plannen dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegingen en een transparante besluit- vorming.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke orde- ning (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een ac- tuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het be- staand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, ge- bruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel wordt aangesloten bij het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en een optimale benutting van de beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is kortom niet in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

#### ***Defensie***

In het kader van dit bestemmingsplan is het nationale ruimtelijke belang 'defensie' van belang in verband met de nabijheid van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel', ten westen van de kern Mill. De aanvliegeroute voor het vliegveld is gesitueerd boven Mill. In het Barro zijn ter bescherming van het nationale ruimtelijke belang 'defensie' regels opgenomen ter borging van de rijksbelangen die zijn opgenomen in het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2). Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende belangen:

1. Funnel;
2. Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS);
3. Instrument Landing System (ILS);
4. Radarverstoringgebied;
5. Ke-zonering.

#### ***Ad 1***

Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag. Zo zijn in het kader van de vliegverkeersveiligheid obstakelvrije vlakken 'funnels' vastgesteld in de verlengden van de startbaan. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten.

#### ***Ad 2***

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrem-

pels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer.

#### *Ad 3*

De vliegbasis Volkel beschikt tevens over een instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft, zal geen verstoring van de ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte, moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

#### *Ad 4*

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Barro betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar is vastgelegd. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Voor het plangebied geldt een hoogte van 65 +NAP.

Om het oprichten van bouwwerken die de maximale hoogte overschrijden mogelijk te maken, dient middels een rapport een beoordeling te worden gemaakt van de mate waarin het radarbeeld door die bouwwerken wordt verstoord. De toereikendheid van het rapport en de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het bouwwerk worden door de minister van Defensie beoordeeld.

#### *Ad 5*

Binnen een zone voor luchtgebonden geluid (Ke) van de vliegbasis Volkel, is het uitsluitend onder voorwaarden toegestaan om geluidgevoelige bebouwing op te richten. Deze voorwaarden staan omschreven in het 'Besluit militaire luchthaven', welke van toepassing



is met ingang van de inwerkingtreding van het 'Luchthavenbesluit Militaire luchthaven Volkel' per 1 november 2015.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en maakt tevens geen bouwwerken of bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk, die in strijd zijn met de bovengenoemde hoogtebeperkingen. Het bestemmingsplan is kortom niet in strijd met de bovengenoemde nationale belangen. In de regels zijn de voorwaarden zoals deze gelden op basis van het 'Besluit militaire luchthavens' vertaald.

### **EHS**

Een klein bosperceel ten noorden van de Groenedijk is gelegen binnen de 'Ecologische hoofdstructuur'. Aangezien ter plaatse uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is dit bestemmingsplan niet in strijd met het Barro.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt grotendeels in bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan geeft de bestaande situatie weer en heeft een beheergericht karakter wat zich kenmerkt door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen. Het plan is dan ook niet in strijd met het gestelde in de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014.

### **3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

#### **Stedelijke ontwikkeling**

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de

zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

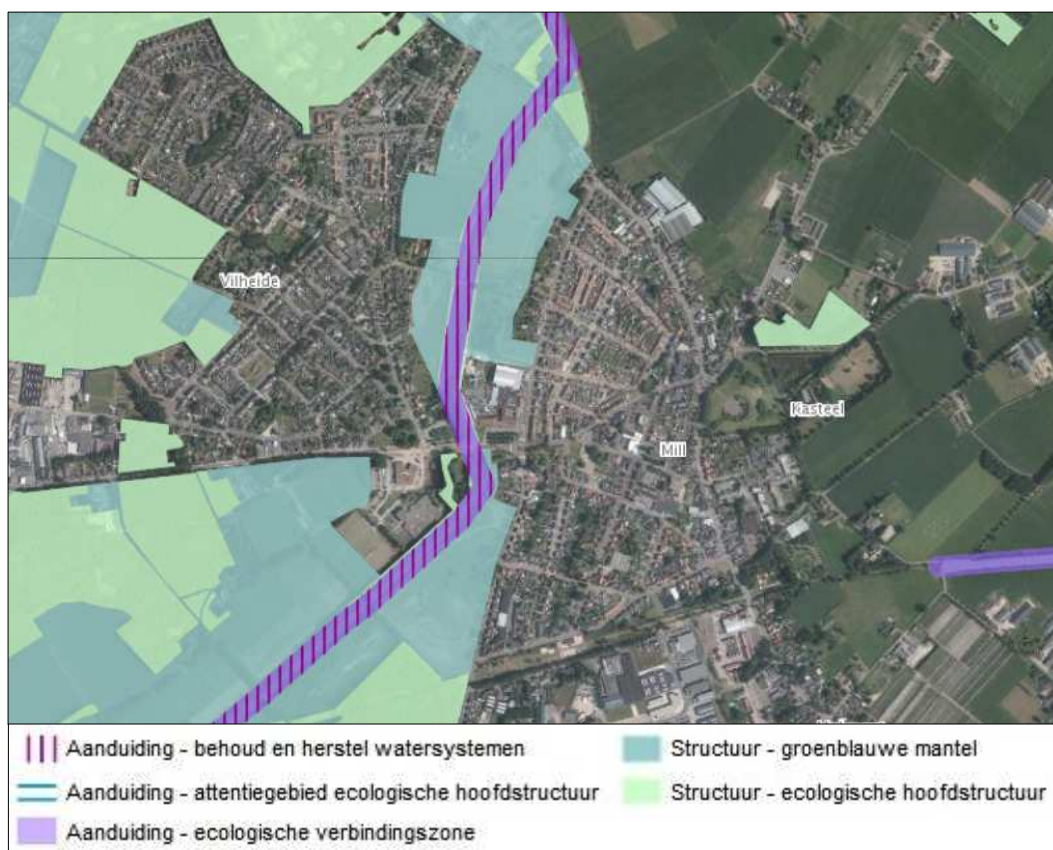
Het plangebied is op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' behorende bij de Verordening ruimte grotendeels aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en meer specifiek als 'kern in landelijk gebied'.



Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.  
Bron: website provincie Noord-Brabant ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)).

### Natuur en landschap

Het plangebied is op basis van de kaart 'natuur en landschap' niet gelegen binnen een 'attentiegebied ehs', 'beheersgebied ehs' of 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'. Wel is het noordwestelijke deel, het gebied aan de oostzijde van het Peelkanaal, gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' en is een klein bosperceel ten noorden van de Groenedijk gelegen binnen 'Ecologische hoofdstructuur', net als de zone langs het Peelkanaal. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan vormt dit geen belemmering.



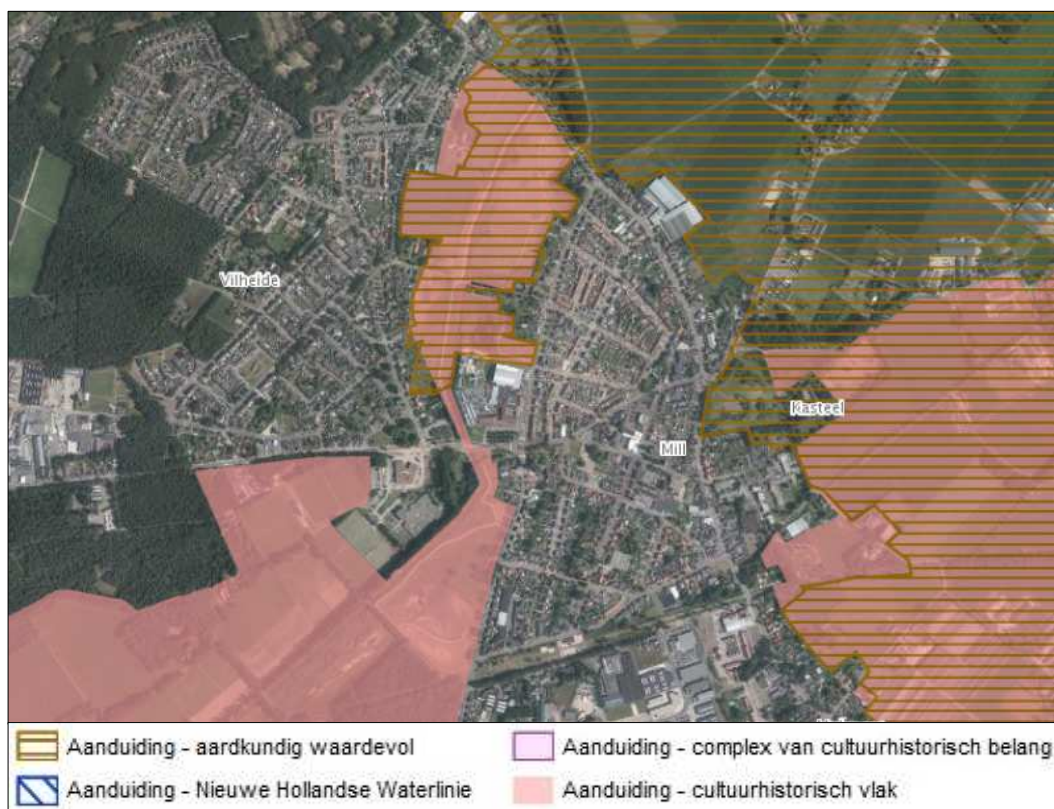
Uitsnede kaart 'Natuur en landschap', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Aangezien middels het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd, voldoet het bestemmingsplan aan het gestelde in de Verordening ruimte. In de regels en op de verbeelding zijn de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel middels een gebiedsaanduiding verankerd.

### Cultuurhistorie

Uit de kaart 'cultuurhistorie' blijkt dat gronden langs het Peelkanaal zijn aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak' en deels ook als 'aardkundig waardevol gebied'. Ook aan de oostzijde van het plangebied zijn gronden deels aangeduid als 'aardkundig waardevol gebied'. De betreffende voorwaarden uit de Verordening ruimte voor de betreffende gebieden, zijn middels een gebiedsaanduiding vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.





Uitsnede kaart 'Cultuurhistorie', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Agrarische ontwikkeling en windturbines

Uit de kaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' blijkt dat enkele kleine delen in het oosten van het plangebied zijn aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Voor deze gebieden wordt een gemengde plattelandseconomie en een in hoofdzaak agrarische economie nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. In dit bestemmingsplan is voor deze gebieden over het algemeen een passende agrarische bestemming opgenomen. Verder blijkt dat voor diverse delen van het plangebied de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is opgenomen. In deze gebieden zijn er in beginsel geen uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen. In dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt.



Uitsnede kaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Water

Op de kaart 'Water' zijn voor de zone langs het Peelkanaal de aanduidingen 'behoud en herstel watersystemen' en 'reservering waterberging' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' dient het bestemmingsplan mede de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen mogelijk te maken, waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. In het bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande:

- a. beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk;
- c. het ophogen van gronden.



Ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' dient een bestemmingsplan mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied te dienen. De toelichting bij een bestemmingsplan dient een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft te bevatten indien dat bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling. In het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel zijn de regels uit de Verordening ruimte vertaald in de regels en op de verbeelding.



Uitsnede kaart 'Water', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Woningbouwmarktstrategie Land van Cuijk

Het woningbouwbeleid voor Mill en Sint Hubert is vastgelegd in de regionale 'Woningmarktstrategie Land van Cuijk'. In de woningmarktstrategie wordt aangegeven dat de opgave voor de woningmarkt tweeledig is:

- op korte termijn vlottrekken van de woningmarkt;
- op langere termijn faciliteren van de duurzame vraag: zorg dragen voor voldoende woningen in aantallen en kwaliteit.

Het vlottrekken van de woningmarkt willen de gemeenten in het Land van Cuijk realiseren door:

- grondwaardebeleid in te zetten als sturingsmechanisme;
- koper en verkoper zo optimaal mogelijk te faciliteren;
- de gerichte vraag te faciliteren door te richten op een beperkt aantal, kleinere (deel)projecten met een acuut gewenst programma;
- het instrumentarium af te stemmen en te monitoren op efficiency en doelmatigheid.

Voor het faciliteren van de duurzame vraag zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De provinciale prognose vormt nadrukkelijk de bovengrens.
- Gemeenten streven naar een woningbouwportefeuille overeenkomstig de provinciale prognose.
- Gemeenten gaan financieel uit van realisatie maximaal gelijk aan de prognose minus lange afstand migratie.
- Gemeenten gaan de vraag faciliteren door in te zetten op acuut/flexibel invulbare locaties en kennis, kunde, competenties en capaciteiten te delen.
- De gemeenten hanteren de harde plancapaciteit als een indicator: uitgangspunt is bouwen binnen prognose.
- De gemeenten beschouwen de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken voor de regio als geheel als plafond en zijn bereid in voorkomende gevallen elkaar tijdelijk te faciliteren in de realisatie van een lokale woningbehoefte.
- Gemeenten zetten nadrukkelijk in op de bestaande voorraad, met als afwegingsladder: aanpassen – herstructureren – toevoegen.
- De corporaties dragen zorg voor voldoende betaalbare nultreden huurwoningen in de kernen.
- Duurzame aanpassing van de bestaande woningvoorraad is primair de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar.
- Toevoegingen aan de woningvoorraad worden zoveel mogelijk als ouderengeschikt of -aanpasbaar uitgevoerd.
- Regionale stimuleringsregeling: de gemeenten gaan samenwerken in het faciliteren van de aanpak van bestaande voorraad.
- Toevoeging van voldoende intramurale plaatsen is een gedeelde verantwoordelijkheid van de zorgverlener, corporaties, marktpartijen en de gemeenten.
- De gemeenten en de corporaties stemmen de gewenste (totale) lokale voorraad aan sociale huur en goedkopere koopwoningen onderling af.
- Gemeenten gaan in het kader van optimale flexibiliteit samen met marktpartijen en corporaties op termijn samen de mogelijkheden onderzoeken naar uitwisselbaarheid van (duurdere) koop en huur.

De regionale woningmarktstrategie is doorvertaald naar het 'woningbouwprogramma 2014-2023', waarin de gewenste gemeentelijke woningvoorraad in 2023 is opgenomen, naar aard, type en locatie van de woningen. Voor het plangebied geldt dat het Centrumplan is opgenomen in het woningbouwprogramma. De ontwikkeling van het Centrumplan

vindt echter middels afzonderlijke bestemmingsplannen plaats. Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan waarbij geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er worden geen woningen toegevoegd aan het woningbouwprogramma. Het plan voldoet hiermee aan het woningbouwprogramma.

### **3.3.2 Structuurvisie ‘In duurzaam perspectief’**

Op 29 september 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie ‘In duurzaam perspectief’ vastgesteld, waarin de gemeente haar toekomstvisie op de gemeente Mill en Sint Hubert beschrijft.

In de structuurvisie zijn verschillende doelen geformuleerd voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Deze doelen kunnen worden samengevat in het volgende missiestatement: *“De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.”*

Het ten oosten van de Karstraat en Schoolstraat gelegen deel van het plangebied ligt binnen het ‘Maasterras’. Het ten westen van de Karstraat en Schoolstraat gelegen deel van het plangebied ligt in de ‘Peelzoom-zone’.

Het Maasterras is een rivieroverstromingsvlakte geprofileerd door een vlechtend stelsel van oude stroomgeulen, dat zich steeds dieper heeft uitgesleten in de vlakte en dat over grote afstand de Terraswand van de Peelhorst volgt. Sleutelwoorden voor dit gebied zijn het Landschapspark Raamvallei (herstel sponswerking door natte natuurontwikkeling, opzetten nieuwe toeristische infrastructuur), openheid terraswand, omvorming specialisatie en verbreding.

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

De gemeente wil voor alle kernen integraal inzetten op vitale, duurzame en toekomstgerichte dorpsontwikkeling. Thema’s zijn welzijn (de kwaliteit en diversiteit van zowel de bestaande als de nog te realiseren woningvoorraad, de kwaliteit van het totale voorzieningenniveau en de kwaliteit van de leefomgeving in dorp en ommeland) en welvaart (economische bedrijvigheid, gastheerschap voor toeristen).

Voor het centrum van de woonkern Mill is in juni 2008 het masterplan ‘Centrumplan Mill’ afgerond. Dit plan geeft integraal inzicht in de ruimtelijke en functionele structuur, de verkeers- en parkeerstructuur en de groenstructuur.

De realisatie is uitgewerkt in een programma met meerdere deelplannen dat fasegewijs tot 2012/2018 loopt en vastgelegd is in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en een tweetal marktpartijen. Kenmerkend voor het plan zijn de moderne functionaliteit en een compact centrum met winkels en voorzieningen dicht bij elkaar.

Verder streeft de gemeente ernaar om de oorspronkelijke identiteit van historisch Mill waar mogelijk te bewaren voor bewoners en hun nageslacht, en die op de een of andere manier weer beleefbaar te maken. Anderzijds streeft de gemeente ernaar dit historische dorpserfgoed aantrekkelijk en uitnodigend te maken voor toeristen.



Uitsnede kaart Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'.

Op de structuurvisiekaart is het overgrote deel van het plangebied aangeduid als 'bestaande bebouwing'. De strook ten oosten van het Peelkanaal is aangeduid als 'ecologische verbindingzone'.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de bestaande situatie vastlegt en er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, bestaan er vanuit de structuurvisie geen nadere eisen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de ontwikkelingen in het centrum van Mill dient te worden aangetekend dat in dit bestemmingsplan de juridisch-planologisch vigerende situatie is vastgelegd. Voor enkele nog voorziene ontwikkelingen geldt dat deze pas mogelijk zijn nadat hiervoor

een separate juridisch-planologische procedure is gevolgd. Dit bestemmingsplan maakt dus uitdrukkelijk geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.





## 4. UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

#### 4.1.2 Geluidshinder

##### *Wegverkeerslawaai*

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidsgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

##### *Industrielawaai*

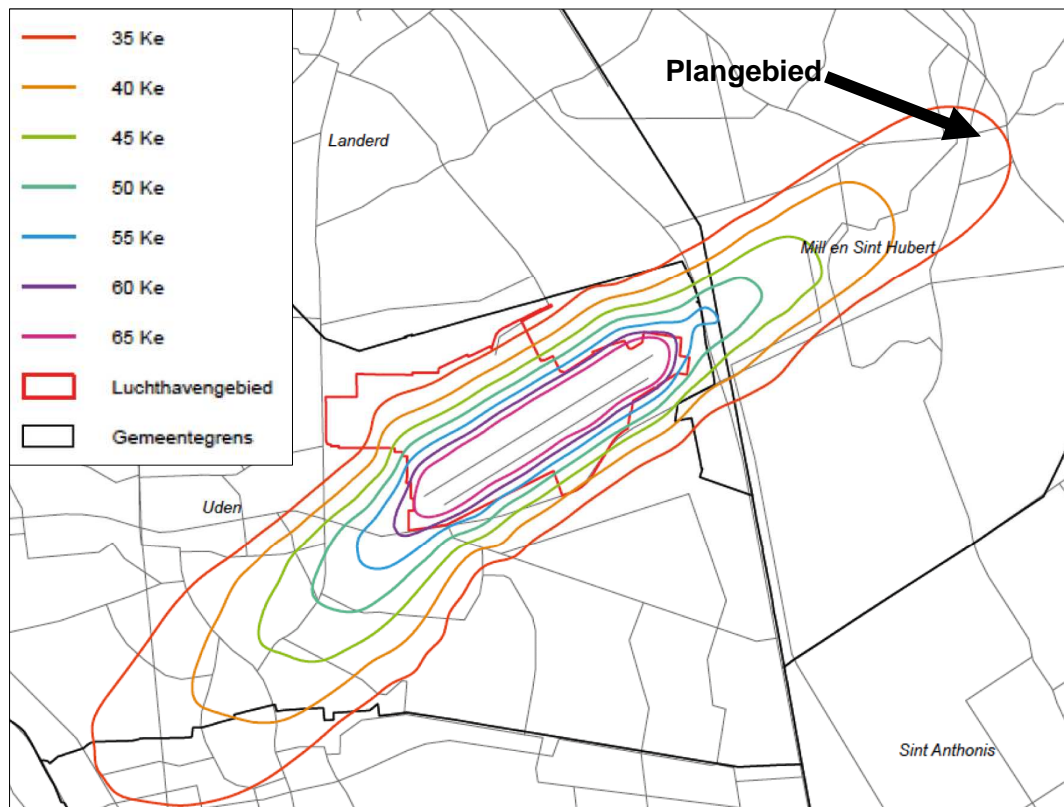
Aan de Vorleweg 23 is het bedrijf 'Beton Industrie Arts B.V.' gelegen. Voor het betreffende bedrijf is een geluidzone vastgesteld. De 50 dB (A) contour van het betreffende bedrijf reikt niet tot aan het plangebied en vormt dus geen belemmering.

##### *Spoorwegverkeerslawaai*

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorlijnen, waarmee bij dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

### Vliegtuiglawaai

Op enige afstand ten zuidwesten van het plangebied ligt de militaire vliegbasis Volkel. Het plangebied ligt deels binnen de 35-40 Kosteneenheden (Ke) geluidcontour van deze vliegbasis. Dit bestemmingsplan betreft echter een conserverend plan waarbij geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De geluidcontour van vliegbasis Volkel vormt voor dit plan dan ook geen belemmering. De genoemde Ke-contouren blijven in dit bestemmingsplan van toepassing en hiervoor is in de regels en op de verbeelding een passende regeling opgenomen.



Ke-contouren militaire vliegbasis Volkel.

### 4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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;

- c. een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en in 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd. De concentratie van luchtverontreinigende stoffen zal ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan niet wijzigen. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt immers niet tot meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie al het geval is. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 sub b Wet milieubeheer.

#### *Luchtkwaliteit in het plangebied*

Er worden in het kader van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend.

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) voldoen de huidige concentraties PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> ter plaatse ruimschoots aan de jaargemiddelde grenswaarden. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

#### **4.1.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied 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 onbeschermd 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 (géén norm).

#### *(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<sup>2</sup>.

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee dus ook voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Dit neemt niet weg dat het van belang is de situatie met betrekking tot externe veiligheidsaspecten in beeld te brengen. Onderstaand wordt dan ook aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### *Risicovolle inrichtingen*

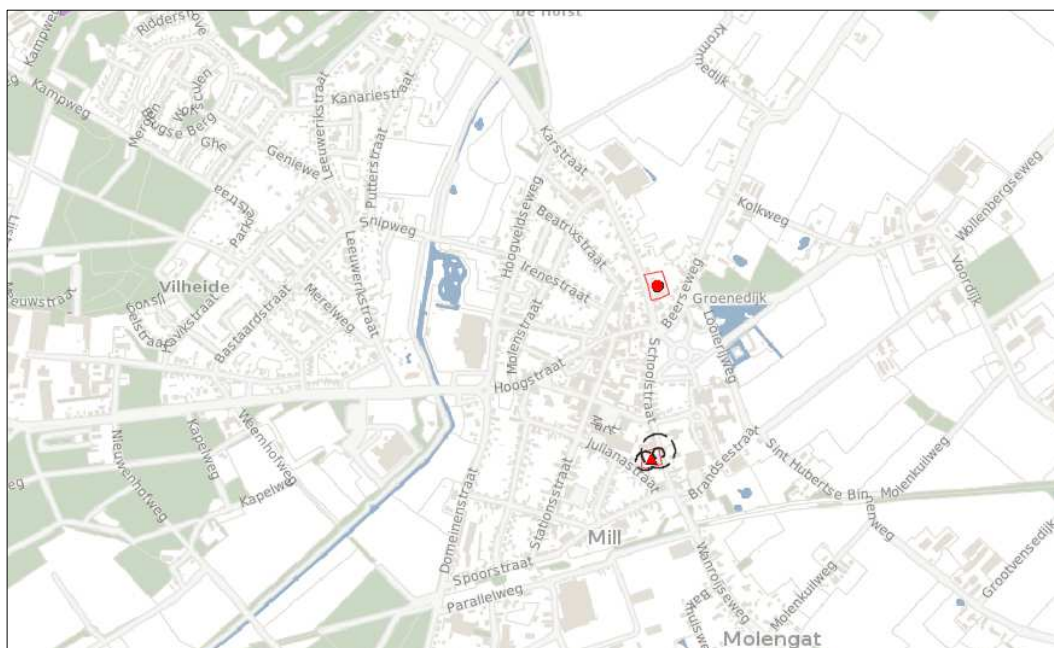
Binnen het plangebied is op basis van de risicokaart een tweetal risicovolle inrichtingen aanwezig. Aan de Schoolstraat 28 ligt tankstation 'BP Schimmel Tankstation Exploitatie B.V.'. Dit bedrijf heeft LPG-voorzieningen in de vorm van een vulpunt (plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 45 meter), reservoir (plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 25 meter) en afleverinstallatie (plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 15 meter) en heeft een vergunde jaardoorzet van maximaal 500 m<sup>3</sup> LPG. De betreffende veiligheidscontouren zijn op de verbeelding opgenomen.

Het invloedsgebied van het LPG-tankstation bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt voor LPG en het reservoir. Binnen deze 150 meter zijn kwetsbare functies gelegen. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening wordt niet noodzakelijk geacht, omdat deze onder de oriëntatiewaarde zal blijven en het groepsrisico ten gevolge van het plan ook niet toeneemt, er is immers sprake van een conserverend bestemmingsplan.

---

<sup>2</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.





Uitsnede risicokaart voor het plangebied en de directe omgeving.

Aan de Karstraat 8 ligt het voormalige zwembad 't Anker, waar opslag van chloorbleekloog plaatsvond. Aangezien het zwembad reeds enkele jaren gesloten is, kan ervan uitgegaan worden dat hier geen opslag van chloorbleekloog meer plaatsvindt. Het voormalige zwembad vormt kortom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### *Transportroutes*

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen autowegen, waterwegen of spoorwegen gelegen waarover frequent transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### *Leidingen*

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen transportleidingen voor gevaarlijke stoffen gelegen. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

#### *Conclusie*

Mede gezien het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan, bestaan er vanuit externe veiligheidsaspecten geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **4.1.5 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk

hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor nieuw te bouwen woningen.

Op 13 december 2007 heeft de gemeenteraad een Geurverordening voor de gehele gemeente Mill en Sint Hubert vastgesteld. Hierin is lokaal geurbeleid ontwikkeld, dat recht doet aan de integrale zonering van de intensieve veehouderij, met behoud van een afdoende beschermingsniveau tegen geuroverlast voor burgers.

In het plangebied is geen intensieve veehouderij gevestigd. Verder geldt dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

#### **4.1.6 Luchtvaartverkeerzone**

Gelet op de nabijheid van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel' ten westen van de kern Mill, is van belang om aandacht te besteden aan de luchtvaartverkeerzone.

##### *Funnels*

Het plangebied is deels gelegen binnen de zogenaamde funnel van de militaire vliegbasis Volkel. Dit is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanen dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

##### *IHCS*

Het plangebied ligt eveneens binnen de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Rondom de gehele luchthaven ligt een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 64 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

##### *ILS*

De militaire vliegbasis Volkel beschikt over een Instrument Landing System (ILS) ten behoeve van het nauwkeurig uitvoeren van naderingen door vliegverkeer. Het plangebied is gelegen in het oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare hoogte van 58,9 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

### *Radarverstoringsgebied*

Het plangebied is eveneens gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die is gepositioneerd op de vliegbasis Volkel. Ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden bedraagt de maximale bouwhoogte binnen dit verstoringsgebied maximaal 65 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

### *Conclusie*

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de luchtvaartverkeerzone geen belemmeringen bestaan voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **4.1.7 Milieuzonering**

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen 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 functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In het kader van dit bestemmingsplan vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd en vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **4.2 Fysieke aspecten**

### **4.2.1 Cultureel erfgoed**

#### *Archeologie*

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

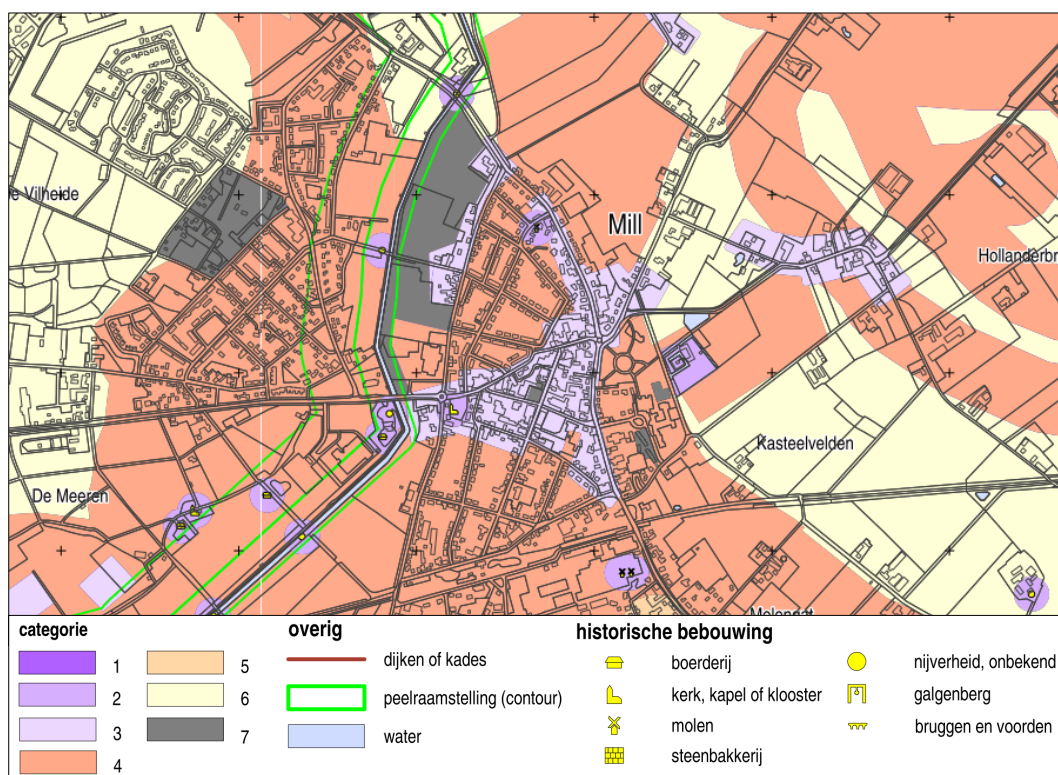
De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Mill en Sint Hubert te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart laten vervaardigen, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 mei 2012. Het belangrijkste doel hiervan is om ten behoeve van toekomstige planvorming inzicht te verschaffen in de (te verwachten) aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt voor een groot deel van het plangebied een hoge verwachtingswaarde (categorie 4). Voor een deel van het centrum geldt een hoge archeologische waarde (categorie 3) en voor enkele locaties, waaronder de Beltkorenmolen 'De Korenbloem', geldt dat sprake is van gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie (categorie 2). Verder geldt voor het noordwestelijke deel van het plangebied dat het reeds is vrijgegeven (categorie 7). De diverse categorieën met bijbehorende verwachtingswaarden en eventuele onderzoeksverplichtingen zijn onderstaand weergegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart voor Mill centrum.

De diverse categorieën met bijbehorende verwachtingswaarden en eventuele onderzoeksverplichtingen zijn onderstaand weergegeven.

Categorie	Verwachtingswaarde	Onderzoeksverplichting
Categorie 1	Monumenten	Niet van toepassing
Categorie 2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m <sup>2</sup>
Categorie 3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m <sup>2</sup>
Categorie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m <sup>2</sup> .
Categorie 5	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m <sup>2</sup>

Categorie 6	Gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoeksplicht
Categorie 7	Gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht

Aangezien er binnen dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel worden dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie' opgenomen ten behoeve van de verschillende categorieën. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- Waarde – Archeologie 2: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- Waarde – Archeologie 3: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>.

Voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, zowel binnen gebieden met een hoge, middelhoge als lage verwachting, geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Mill en Sint Hubert.

#### *Cultuurhistorie*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een cultuurhistoriekaart opgesteld voor haar gehele grondgebied. De cultuurhistoriekaart bestaat uit een inventarisatiekaart, een beleidsadvieskaart en een toelichting waarin de voor de gemeente kenmerkende cultuurhistorische waarden worden beschreven en toegelicht. Het belangrijkste doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van de cultuurlandschappelijke en historisch-bouwkundige waarden binnen de gemeentegrenzen van Mill en Sint Hubert. Hiermee kan de toegevoegde waarde van cultuurhistorie tijdig worden erkend en herkend. Het doel is niet om alle cultuurhistorische waarden te behouden en nieuwe ontwikkelingen tegen te gaan. Het doel is juist om te streven naar 'behoud door ontwikkeling'. Een bewuste omgang met het cultuurhistorisch erfgoed staat voorop.



Binnen het plangebied zijn enkele rijksmonumenten aanwezig. Het betreft Kasteel Aldendriel aan de Kasteelsestraat 2, de boerderij met schuur en stallingsruimten nabij de Kasteelsestraat 2, de R.K. Kerk St. Willibrordus aan de Kerkstraat 2, de Beltkorenmolen 'De Korenbloem' aan de Molenstraat 54b, de woning aan de Schoolstraat 24 / Burgemeester Verstraatenlaan 12, de woning aan de Schoolstraat 46, het stationsgebouw 'De Wissel' aan de Spoorstraat 41 en de stenen schuur aan de Domeinenstraat 20.

Voor de diverse rijksmonumenten is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Middels deze dubbelbestemming wordt een passende bescherming geboden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### **4.2.2 Flora & Fauna**

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode<sup>3</sup> moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

<sup>3</sup> De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf worden opgesteld.

## **Toetsing**

### *Gebiedsbescherming*

Vanuit de Natuurbeschermingswet is het van belang dat bestemmingsplannen geen ontwikkelingen mogelijk maken die negatieve effecten op de aangewezen soorten en habitattypen kunnen veroorzaken. Het kan hierbij gaan om effecten zoals vermisting, verzuring, verdroging, geluidsverstoring etc. Uit de kaarten behorende bij de Verordening ruimte blijkt dat plangebied niet gelegen is binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), met uitzondering van een strook langs het Peelkanaal en een klein bosperceel ten noorden van de Groenedijk aan de oostzijde van het plangebied. Het bosperceel blijft behouden en aan de zone langs het Peelkanaal vinden geen wijzigingen plaats.

Bij toekomstige ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele omliggende natuurwaarden. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt geen negatieve invloed op beschermde dier- en plantensoorten uitgeoefend.

### *Soortbescherming*

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt geen (gewijzigde) negatieve invloed op beschermde dier- en plantensoorten uitgeoefend.

### *Conclusie*

Gezien het feit dat het plangebied voor een groot deel verhard is en wordt verstoord door menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat binnen deze gebieden slechts in beperkte mate beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen. Verder geldt dat middels het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan bestaan op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden dan ook geen bezwaren.

## **4.2.3 Waterhuishouding**

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

## **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021, het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van waterschap Aa en Maas, het

Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

#### *Waterschap Aa en Maas, uitgangspunten Watertoets*

Het waterschap Aa en Maas hanteert de volgende uitgangspunten in het kader van de watertoets:

1. Wateroverlastvrij bestemmen. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm)<sup>4</sup>. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
2. Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
3. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
4. Hydrologisch Neutraal ontwikkelen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
5. Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
6. Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevrage van water beperkt worden.
7. Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

#### **Water voor (menselijke) consumptie**

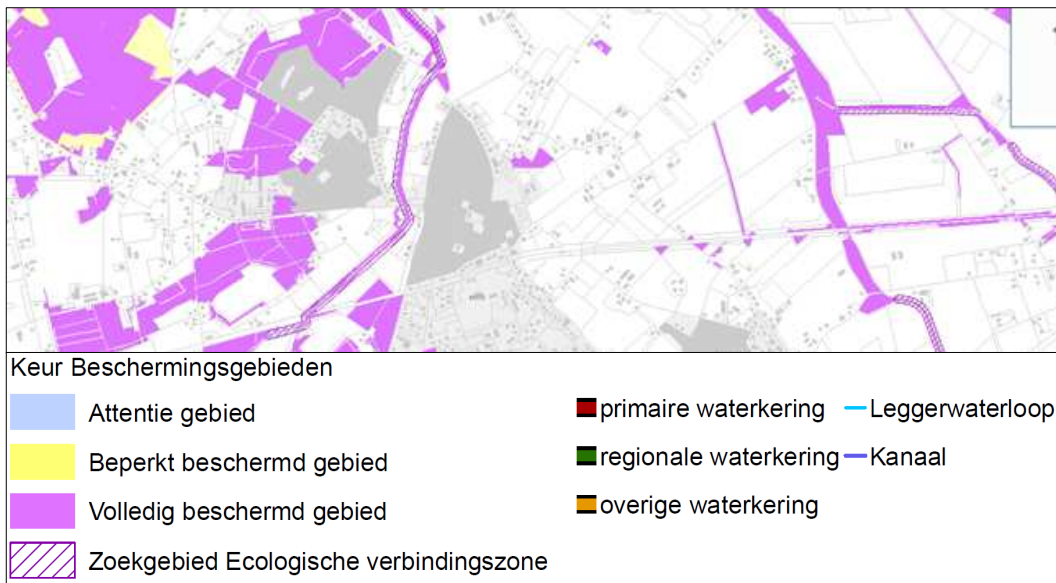
Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te

<sup>4</sup> In het [Nationaal Bestuursakkoord Water](#) (NBW) en het [NBW Actueel](#) is afgesproken om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast door inundatie vanuit het oppervlaktewater moet zijn verminderd tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Dit niveau is in het NBW vertaald in zogenaamde werknormen voor vijf vormen van grondgebruik.

weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

### Water voor natuur

Op de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas zijn binnen het plangebied vrijwel geen bijzondere elementen aangeduid. Uitsluitend langs het Peelkanaal en voor een klein bosperceel ten noorden van de Groenedijk geldt dat sprake is van volledig beschermd gebied.



Uitsnede Keurkaart waterschap Aa en Maas.

### Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn buiten het Peelkanaal aan de westzijde, op basis van de leggerkaart van het Waterschap Aa en Maas geen waterlopen of plassen gelegen. Wel zijn er enkele sloten en greppels aanwezig. Deze hebben echter geen planologische beschermingszone.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Aa en Maas met in het blauw de leggerwaterlopen.

### *Conclusie*

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op basis van waterhuishoudkundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn de bovengenoemde uitgangspunten van toepassing.

#### **4.2.4 Verkeer en parkeren**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan. De bestaande situatie wordt vastgelegd waarmee de verkeerssituatie en de parkeermogelijkheden dus niet wijzigen. Nader onderzoek in dit kader is dan ook niet nodig.

#### **4.2.5 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het plangebied.

### **4.3 Economische aspecten**

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten 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 ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Tussen Karstraat 28 en 30 wordt een bouwvlak opgenomen voor de bouw van een woning. Kostenverhaal vindt hier plaats door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaar.

Voor het overige geldt dat het voorliggende bestemmingsplan met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen betreft, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Mill en Sint Hubert geen kosten in de exploitatiesfeer. Er is kortom geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

#### **4.4 Handhaafbaarheid**

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.



## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaarden.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

### 5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

#### 5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

##### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

### **5.3.2 Bestemmingsregels**

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

### *Agrarisch*

Voor enkele agrarische percelen in het oosten van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

### *Agrarisch met waarden - Landschappelijk*

Voor een perceel tussen de Groendijk, Kasteelstraat en de Looierijweg is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' opgenomen.

### *Bedrijf*

Voor de solitaire bedrijfslocaties binnen het plangebied is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Ter plaatse zijn uitsluitend bedrijven van milieucategorie 1 en 2 rechtstreeks toegestaan. Uitzondering hierop vormen de volgende bedrijven:

- het bedrijf 'Houtimport Van den Hoogenhoff' aan de Karstraat 32. De belangrijkste activiteit van Van den Hoogenhoff is het importeren en drogen van gezaagd eikenhout, dat vervolgens aan de houtverwerkende industrie in Nederland en België wordt geleverd. Het drogen van het hout gebeurt in de eerste fase op natuurlijke wijze. In een tweede stap kan het hout mechanisch verder worden gedroogd. Het betreffende bedrijf valt onder milieucategorie 3.1.
- Het bedrijf 'Albers Transporten' aan de Beersestraat 20 en 20a. Het betreft een transportbedrijf van milieucategorie 3.2.
- Het bedrijf 'Scan-Air' aan de Spoorstraat 42. Dit betreft een producent van ventilatiesystemen van milieucategorie 3.1.

Aangezien de bovengenoemde bedrijven niet binnen de rechtstreeks toegestane bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2 vallen, zijn deze specifiek aangeduid, waarmee de bestaande activiteiten positief bestemd worden.

Voor zover binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijfswoningen aanwezig zijn, is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

### *Bedrijf - Nutsvoorziening*

Voor enkele nutsvoorzieningen binnen het plangebied is de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen.

### *Bos*

Voor een bosperceel in het zuidoosten van het plangebied is de bestemming 'Bos' opgenomen.

### *Centrum – 1*

De bestemming 'Centrum – 1' is opgenomen voor het gebied rond de Markt. Binnen deze bestemming zijn onder meer de volgende functies toegestaan:

- Detailhandel, waaronder maximaal twee supermarkten;
- Bij detailhandel behorende horeca;
- Dienstverlening;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Kantoren op de begane grond voor zover aangeduid en op de verdieping;
- Wonen op de begane grond voor zover aangeduid en op de verdieping;
- Aan-huis-gebonden-beroep in de woning;

- Kantoren, uitsluitend op de verdieping.

#### *Centrum – 2*

De bestemming 'Centrum – 2' is opgenomen voor het gebied rond de Kerkstraat. Binnen deze bestemming zijn onder meer de volgende functies toegestaan:

- Horeca;
- Dienstverlening;
- Bedrijfswoningen;
- Detailhandel, uitsluitend voor zover aangeduid en niet zijnde een supermarkt;
- Wonen, uitsluitend voor zover aangeduid;
- Wonen, op de begane grond en uitsluitend voor zover aangeduid;
- Aan-huis-gebonden-beroep in de woning.

#### *Centrum – 3*

De bestemming 'Centrum – 3' is opgenomen voor het gebied rond de Oranjeboomstraat. Binnen deze bestemming zijn onder meer de volgende functies toegestaan:

- Maatschappelijke voorzieningen;
- Dienstverlening;
- Kantoren;
- Wonen, uitsluitend voor zover aangeduid;
- Aan-huis-gebonden-beroep in de woning;

#### *Detailhandel*

Voor enkele verspreid liggende detailhandelsvestigingen binnen het plangebied is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen.

#### *Dorpslandschap*

De gronden binnen de bestemming 'Dorpslandschap' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische doeleinden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden, extensief recreatief medegebruik, groene hobby's en behoud van bestaande kazematten. Daaraan ondergeschikt zijn wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan.

#### *Gemengd – 1*

De bestemming 'Gemengd – 1' is toegekend aan het perceel aan de Stationsstraat 23. Ter plaatse is de uitoefening van maatschappelijke doeleinden, dienstverlening en kantoorfuncties toegestaan.

#### *Gemengd – 2*

De bestemming 'Gemengd – 2' is toegekend aan het Fitlandterrein aan de Hoogveldseweg. De betreffende gronden zijn bestemd voor het geïntegreerd samengaan van sport, recreatie, evenementen, onderwijs, gezondheidszorg en horeca. Middels aanduidingen

op de verbeelding zijn diverse functies toegestaan, waarbij het vigerende bestemmingsplan als basis heeft gediend voor de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling.

#### *Gemengd – 3*

De bestemming 'Gemengd – 3' is opgenomen voor het terrein van Kasteel Aldendriel. De betreffende gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning in de vorm van een kasteelmuseum, kantoren in de vorm van congres- en vergaderaccommodatie, horeca van categorie 1 en 2 voor zover aangeduid en ondergeschikte horeca, detailhandel voor zover ondergeschikt aan cultuur en ontspanning en een bedrijfswoning voor zover aangeduid. Verder zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van het kasteel met de daarbij behorende voorzieningen en dienstgebouwen.

#### *Groen*

Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van gebouwen van algemeen nut.

#### *Horeca*

De bestemming 'Horeca' is toegekend aan enkele horecavoorzieningen binnen het plangebied.

#### *Kantoor*

De bestemming 'Kantoor' is opgenomen voor de kantoorpanden aan de Hoogstraat 18, 18a en 18b en de Stationsstraat 8 en 8a.

#### *Maatschappelijk*

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor de maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied.

#### *Natuur*

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan een perceel aan de noordzijde van de Groendijk. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

#### *Sport*

Aan de locatie van het voormalige zwembad 't Anker aan de Karstraat 8 en sporthal 'De Looierij' aan de Brandsestraat 1c is de bestemming 'Sport' toegekend.

#### *Tuin*

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

### *Verkeer*

Voor de openbare wegen is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen et cetera.

### *Verkeer - Verblijfsgebied*

Voor de Markt en de wegen rondom de bestemming 'Centrum – 1' is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn naast voorzieningen voor verkeer en verblijf, onder meer standplaatsen voor ambulante detailhandel toegestaan. Voor de Markt is daarnaast de aanduiding 'plein' opgenomen, waar weekmarkten en terrassen ten behoeve van ondersteunende horeca zijn toegestaan.

### *Water*

De bestemming 'Water' is opgenomen voor het Peelkanaal aan de westzijde van het plangebied.

### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor alle reguliere woningen binnen het plangebied. Middels aanduidingen op de verbeelding is aangegeven welke goot- en bouwhoogte zijn toegestaan en welk type woning is toegestaan (gestapeld, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd of vrijstaand).

### *Waarde – Archeologie 1, 2 en 3*

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- Waarde – Archeologie 2: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- Waarde – Archeologie 3: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>.

### *Waarde - Cultuurhistorie*

Voor de rijksmonumenten binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie opgenomen', waarmee een passende bescherming wordt geboden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.



### **5.3.3 Algemene regels**

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

#### *Anti-dubbeltelregel*

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

#### *Algemene aanduidingsregels*

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor de 'geluidzone – luchtvaart 35 – 40 Ke', en de luchtvaartverkeerzones in verband met de ligging nabij vliegbasis Volkel, waaronder de IHCS-zone, de vliegfunnel, de ILS-zone en het radarverstoringgebied. Tevens zijn aanduidingen opgenomen in verband met het 'aardkundig waardevol gebied', het 'cultuurhistorisch waardevol gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', 'ecologische verbindingzone', de 'groenblauwe mantel', 'behoud en herstel watersystemen' en 'reserveringsgebied waterberging' conform de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Verder is in verband met het lpg-tankstation aan de Schoolstraat 28 de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### *Overige regels*

In de overige regels zijn algemene nadere eisen opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

#### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

##### *Overgangsrecht*

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

##### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

## 6. PROCEDURE

### 6.1 Procedure

De procedure voor bestemmingsplannen staat omschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die met ingang van 1 juli 2008 in werking is getreden. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 6.2 Vooroverleg en inspraak

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, is geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan is daarnaast in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties, welke hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bestemmingsplan.

### **6.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 maart 2016 tot en met 10 mei 2016, conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage bij deze toelichting opgenomen “Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan ‘Mill-Centrum’”.

**Bijlage 1**  
**Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende**  
**het ontwerp-bestemmingsplan 'Mill Centrum'**

## **NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BETREFFENDE HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "MILL CENTRUM"**

---

### **Publicatie ontwerpbestemmingsplan "Mill Centrum".**

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Mill Centrum" met ingang van 30 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 10 mei 2016. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

### **Ingekomen zienswijzen**

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan "Mill Centrum" zijn de volgende zienswijzen ingediend:

- Amitec BV, namens Schimmel Tankstation Exploitatie BV, Schoolstraat 28, 5451 AT Mill. De zienswijze is ingekomen op 13 april 2016.
- Amitec BV, namens Fitland Mill BV, Hoogveldseweg 1, 5451 AA Mill. De zienswijze is ingekomen op 3 mei 2016.
- Theo van der Crujisen bouwkundig ontwerp- en tekenbureau, namens de heer M.T. Selten, Prins Hendrikstraat 4, 5451 ZA Mill. De zienswijze is ingekomen op 10 mei 2016.
- Vakcentrum Bedrijfsadvies, namens Van der Ven Retail BV (Albert Heijn Markt), Markt 15, 5451 BS Mill. De zienswijze is ingekomen op 10 mei 2016.

### **Beoordeling van de ingekomen zienswijzen**

#### Indieningsvereisten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 30 maart 2016 tot en met 10 mei 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijzen bij de besluitvorming betrokken kunnen worden.

#### Weergave van de inhoud

De inhoud van de zienswijzen zijn verkort weergegeven. Dit betekent niet dat de raad geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen brieven. De zienswijzen zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

### **Beoordeling zienswijzen**

#### Korte inhoud zienswijze Amitec BV, namens Schimmel Tankstation Exploitatie BV

1. De wasboxen op het achter terrein hebben de specifieke bestemming "wasinrichting auto's". Uit de bewoording, gebruikt in artikel 5.1 van het bestemmingsplan, kan geconcludeerd worden dat de aanwezige wasstraat in het hoofdgebouw is wegbestemd. Volgens dit ontwerp is het gebouw aangegeven met de functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen lpg". Verzocht wordt om dit deel van de plankaart/planvoorschriften aan te passen zodat ook de aanwezige wasstraat positief wordt bestemd.
2. De toegestane goothoogte van het gebouw aangeduid met de bestemming "wasinrichting auto's" in overeenstemming te brengen met de in 2010 verleende bouwvergunning.
3. Op de plankaart is een specifiek gebied aangegeven m.b.t. de ondergrondse LPG-tank. Dit komt echter niet overeen met de werkelijke situatie en verzocht wordt dit aan te passen.
4. Op de plankaart behorende bij het ontwerpplan, is de bestaande luifel aangegeven met de specifieke functieaanduiding "overkapping". De bestaande luifel heeft aan de zuidzijde een



overstek over het bedrijfsgebouw maar deze is, in de plankaart, niet aangeduid als overkapping. Verder heeft deze overkapping tot gevolg dat het aanwezige bouwwerk hier hoger is dan de toegestane 4,5 meter. Verzocht wordt de plankaart zodanig aan te passen dat de bestaande legale situatie, in het bestemmingsplan, positief wordt bestemd.

5. Op de locatie is een LPG-tankinstallatie aanwezig. Voor verschillende onderdelen van deze installatie (LPG-tank, LPG-vulpunt en LPG-afleverzuil) zijn veiligheidscontouren vastgesteld. Het tankstation is beperkt tot een LPG-doorzet van 500 m<sup>3</sup>/jaar, waardoor de, te hanteren, contourstraal voor het vulpunt 45 meter is. Op ruimtelijke plannen blijkt dat het middelpunt van de cirkel niet is gelegen op de locatie van het LPG-vulpunt, maar tien meter verder naar het oosten ligt. Verzocht wordt om de cirkel op de juiste plaats te positioneren met het LPG-vulpunt als middelpunt.
6. De Rijksoverheid heeft een nieuwe regelgeving ontwikkeld m.b.t. de te hanteren afstandseisen voor LPG-tankinstallaties. Bij het van kracht worden van deze nieuwe regels wordt de veiligheidscontour, behorende bij het LPG-vulpunt, kleiner. Om deze reden wordt verzocht om een bevoegdheid voor het college op te nemen om de contour, behorende bij het LPG-vulpunt, te verkleinen.
7. In 2010 is de LPG-tank verplaatst om te kunnen voldoen aan de bijbehorende 25 meter contour t.o.v. nabijgelegen woningen. Hierbij is de locatie van het bovengronds leidingwerk maatgevend voor het middelpunt van de contour. Verzocht wordt om na te gaan of de contour behorende bij de LPG-tank, wel op de juiste plaats op de plankaart is aangegeven.

#### *Beoordeling*

1. De functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" geldt voor het hele perceel en beperkt zich niet alleen tot het hoofdgebouw. De functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – wasinrichting auto's" is onderdeel van de functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" en de wasstraat is dus positief bestemd.
2. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
3. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
4. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
5. De cirkel met een veiligheidscontour van 45 meter zal juist worden gepositioneerd met het LPG-vulpunt als middelpunt.
6. Op 28 juni 2016 publiceerde de Staatscourant een circulaire over externe veiligheid. Het gaat om "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid". De regeling is op 29 juni 2016 in werking getreden en heeft o.a. tot gevolg dat de contour behorende bij het LPG vulpunt, bij een LPG-doorzet tot 500 m<sup>3</sup>/jaar is verkleind naar 25 meter. In het bestemmingsplan is een contour van 25 meter opgenomen.
7. De cirkel met een veiligheidscontour van 25 meter zal juist worden gepositioneerd. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

#### *Conclusie*

#### Ontvankelijkheid

Reclamant wordt in de zienswijze ontvankelijk verklaard.

#### Beoordeling

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Korte inhoud zienswijze Amitec BV, namens Fittland Mill BV

1. Op de plankaart is aangegeven dat het hotelblok, ten westen van het hoofdgebouw, alleen als hotel mag worden gebruikt. Op 21 juni 2011 heeft het college van B&W een projectbesluit genomen waarin het toegestaan is om dit deel bouwdeel zowel als hotel als kliniek te gebruiken. Verzocht wordt om dit aan te passen.
2. De luchtfoto onder de plankaart toont aan dat een deel van dit bouwwerk (hotel en kliniek) de aanduiding parkeerdek heeft gekregen. Verzocht wordt dit aan te passen.
3. Uit de plankaart en de bijbehorende luchtfoto blijkt dat een deel van het parkeerterrein binnen de bestemming 'outdooractiviteiten' ligt. Verzocht wordt de plankaart, voor dit onderdeel, aan de bestaande situatie aan te passen.
4. Uit de plankaart en bijbehorende luchtfoto blijkt dat een deel van het hoofdgebouw (zuidelijk deel) binnen de bestemming 'erf' is geprojecteerd. Bebouwing is hier niet toegestaan. Verzocht wordt de plangrens voor de bestemming 'erf' aan te passen.
5. Op de plankaart is voor de parkeergarage een maximale hoogte van 5,5 meter aangegeven. De met bouwvergunning gerealiseerde parkeergarage heeft een maximale hoogte van 6 meter. Verzocht wordt deze hoogte over te nemen in het bestemmingsplan.
6. Op een gedeelte van het terrein is de aanduiding 'Archeologie 3' gelegd. Gezien de reeds vóór 2010 gerealiseerde bebouwing en hetgeen daarna nog is gebouwd, is voor dit terrein de aanduiding 'Archeologie 3' niet erg zinvol. De grond is al zodanig verstoord dat van een geologische gelaagdheid geen sprake meer is.
7. In de plankaart, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, is een ligweide aangegeven. Wordt de luchtfoto onder de plankaart geschoven dan blijkt dat de bestaande ligweide grotere is dan aangegeven. Verzocht wordt de zone overeenkomstig de bestaande situatie aan te passen.
8. Rondom de ligweide is i.v.m. privacy een dicht hekwerk geplaatst. Onduidelijk is of het hekwerk als 'extensief recreatief medegebruik' moet worden beschouwd. Verzocht wordt het hekwerk, als dit niet onder de bestemmingsaanduiding valt, alsnog positief te bestemmen met een maximale hoogte van 3m boven het maaiveld.
9. Het bestemmingsgebied, waarin de ligweide ligt, is aangeduid als 'Dorpslandschap', waarbij een van de gebruiksdoeleinden het 'extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen' betreft. Fitland Mill maakt gebruik van dit bestemmingsgebied door kano's te laten varen richting Peelkanaal. Verzocht wordt om duidelijkheid te verschaffen over het kanovaren en of dit als 'extensief recreatief medegebruik' wordt beschouwd.
10. Fitland Mill maakt, voor kanovaren, gebruik van ten westen gelegen Peelkanaal. Is deze activiteit als 'extensief recreatief medegebruik', te beschouwen?
11. Op het middenterrein is de bestemming 'outdooractiviteiten' aangegeven. Binnen deze bestemming zijn erfafscheidingen toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter. Een gedeelte van het terrein is in gebruik als midgetgolfbaan. Rondom het terrein is een hekwerk van 4,5 meter geplaatst. Mocht dit hekwerk niet binnen de huidige bestemmingsomschrijving passen, dan wordt om aanpassing gevraagd waardoor het wel positief kan worden bestemd. Mogelijk staat het hekwerk ook nog in de bestemming wellness.
12. Ten westen van de Wellnessboot is met bouwvergunning bebouwing gerealiseerd die buiten het toegekende bouwblok 'wellness' valt. De gebouwen mogen een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter hebben. Een gedeelte van de bebouwing is wel lager dan 5,5 meter, maar niet te kwalificeren als standaard omdat er geen goot is. Verder is er bebouwing met een plat dak aanwezig, waarvan de bouw- en goothoogte 5,5 meter zijn. Deze bebouwing is met bouwvergunning gerealiseerd en verzocht wordt deze positief te bestemmen.
13. In de bestemmingsaanduiding is een hekwerk aanwezig met een hoogte van 5,5 meter boven maaiveld. Uit de regels/plankaart blijkt niet duidelijk of dit hekwerk is toegestaan. Verzocht wordt om hierover duidelijkheid te geven. Mocht dit hekwerk niet toegestaan zijn binnen de bestemming, dan wordt verzocht de bestemming aan te passen en het hekwerk positief te bestemmen.

14. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven voor de wellnessboot met de bestemmingsaanduiding 'wellness'. Bij bestudering van de plankaart en de daarbij behorende luchtfoto blijkt dat de 'boot' groter is dan het bestemmingsvlak dat is toegekend. Verzocht wordt het vlak in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.

#### *Beoordeling*

1. Op 21 juni 2011 heeft het college van B&W een projectbesluit genomen waarin het is toegestaan dit bouwdeel zowel als hotel als kliniek te gebruiken. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
2. Voor het tekenen van de verbeelding van het bestemmingsplan worden de GBKN gegevens, de BAG gegevens en kadastrale gegevens gebruikt. Luchtfoto's worden gebruikt voor visuele ondersteuning. Omdat luchtfoto's nooit loodrecht worden genomen, zit er altijd een vertekening in. Omdat de voor ons beschikbare gegevens overeenkomen met de verbeelding wordt deze niet aangepast.
3. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
4. Voor het tekenen van de verbeelding van het bestemmingsplan worden de GBKN gegevens, de BAG gegevens en kadastrale gegevens gebruikt. Luchtfoto's worden gebruikt voor visuele ondersteuning. Omdat luchtfoto's nooit loodrecht worden genomen, zit er altijd een vertekening in. Omdat de voor ons beschikbare gegevens overeenkomen met de verbeelding wordt deze niet aangepast.
5. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
6. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt van het perceel afgehaald.
7. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
8. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
9. Het kanovaren wordt beschouwd als 'extensief recreatief medegebruik'.
10. De activiteit is te beschouwen als 'extensief recreatief medegebruik'.
11. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
12. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
13. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
14. De bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

#### Ontvankelijkheid

Reclamant wordt in de zienswijze ontvankelijk verklaard.

#### Beoordeling

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Korte inhoud zienswijze Theo van der Cruisen bouwkundig ontwerp- en tekenbureau, namens de heer M.T. Selten

1. De heer Selten heeft een perceel grond aangekocht voor de bouw van een woonhuis. Het bouwplan is goedgekeurd door welstand d.d. 18-02-2016 en getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Op 6 april 2016 is voor de heer Selten een omgevingsvergunning ingediend. Op 29 maart 2016 heeft de gemeente Mill en Sint Hubert het ontwerpbestemmingsplan Mill Centrum ter inzage gelegd. In dit bestemmingsplan is een vrijwaringszone – molenbiotop opgenomen. Door het opnemen van de vrijwaringszone in dit ontwerpbestemmingsplan worden door deze nieuwe beleidsontwikkelingen bestaande planologische mogelijkheden beperkt. Verzocht wordt om aanpassing van het bestemmingsplan betreffende de vrijwaringszone – molenbiotop.

### Beoordeling

1. In verband met de bescherming van het monument is in het ontwerpbestemmingsplan een gebied met een straal van 400 meter rondom de Beltkorenmolen 'De Korenbloem' als zogeheten molenbeschermingszone beschouwd. Binnen dit gebied, ook wel de molenbiotoop genoemd, geldt een hoogtebeperking van nieuw op te richten bebouwing. De Beltkorenmolen 'De Korenbloem' aan de Molenstraat 54b is gelegen midden in een woonwijk en is omgeven door bestaande woningen. In alle windrichtingen zijn al bestaande obstakels opgericht, met in de directe omgeving tot een hoogte van 11 meter. De invloed van nieuwe bouwlocaties, waarbij de bouwhoogte in de directe omgeving niet hoger wordt dan 11 meter, zullen naar verhouding beperkt zijn. De molen wordt hobbymatig gebruikt. Vanwege de beperkte invloed van de op te richten bebouwing kan het gebruik van de molen naar verwachting zonder problemen worden voortgezet. De 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zal uit het bestemmingsplan worden gehaald.

### Conclusie

#### Ontvankelijkheid

Reclamant wordt in de zienswijze ontvankelijk verklaard.

#### Beoordeling

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### Korte inhoud zienswijze Vakcentrum Bedrijfsadvies, namens Van der Ven Retail BV (Albert Heijn Markt)

1. In tabel 1, paragraaf 1.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden 2 bestemmingsplannen en een beheersverordening vermeld die met dit plan worden vervangen. Het bestemmingsplan Markt e.o., Centrumplan Mill is ten onrechte niet opgenomen in de tabel. Daardoor blijft onduidelijk welke wijzigingen worden doorgevoerd en welke planologische besluiten dit ontwerpbestemmingsplan beoogt te vervangen.
2. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt herhaaldelijk aangegeven dat het plan overwegend een conserverend bestemmingsplan betreft. Dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan is helder. Er worden, gelet op het thans geldende bestemmingsplan en de beheersverordening, bestaande (gebruiks)mogelijkheden beperkt of zelfs 'wegbestemd'. Een motivering daartoe ontbreekt. Er wordt onvoldoende inzichtelijk gemaakt welke bestemmingen komen te vervallen of van welk bestemmingsplan de (gebruiks)mogelijkheden worden beperkt.
3. In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de in ontwikkeling zijnde regionale detailhandelsvisie. Onduidelijk is in hoeverre wordt voorgesorteerd op de keuzen die in deze detailhandelsvisie worden gemaakt en hoe daar verder planologisch invulling aan wordt gegeven of zal worden gegeven.
4. Het exploiteren van een supermarkt dient geschaard te worden onder de definitie van detailhandel (artikel 1, lid 1.33). In de bestemmingen 'Centrum-1', 'Centrum-2', 'Centrum-3' en 'Detailhandel' worden de regels omtrent het vestigen van detailhandel geregeld. Met de huidige regels is onvoldoende verzekerd dat niet op meer plekken dan thans het geval, een supermarkt kan worden gerealiseerd.
5. De huidige Jan Linders supermarkt (Oranjeboomstraat 1a) heeft plannen te verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Markt in Mill. In het ontwerpbestemmingsplan worden thans niet de noodzakelijke maatregelen getroffen om te voorkomen dat aan de Oranjeboomstraat 1a, na verplaatsing van de Jan Linders supermarkt, niet een nieuwe supermarkt kan worden

gevestigd. Hierdoor wordt in de toekomst de mogelijkheid geboden om een derde supermarkt in en rondom de Markt Mill te realiseren. Dit is een ongewenste situatie en het bestemmingsplan voorziet niet in een voldoende onderbouwing.

### Beoordeling

1. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Mill Centrum' vervangt het bestemmingsplan Markt e.o., Centrumplan Mill. Het bestemmingsplan Markt e.o., Centrumplan Mill is ten onrechte niet opgenomen in tabel 1 van paragraaf 1.3. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
2. Het bestemmingsplan 'Mill Centrum' vervangt de volgende (bestemmings)plannen:
  - Bestemmingsplan Markt e.o., Centrumplan Mill 03-07-2014
  - Beheersverordening 'Mill centrum' vastgesteld op 20-6-2013
  - Bestemmingsplan 'Hoogveldseweg naast 39' vastgesteld op 01-05-2013
  - Bestemmingsplan 'Hoek Stationsstraat – Melkweg' vastgesteld op 15-11-2012

In tegenstelling tot wat reclamant beweert is aan een deel van de gronden in en rondom de Markt in Mill geen 'Detailhandelsbestemming (I of II)' toegekend uit de Beheersverordening 'Mill centrum', maar een 'Centrum 1' bestemming uit het bestemmingsplan Markt e.o., Centrumplan Mill. Binnen de bestemming 'Centrum 1' is detailhandel toegestaan. Supermarkten zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Het bestemmingsplan Markt e.o., Centrumplan Mill is vastgesteld op 03-07-2014 en heeft daarmee een deel van de beheersverordening vervangen.

Het centrumgebied van bestemmingsplan 'Mill Centrum' is opgedeeld in drie afzonderlijke centrubestemmingen. Binnen de centrubestemmingen worden diverse centrumfuncties mogelijk gemaakt, waarbij uitwisseling van de toegelaten functies binnen het gebied zonder meer mogelijk is, zonder daarvoor procedures te hoeven volgen.

De solitaire detailhandelslocaties buiten het centrumgebied hebben de bestemming 'Detailhandel', hier is een supermarkt uitgesloten.

3. Het bestemmingsplan 'Mill Centrum' is een conserverend bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat voor een deel reeds wordt ingespeeld op de uitvoeringsstrategie van de regionale detailhandelsvisie. Zo wordt middels de opdeling van het centrumgebied in drie afzonderlijke centrubestemmingen (Centrum 1, Centrum 2 en Centrum 3), met ieder hun eigen profiel en juridisch-planologische mogelijkheden, reeds vorm gegeven aan het gewenste toekomstbeeld. Binnen de centrubestemmingen worden diverse centrumfuncties mogelijk gemaakt, waarbij uitwisseling van de toegelaten functies binnen het gebied zonder meer mogelijk is, zonder daarvoor procedures te hoeven volgen (binnenplanse noch buitenplanse). Verder is voor solitaire detailhandelslocaties buiten het centrumgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Detailhandel' kan worden gewijzigd naar 'Wonen' of 'Gemengd', dit in lijn met de gewenste reductie van plannen en planologische ruimte ten behoeve van detailhandel buiten het centrumgebied en het streven naar het bieden van ondersteuning aan transformatie van bestaand verspreid (leegstaand) winkelaanbod buiten de gewenste structuur door verbreding van de bestemming. Met de bovengenoemde invulling van het bestemmingsplan, wordt reeds sturing gegeven aan het gewenste toekomstbeeld voor het centrum van Mill, overeenkomstig de regionale detailhandelsvisie.
4. Binnen de 'Centrum' bestemmingen wordt bij de functie 'detailhandel' de mogelijkheid van een supermarkt uitgesloten. Supermarkten zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. In de begrippenlijst is een begripsomschrijving van supermarkt opgenomen.
5. Het bestemmingsplan 'Mill Centrum' is een conserverend bestemmingsplan waar geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Planologisch zijn er reeds 3 supermarkten in en rondom de Markt in Mill mogelijk. Dit is het geval sinds de vaststelling van het

bestemmingplan Markt e.o., Centrumplan Mill op 03-07-2014. In het huidige bestemmingsplan 'Mill Centrum' wordt hier niets in gewijzigd.

Omdat echter de nieuwe plannen voor de locatie Jan Linders aan de Oranjeboomstraat 1a en de locatie Woonhof nog niet duidelijk zijn, worden beide locaties buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. De Beheersverordening 'Mill centrum' is voor deze locaties opnieuw van kracht. Planologisch blijven er 3 supermarkten in het centrum van Mill mogelijk.

#### *Conclusie*

#### Ontvankelijkheid

Reclamant wordt in de zienswijze ontvankelijk verklaard.

#### Beoordeling

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Ambtshalve wijzigingen

Naam en bestandenset worden gewijzigd vanwege het omzetten van ontwerpbestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan.

#### *Toelichting:*

- In paragraaf 2.4 Toekomstbeeld is opgenomen dat de "Detailhandelsvisie Land van Cuijk" op 16 juni 2016 is vastgesteld.
- Paragraaf 4.3 Economische aspecten is aangepast.
- In paragraaf 5.3.2 is bij de bestemming Bedrijf een beschrijving opgenomen van het bedrijf 'Houtimport Van den Hoogenhoff' met een milieucategorie van 3.1.
- In paragraaf 5.3.2 is bij de bestemming Bedrijf een beschrijving opgenomen van het bedrijf 'Scan-Air BV' met een milieucategorie van 3.1.
- In paragraaf 5.3.2 is bij de bestemming Bedrijf een beschrijving opgenomen van het bedrijf 'Albers Transporten' met een milieucategorie van 3.2.
- In paragraaf 5.3.2 is een beschrijving van de bestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen.

#### *Regels:*

- In artikel 5 Bedrijf is een houthandel- en bewerkingsbedrijf van maximaal milieucategorie 3.1 opgenomen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – houthandel- en bewerkingsbedrijf.
- In artikel 5 Bedrijf is een transportbedrijf van maximaal milieucategorie 3.2 opgenomen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf.
- In artikel 5 Bedrijf is een producent van ventilatiesystemen van maximaal milieucategorie 3.1 opgenomen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – producent van ventilatiesystemen.
- In artikel 10 Centrum - 3 zijn de functies 'supermarkt', 'detailhandel' en 'ondersteunende horeca bij detailhandel' geschrapt.
- In artikel 30 Waarde – Cultuurhistorie is bij lid 30.3 de tekst aangepast.

#### *Verbeelding:*

- Het bouwvlak van Marijkestraat 2 is aangepast in overeenstemming met de huidige situatie.
- Bij Schoolstraat 14 en 16 is een bedrijfswoning opgenomen.

- Houthandel van de Hoogenhoff aan Karstraat 32 is de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – houthandel- en bewerkingsbedrijf opgenomen. Tevens is de bestemmingsgrens iets aangepast.
- De bestemming groen een de Hoogstraat (voormalige begraafplaats) is uitgebreid conform de bestaande situatie.
- De locaties Oranjeboomstraat 1A (Jan Linders) en Oranjeboomstraat ong. (Woonhof) zijn uit het plangebied van het bestemmingsplan gehaald.
- De bestemmingsgrens van de bestemming “Wonen”, “Detailhandel” en “Bedrijf” aan de Schoolstraat 26 zijn iets aangepast. Eveneens zijn de correcte hoogtes opgenomen.
- Bij Beerseweg 20 zijn twee bedrijfswoningen opgenomen.
- Beerseweg 20 is de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf opgenomen.
- Spoorstraat 42a t/m h is de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - producent van ventilatiesystemen.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Mill en Sint Hubert van: ~~xxx~~

06 oktober 2016

Mij bekend,  
De griffier,

*M. J. H. N. Collombon*

M.J.H.N. Collombon

*Z/m/161*

*29047*



