

Bestemmingsplan “Mill-Zuid”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Mill-Zuid”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0815.BPL13057HMI-VA01
Rapportnummer BRO:	211x05736
Datum:	16 maart 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Roefs
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Concept ontwerp:	9 mei 2014
Ontwerp:	1 juli 2014
Vaststelling:	23 april 2015
Trefwoorden:	Actualisering, bestemmingsplan, Mill-Zuid, gemeente Mill en Sint Hubert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor Mill-Zuid 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

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	3
1.3 Geldende plannen	5
1.4 Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functies	7
2.2.1 Wonen	7
2.2.2 Bedrijvigheid	8
2.2.3 Voorzieningen en recreatie	9
2.2.4 Groen, water en natuur	9
2.2.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren	10
2.2.6 Cultuurhistorie en Monumenten	11
3. BELEIDSKADER	13
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	18
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	18
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	19
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 Woningbouwmarktstrategie Land van Cuijk	25
3.3.2 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	27
3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert	28
3.3.4 Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2014	29
4. UITVOERINGSASPECTEN	33
4.1 Milieuaspecten	33
4.1.1 Bodem	33
4.1.2 Geluidshinder	33
4.1.3 Luchtkwaliteit	35
4.1.4 Externe veiligheid	35
4.1.5 Geur	38
4.1.6 Luchtvaartverkeerzone	39

4.1.8 Milieuzonering	39
4.2 Fysieke aspecten	40
4.2.1 Cultureel erfgoed	40
4.2.2 Flora & Fauna	43
4.2.3 Waterhuishouding	44
4.2.4 Verkeer en parkeren	47
4.2.5 Kabels en leidingen	48
4.3 Economische aspecten	48
4.4 Handhaafbaarheid	49
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 51
5.1 Algemeen	51
5.2 Toelichting op de verbeelding	51
5.3 Toelichting op de regels	51
5.2.1 Inleidende regels	51
5.2.2 Bestemmingsregels	52
5.2.3 Algemene regels	55
5.2.4 Overgangs- en slotregels	56
 6. PROCEDURE	 57
6.1 Procedure	57
6.2 Vooroverleg en inspraak	57
6.2 Zienswijzen	59

Bijlagen

1. Lijst aanwezige bedrijven.
2. Nota van Zienswijzen en Ambtshalve Wijzigingen betreffende het ontwerp bestemmingsplan "Mill-Zuid".

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, waarin wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wro is de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste eenmaal in de tien jaar te herzien als men leges wil blijven vorderen.

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 beheerverordening is het geldende planologisch-juridische regime van toepassing verklaard voor Mill-Zuid. De beheersverordening 'Mill-Zuid' is vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert op 20 juni 2013.

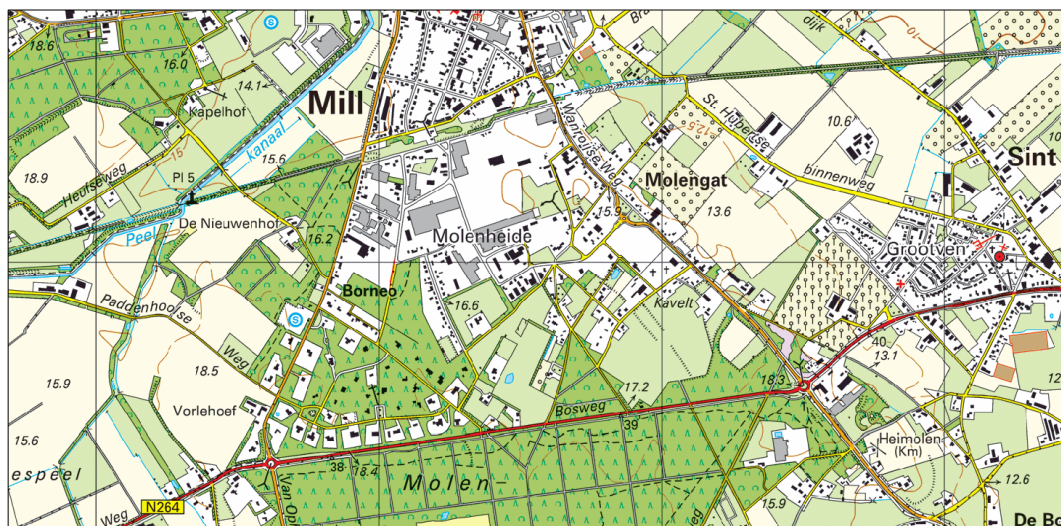
Aangezien de gemeente over een actueel juridisch-planologisch kader wil beschikken, is in navolging van de beheersverordening het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het doel van het bestemmingsplan is primair om de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren. Er is dan ook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

1.2 Ligging en grens van het plangebied

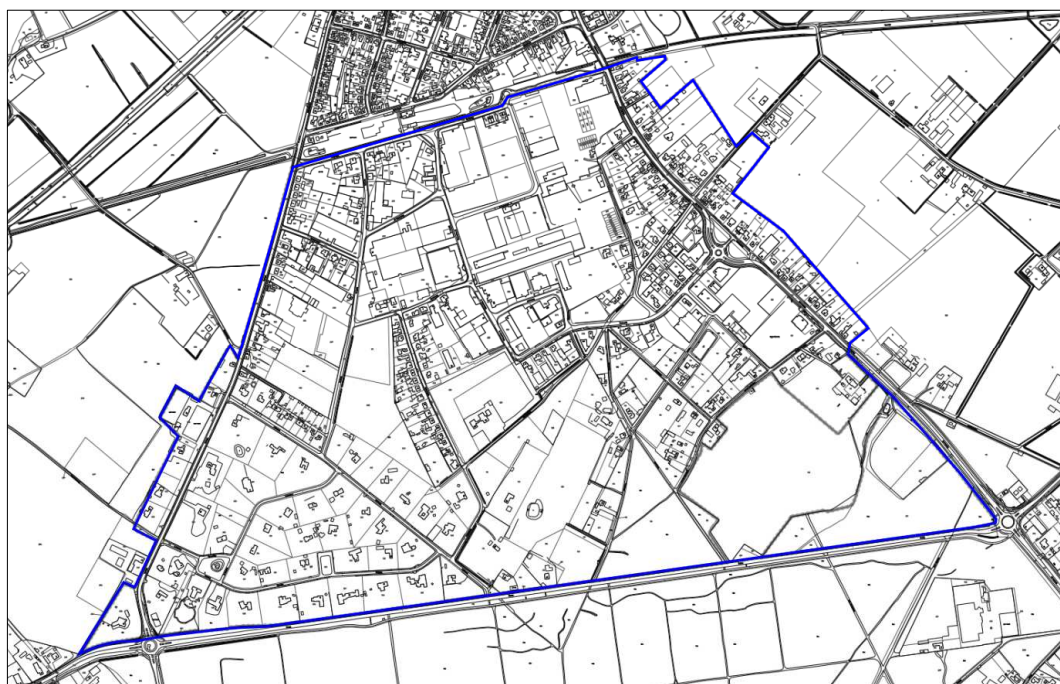
Het plangebied betreft het gebied Mill-Zuid, grofweg begrensd door de Parallelweg aan de noordzijde, de Vorleweg aan de westzijde, de Bosweg aan de zuidzijde en de Wanroijseweg aan de oostzijde. Ten zuiden van het plangebied ligt het bosgebied de Molenheide. Aan de noordzijde ligt het centrum van Mill. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied voornamelijk omsloten door agrarische percelen.

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 Mill-Zuid.



Kadastrale ondergrond met in het blauw de plancontour.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat het gebied van 't Kavelt is meegenomen in dit bestemmingsplan. Realisatie van de hier beoogde woningbouwontwikke-

ling zal echter pas plaatsvinden nadat hiervoor een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Het betreffende gebied wordt in dit bestemmingsplan meegenomen op basis van de vigerende situatie, waarbij binnen het gebied geen woningbouw is toegestaan.

1.3 Geldende plannen

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

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Frederiksweg 45	10-05-2012	n.v.t.
Van den Bogaardweg 20 en 20a	21-06-2012	n.v.t.
Beheersverordening Mill-Zuid	20-06-2013	n.v.t.
Wanroijseweg - Parallelweg te Mill	19-09-2013	n.v.t.
Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill	19-09-2013	n.v.t.
Bedrijventerrein Het Spoor - Vorleweg 19	25-09-2014	n.v.t.

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen en beheersverordening.

Voor een deel van het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan 'Mill-Zuid' is op 4 februari 2015 het ontwerp bestemmingsplan 'Houtwolstraat - Wanroijseweg te Mill' ter inzage gelegd. Het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan 'Houtwolstraat - Wanroijseweg te Mill' is daarom uit het plangebied van het bestemmingsplan 'Mill-Zuid' geknipt.

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.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In [hoofdstuk 2](#) wordt allereerst een beschrijving van het plangebied gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in [hoofdstuk 3](#). In [hoofdstuk 4](#) wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in [hoofdstuk 5](#) de juridische planopzet wordt beschreven. In [hoofdstuk 6](#) vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. HUIDIGE SITUATIE

Op basis van de digitale inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk beschreven. Hierbij is voor de beschrijving naast de gegevens uit de veldinventarisatie tevens gebruik gemaakt van de 'Ruimtelijke verkenning Mill Zuid', zoals deze in 2012 is uitgevoerd¹.

2.1 Ruimtelijke structuur

Mill ligt op de overgang van het rivierenlandschap en De Peel. De driehoeksvorm van Mill als geheel en Mill-Zuid in het bijzonder, komt voort uit de manier waarop het beekdal van de Raam zich vormde.

Uit de ruimtelijke verkenning komt naar voren dat het plangebied grofweg te verdelen is in drie hoofdfuncties, te weten bedrijven, wonen en agrarisch/bos. De bedrijvigheid bevindt zich voornamelijk centraal in het noordelijke deel van het plangebied en wordt grotendeels omsloten door woningen.²

Qua bedrijvigheid valt een onderverdeling te maken tussen grootschalige bedrijven, kleinschalige bedrijven en een woon-werkgebied. De agrarische- en bospercelen bevinden zich in het zuidelijke deel van Mill-Zuid.

2.2 Functies

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, water, groen en verkeer.

2.2.1 Wonen

Binnen het plangebied zijn uiteenlopende woonvormen aanwezig. Op diverse bedrijfskavels zijn bedrijfswoningen aanwezig. Verder is bijvoorbeeld sprake van landschappelijk wonen in historische boerderijen in het middengebied van Mill-Zuid. In het zuidwesten van het plangebied wordt in het bungalowpark gewoond in ruime bungalows en villa's. Langs de Vorleweg en de Frederiksweg is sprake van lintbebouwing.

¹ Strootman Landschapsarchitecten, *Ruimtelijke verkenning Mill Zuid; Een caleidoscoop van bijzondere enclaves in een oud cultuurlandschap*, januari 2012.

² Hierbij dient te worden aangetekend dat op de kaarten 'groenstructuur' en 'infrastructuur', de toekomstige ontwikkeling van 't Kavelt reeds is weergegeven. Realisatie van dit plan zal echter pas plaatsvinden nadat hiervoor een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Het betreffende gebied wordt in dit bestemmingsplan meegenomen op basis van de vigerende situatie, waarbij binnen het gebied geen woningbouw is toegestaan.



Woningen in Mill-Zuid.

2.2.2 Bedrijvigheid

Een belangrijk deel van het plangebied wordt gevormd door bedrijventerrein 'Het Spoor', dat wordt omsloten door de woongebieden in Mill-Zuid. Het Spoor is met een omvang van circa 45 hectare het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente Mill en Sint Hubert.

Het bedrijventerrein kent verschillende schaalniveaus. Het middengebied wordt gekenmerkt door grote hallen. Het westelijke deel is kleinschaliger en daar zijn ook meer (bedrijfs)woningen gesitueerd. In het oosten van het plangebied, het deel langs het Meulenveldt, wordt wonen en werken gecombineerd.

Op het bedrijventerrein zijn onder andere bedrijven gevestigd in de sectoren handel, commerciële dienstverlening en de bouw. Een volledig overzicht van de aanwezige bedrijven binnen het plangebied is als bijlage in deze toelichting opgenomen.



Bedrijvigheid in Mill-Zuid.

2.2.3 Voorzieningen en recreatie

Binnen het plangebied bevinden zich geen specifieke (recreatieve) voorzieningen.

2.2.4 Groen, water en natuur

Mill-Zuid ligt op de overgang tussen de Molenheidse bossen ten zuiden van het plangebied en de bebouwing van het centrum ten noorden van het plangebied. De meeste groenvoorzieningen zijn te vinden aan de zuidkant van het plangebied, met name ter plaatse van het Bungalowpark en de bosschages langs de Hertsweg, Gerritsweg en Wanroijseweg/Bosweg. Verder is langs diverse wegen sprake van laanbeplanting en houtwallen, waarbij de laanbeplanting bijdraagt aan het landelijke karakter van het gebied.



Kaart 'groenstructuur' uit de ruimtelijke verkenning Mill-Zuid.

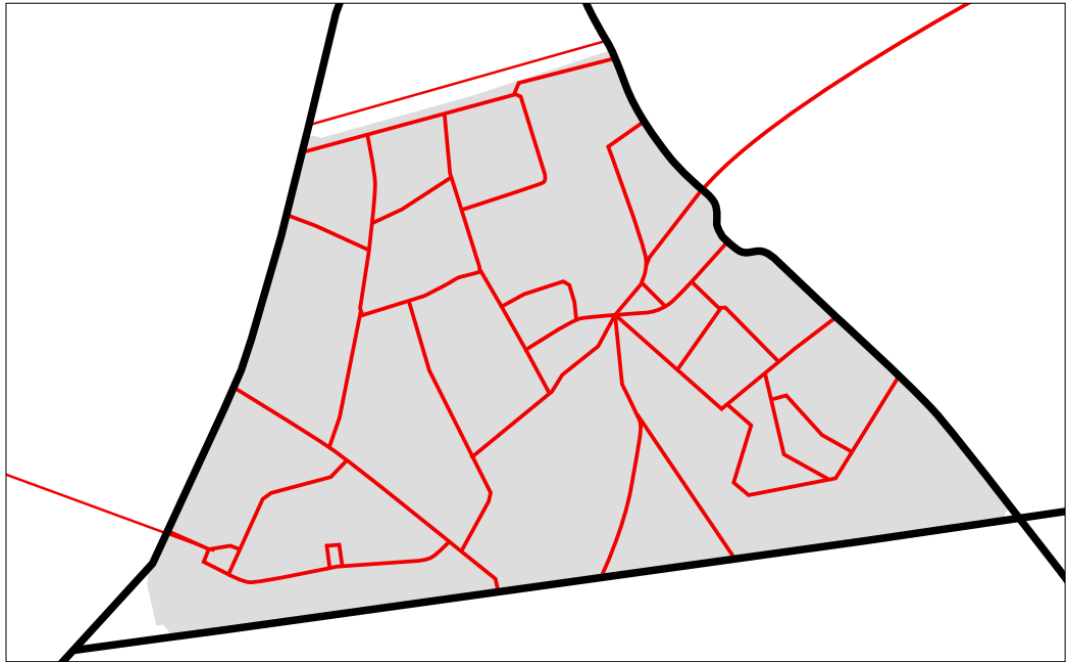
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig in de vorm van bijvoorbeeld plassen of waterlopen.



Groenvoorzieningen in Mill-Zuid.

2.2.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Het plangebied wordt grofweg omsloten door de Parallelweg aan de noordzijde, de Vorleweg aan de westzijde, de Bosweg aan de zuidzijde en de Wanroijseweg aan de oostzijde. Binnen het plangebied zelf is sprake van veel korte wegen die op elkaar inhaken, er komen weinig lange doorkruisende lijnen voor.



Kaart 'infrastructuur' uit de ruimtelijke verkenning Mill-Zuid.

In het zuidelijke deel van Mill-Zuid hebben de wegen een vrij landelijk karakter en is de wegenstructuur fijnmaziger dan in het noordelijke deel, waar met name ter hoogte van het bedrijventerrein de wegen functioneel zijn en qua profiel ruimte bieden aan vrachtwagens.



Wegen in Mill-Zuid.

Voor wat betreft het parkeren geldt dat in het noordelijke deel van Mill-Zuid deels op de staat wordt geparkeerd. In het zuidelijke deel van Mill-Zuid, vindt het parkeren overwegend op het eigen terrein plaats.

Voor wat betreft het openbaar vervoer is Mill-Zuid aangewezen op busvervoer, met bushaltes aan de Vorleweg, Spoorstraat en Wanroijseweg. Mill beschikt niet over een treinstation.

2.2.6 Cultuurhistorie en Monumenten

Het plangebied kent, zoals valt af te leiden uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Mill en Sint Hubert, voor een groot deel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een deel aan de oostzijde geldt een middelhoge verwachtingswaarde en voor het meest zuidelijke deel geldt een lage verwachtingswaarde en tot slot is een klein deel reeds vrijgegeven en ligt aan de noordoostzijde een klein deel met een zeer hoge verwachtingswaarde. In de onderzoeksparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

Binnen het plangebied zijn geen ARCHIS-waarnemingen en/of onderzoeksmeldingen bekend. Ook zijn er geen Rijksmonumenten binnen het plangebied gelegen. Wel is in het noordoosten van het plangebied een monument aangeduid op de archeologische beleidskaart. Het betreft de stenen schoorsteen op het voormalig terrein van houtfabriek Van Hout. Deze schoorsteen vormt een bepalend element voor de skyline van Mill en is dan ook aangewezen als gemeentelijk monument.

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.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

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 13 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 klimaatbestendige 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 conserverend bestemmingsplan, waarbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Wel geldt zoals bij alle ruimtelijke plannen dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming.

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 ordening (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 actuele 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 bestaand 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, gebruikmakend 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 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.

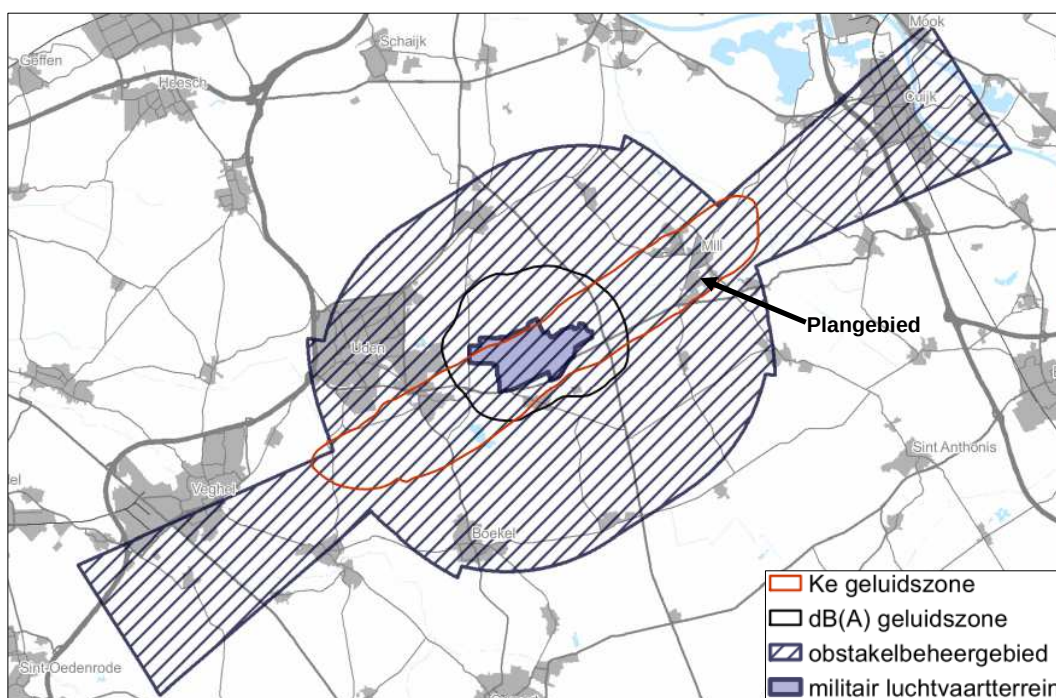
Defensie

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 aanvliegroute 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. Radarverstoringsgebied;
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.



Kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Volkel, bijlage 3.8 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

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 noodzake-lijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen ver-storing 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 radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringsgebied 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 radarverstoringsgebied 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 77 +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

In beginsel is het niet toegestaan om binnen een zone voor luchtgebonden geluid (Ke) van de vliegbasis Volkel geluidsgevoelige bebouwing op te richten.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en maakt tevens geen bouwwerken of gebouwen mogelijk, die in strijd zijn met de bovengenoemde hoogtebeperkingen. Het bestemmingsplan is kortom niet in strijd met de bovengenoemde nationale belangen.

EHS

Een deel van het zuiden van het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS. 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;
- zonering 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 dichtslippen 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 herstruc-

turing, 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.

Voor wat betreft bedrijvigheid hanteert de provincie voor de kernen in het landelijk gebied als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven ertoe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor onder meer de regio Land van Cuijk. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt aan de ruimtebehoefte van bedrijven tegemoet gekomen op een regionaal bedrijventerrein.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt grotendeels in bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor verstedelijking. 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.

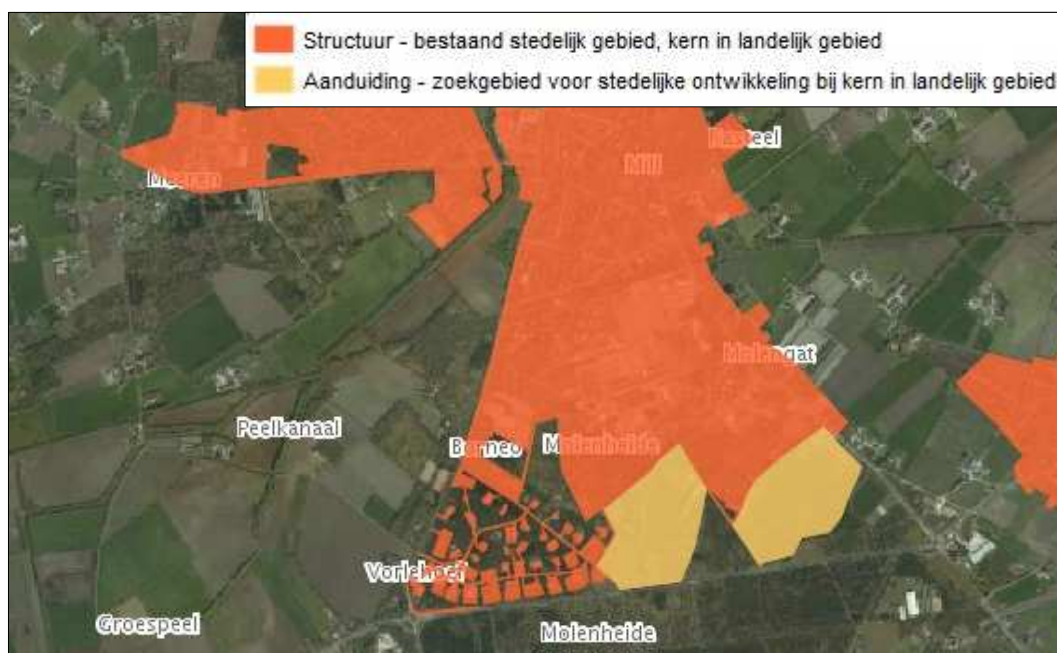
Stedelijke ontwikkeling

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 kaarten behorende bij de Verordening ruimte grotendeels aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en meer specifiek als 'kern in landelijk gebied'. Een

klein deel van het plangebied is gelegen binnen het 'zoekgebied verstedelijking'. Nieuwe ontwikkelingen in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn alleen mogelijk als de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing en bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.



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

Voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties geldt dat de toelichting bij een conserverend bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten over de wijze waarop het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties. In dit geval is sprake van een bestaand bedrijventerrein dat is opgenomen in de regionale voorraad.

Maximale oppervlakte bouwperceel

In de Verordening ruimte is ten aanzien van bedrijven in kernen in landelijk gebied in artikel 4.6 lid 1 aangegeven dat de omvang van een bedrijfsperceel ten hoogste 5.000 m² mag bedragen. In artikel 4.6, lid 2 wordt gesteld dat in afwijking hiervan een bestemmingsplan kan voorzien in een vestiging of uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

1. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
2. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
3. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft in haar op 13 februari 2014 door de gemeenteraad vastgestelde 'Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2014' een belangrijke basis voor de gevraagde verantwoording gelegd en daarin gemotiveerd aangegeven waarom zij op basis van het inhoudelijk beleid van de provincie (waaronder de provinciale Koersnota) geen beleidsmatige belemmeringen ziet om lokaal gebonden bedrijven met een ruimtevraag van meer dan 5.000 m² te kunnen faciliteren. In paragraaf 3.2.4 van de genoemde structuurvisie is hiertoe opgenomen dat de gemeente ervan uitgaat dat elk bedrijf, zo lang als het mogelijk is, zijn bestaande kavel optimaal zal benutten. Verhuizen kost een onderneming veel geld en een versnipperde ontwikkeling op meerdere locaties is meestal niet voordeliger. Praktijkgegevens laten zien dat van bedrijven die reeds langer bestaan dan 10 jaar, tweederde ook reeds langer dan 10 jaar op de huidige locatie zit. Zeker in een gemeente als Mill en Sint Hubert, waar de bedrijfsgebouwen overwegend in eigendom zijn van de bedrijven, is de verhuiscapaciteit van grotere bedrijven gering. Maar als die na jaren woekeren op de huidige kavel(s) manifest wordt, dan betreft het vaak ook kavels van meer dan 5.000 m².

Ad 1. Zuinig ruimtegebruik

De gemeente stuurt per definitie op het zo goed mogelijk (kunnen) blijven benutten van bestaand bedrijventerrein en werkt derhalve pas mee aan een andere locatie voor een bedrijf of aan uitbreiding van een solitaire bedrijfskavel nadat de ruimtelijke mogelijkheden op de bestaande kavel optimaal zijn benut en dat onvoldoende mogelijkheden geeft voor de bedrijfsontwikkeling. Aanvullend geldt dat het geheel in lijn is met de vereisten zoals deze zijn opgenomen in de Ladder voor duurzame verstedelijking, om bedrijven in staat te stellen op bestaande bedrijventerreinen in bestaand stedelijk gebied te kunnen blijven functioneren. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is namelijk het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in bestaand stedelijk gebied.

Ad 2. Ruimtelijk-economisch belang op de langere termijn.

In het door de provincie uitgezette beleid "**Leefbaarheid@Brabant (L@B)**" (Programma Leefbaarheid 2012-2015) geeft de provincie zelf aan dat demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, ontgroening en arbeidsmigratie invloed hebben op de leefbaarheid in dorpen en wijken. Het gevolg is dat de economische groei er afneemt. Dit heeft zijn weerslag op de economie en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

De transitie in het landelijk gebied zal er volgens de Koersnota van de provincie "De transitie van het Brabantse stadteland" op gericht moeten zijn een gezonde economische basis te behouden. Hierbij liggen er grote kansen voor een economisch vitaal en leefbaar landelijk gebied bij het totaal van sectoren van het MKB, die samen het grootste aandeel hebben in de economie van het landelijk gebied. Het is voor de leefbaarheid van groot belang om een breed en gezond MKB in het landelijk gebied te behouden. De provincie onderkent in haar koersdocument dat naast haar provinciale speerpunten de 'breedte' van het MKB het terrein is van de gemeenten. Ze stelt dat ze samen met de gemeenten nagaat hoe een versterking in de breedte vorm kan krijgen.

De provincie geeft aan dat, naast de algemene inzet voor economie, optimalisatie van het provinciale ruimtelijk beleid en milieuwetgeving een belangrijke lijn zijn voor bevordering van een vitaal MKB. En dat deze van invloed zijn op de ruimtelijk-ecologische randvoorwaarden voor het MKB in het landelijk gebied.

In de ogen van de gemeente Mill en Sint Hubert heeft de provincie hiermee zelf voortreffelijk verwoord wat de ruimtelijk-economische belangen op de lange termijn zijn om ook bedrijven met een kavel van meer dan 5.000 m² in staat te stellen in de gemeente, indien op bestaande terreinen niet in een passende ruimte kan worden voorzien, een nieuwe kavel te laten betrekken.

Ad 3. Verplaatsing naar een nabijgelegen stedelijk gebied of regionaal bedrijventerrein.

De ervaring heeft geleerd dat een bedrijfsverplaatsing voor een bedrijf buiten het huidige dorp en zeker buiten de gemeente alleen plaatsvindt als de bedrijfseconomische belangen van de ondernemer dat aantrekkelijk maken. Zeker voor ondernemingen met een lokale binding en vaak een lokale oorsprong. De sociaal-economische binding van de meeste ondernemingen met hun dorp is zeer groot. Niet alleen als werkgever, maar ook als sponsors van verenigingsleven, bieden van fysieke faciliteiten etc. Het behouden van de lokale ondernemers past dan ook geheel in de doelstellingen van het door de provincie uitgezette beleid "**Leefbaarheid@Brabant (L@B)**".

Dit ligt anders bij bedrijven die inmiddels onderdeel zijn van een groter bedrijf waarvan de hoofdvestiging elders in Nederland of de wereld gevestigd is en dus bedrijfsbesluiten niet beïnvloed worden door sociaal-economische overwegingen en emotie, maar door bedrijfseconomische afwegingen.

Daarmee is duidelijk dat het wel of niet verplaatsen naar een ander dorp of naar het stedelijk gebied niet beslist wordt door de overheid, maar door het bedrijf zelf. Lokaal verankerde bedrijven kiezen liever voor een dislocatie (meerdere vestigingen) in het dorp dan voor gedwongen verhuizing. Daarmee is duidelijk aangetoond dat voor veel bedrijven verplaatsing naar een regionaal of stedelijk terrein niet mogelijk is. En bedrijven waarvoor

dit wel mogelijk is, die maken deze keuze zelf indien dit voor hun economische meerwaarde heeft.

Op basis van de provinciale Koersnota ziet de gemeente geen beleidsmatige belemmeringen om lokaal gebonden bedrijven met een ruimtevraag van meer dan 5.000 m² te kunnen faciliteren. Uiteraard dient dit steeds afgewogen te worden op de ruimtelijk kwalitatieve mogelijkheden op de betreffende locatie, waarbij ook aspecten als lokale verbondenheid en de invloed op het woon- en leefklimaat in ogenschouw dienen te worden genomen.

In de regels van dit bestemmingsplan is dan ook een maximale oppervlakte van een bouwperceel opgenomen van 5.000 m², waarvan middels een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden kan worden afgeweken. Voor wat betreft de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid is aansluiting gezocht met de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 4.6 lid 2 van de Verordening ruimte. Tevens is hieraan in lijn met de gemeentelijke structuurvisie bedrijven(terreinen) de voorwaarde toegevoegd dat sprake dient te zijn van een lokaal bedrijf.

Met de in de structuurvisie en in deze toelichting opgenomen onderbouwing ten aanzien van bouwpercelen groter dan 5.000 m², in combinatie met het verankeren van de voorwaarden in een afwijkingsbevoegdheid, is inhoud gegeven aan de vereisten zoals opgenomen in artikel 4.6 van de Verordening ruimte. Het bestemmingsplan voldoet kortom aan het gestelde in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 ten aanzien van de maximale omvang van bouwpercelen.

Natuur en landschap

Voor enkele delen van het zuiden van het plangebied geldt dat deze gelegen zijn binnen de EHS, zoals valt af te lezen van de kaart 'natuur en landschap'. Het betreft hier enkele bospercelen en het groen binnen het bungalowpark in het zuidwesten van het plangebied. Ook is een tennisaccommodatie en een klein woongebied ten westen van de Vorleweg gelegen binnen de groenblauwe mantel. Het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken dient gewaarborgd te worden in bestemmingsplannen. Zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten.

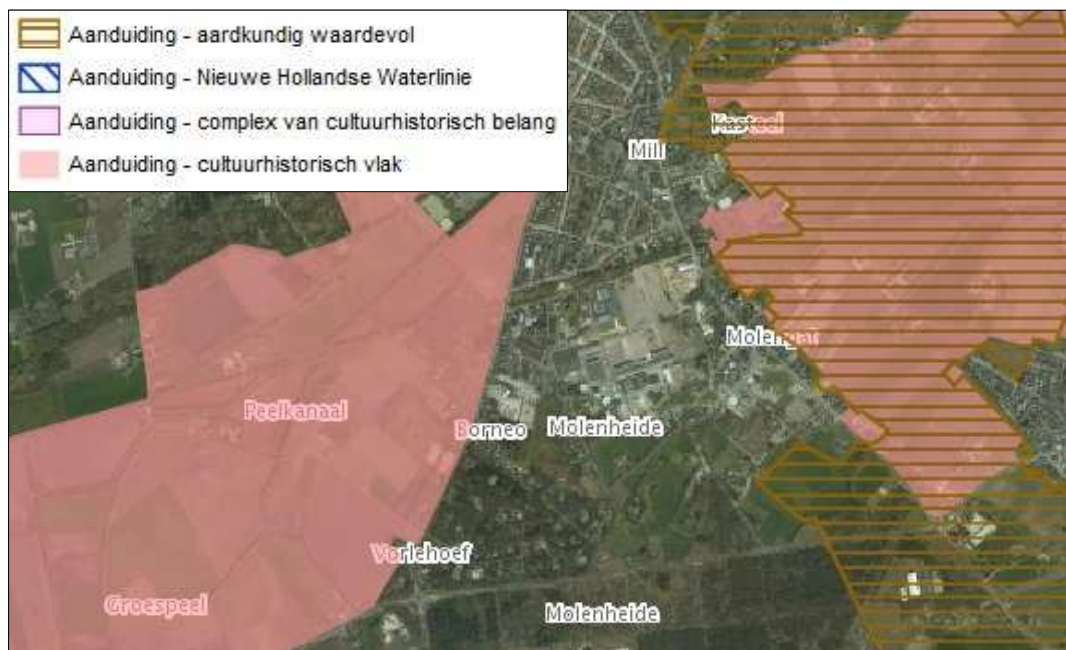
Aangezien middels het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd, voldoet het bestemmingsplan aan het gestelde in de Verordening ruimte. In de regels en op de verbeelding zijn de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe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



Uitsnede kaart 'Natuur en landschap', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.
Bron: website provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl).

Cultuurhistorie

Uit de kaart 'cultuurhistorie' blijkt dat in het oosten en met name zuidoosten van het plan- gebied sprake is van een 'aardkundig waardevol gebied'. Verder is zowel aan de oost- als de westzijde sprake van een 'cultuurhistorisch vlak'. 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: website provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl).

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Uit de kaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' blijkt dat enkele delen in het zuiden 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 de bestemming 'Agrarisch met waarden' 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.



Uitsnede kaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.
Bron: website provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl).

Water

Op de kaart 'Water' zijn voor het plangebied geen bijzonderheden opgenomen.

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 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 't Kavelt is

opgenomen in het woningbouwprogramma. De ontwikkeling van 't Kavelt wordt echter middels een afzonderlijk bestemmingsplan geregeld.

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 missie-statement: *"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 plangebied ligt in de 'Peelzoom-zone'. De Peelzoom is een langgerekte door windwerking ontstane wal, die in breedte varieert van één tot twee kilometer. Voor de kern Mill, die voor het grootste deel binnen de Peelzoom gelegen is, geldt dat het de meest verstedelijkte kern van de gemeente Mill en Sint Hubert is. Hierbinnen zijn de voornaamste voorzieningen te vinden.

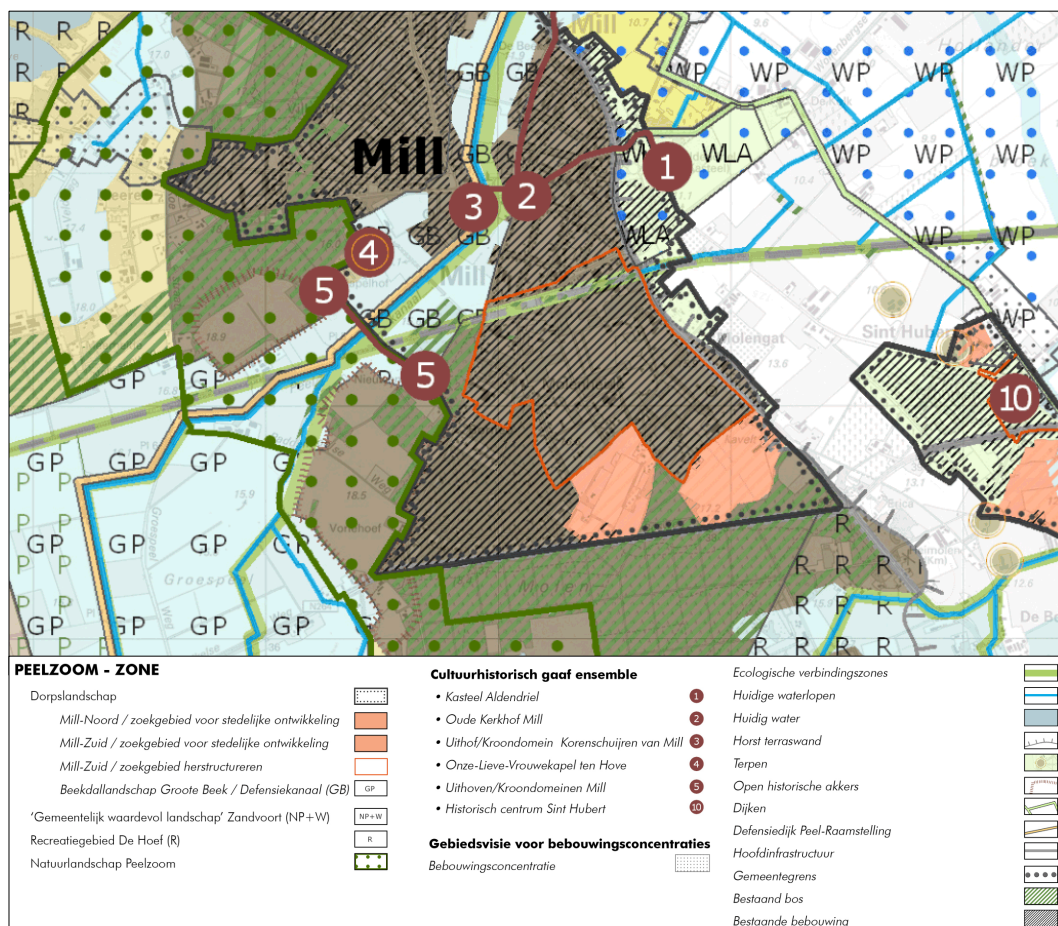
Specifiek voor Mill-Zuid wordt in de structuurvisie aangegeven dat voor deelgebied Het Spoor een integrale herstructureringsstrategie ontwikkeld wordt. Tegelijkertijd wordt het bedrijventerrein gerevitaliseerd en deels getransformeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met feit dat het Duitse Lijntje ook de functie heeft van ecologische verbindingszone (EVZ).

De toekomstige ontwikkeling van Het Spoor wordt geënt op gemengde functies waarbij kleinschalige 'schone' bedrijvigheid gecombineerd wordt met gevarieerd dorps wonen. Functiemenging kan ook tot stand komen door bedrijfsruimte in nieuwe woningen te stimuleren.

Aan de zuidkant van dit deelgebied worden nieuwe woongebieden ontwikkeld, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan de relatie tussen deze nieuwe woongebieden en het centrum van Mill.

Op de structuurvisiekaart is het overgrote deel van het plangebied aangeduid als 'bestaande bebouwing'. Voor delen in het zuiden van het plangebied geldt dat sprake is van een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Verder is een klein deel aangeduid als 'bestaand bos'.

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.



Uitsnede kaart Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'.

3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert

Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de beleidsregel 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert' vastgesteld en op 3 september 2013 is de IRK gewijzigd en aangevuld. Met de IRK wordt uitvoering gegeven aan paragraaf 8.4 van de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en voor het buitengebied).

De IRK gaat er, evenals de structuurvisie, van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling met een aanzienlijke impact een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd, die is gebaseerd op een percentage

van de vastgestelde grondwaardevermeerdering. De ontvangen financiële bijdragen komen ten goede aan de fondsen ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en het buitengebied en worden ook besteed aan de toegewezen projecten van deze fondsen. In het kader van de 'Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2014' is aan het fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen kernen' op pagina 106 van de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' bij de projecten toegevoegd: 'herstructurering bedrijventerreinen'.

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is onlosmakelijk onderdeel van de afweging ten aanzien van een ruimtelijk initiatief. De IRK is een instrument dat alle handvatten biedt om in het proces van (particulier) initiatief tot contractvorming de compensatieregeling vorm te geven. Het gaat dan onder meer om:

- een processchema met daarin alle te doorlopen stappen in de procesgang van initiatief tot contractvorming;
- een grondwaardemethodiek om tot een objectieve en consistente manier de gewenste tegenprestatie per initiatief te bepalen;
- een limitatieve lijst met mogelijke tegenprestaties bij 'zelfrealisatie' (met name een vergoeding voor natuurontwikkeling en voor sloop) met een waarderingssystematiek.

Met het oog op een praktische uitvoerbaarheid van de regeling, is het doorvoeren van wijzigingen van de IRK overgelaten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mill en Sint Hubert.

In het voorliggende bestemmingsplan is de IRK in de regels gekoppeld aan de afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om op de percelen van het bedrijventerrein een hoger bebouwingspercentage toe te staan.

3.3.4 Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2014

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de 'Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2014' vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente Mill en Sint Hubert beter sturing geven aan de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten in haar gemeente. In deze sectorale structuurvisie zijn richtinggevende besluiten geformuleerd ten aanzien van de functionele en fysieke ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. Voor de solitaire bedrijfsvestigingen beperkt deze structuurvisie zich tot enkele hoofdlijnen.

De structuurvisie vormt feitelijk het beleidsmatige kader voor toekomstige afwegingen ten aanzien van bedrijventerreinen en bedrijfslocaties.

In de structuurvisie is het beleid voor de bedrijvigheid uitgewerkt in de vorm van enkele beleidskeuzes:

Beleidskeuze 1:

De gemeente stelt de in Mill en Sint Hubert gevestigde bedrijven in staat om in de gemeente gevestigd te kunnen blijven en zich te kunnen blijven ontwikkelen, binnen het bestaande areaal aan bedrijventerreinen en bedrijfslocaties.

Beleidskeuze 2:

Op de bedrijventerreinen en bedrijfslocaties geldt als uitgangspunt dat in principe bedrijvigheid van minimaal milieucategorie 2 en maximaal milieucategorie 3.1 – en via ontheffing / afwijking ook een hogere milieucategorie - wordt toegestaan, waarbij bestaande rechten zo veel mogelijk gerespecteerd zullen worden. In bestemmingsplannen zal deze mogelijkheid juridisch-planologisch worden vertaald in een afwijkingsmogelijkheid met bijbehorende afwegingscriteria.

Voor vragen en ontwikkelingen die binnen de vigerende bestemmingsplannen niet gerealiseerd kunnen worden, geldt dat het gemeentelijk beleid is gericht op flexibiliteit in de vorm van maatwerk.

Beleidskeuze 3:

De mogelijkheden voor doorontwikkeling van bedrijven, voor zover deze niet reeds in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen, worden niet direct via het bestemmingsplan geboden, maar zullen in geval van een positieve beoordeling, via een maatwerkherziening worden gerealiseerd.

Beleidskeuze 4:

De gemeente zal reeds in de gemeente gevestigde bedrijven, waarvoor het op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk blijkt om binnen een hanteerbare termijn een nieuwe kavel te betrekken, begeleiden om zich te kunnen verplaatsen naar een andere locatie binnen de gemeente dan wel in de regio Land van Cuijk, mits daar op een ruimtelijk verantwoorde wijze invulling aan kan worden gegeven.

Beleidskeuze 5:

Op basis van de provinciale Koersnota ziet de gemeente geen beleidsmatige belemmeringen om lokaal gebonden bedrijven met een ruimtevraag van meer dan 5.000 m² te kunnen faciliteren. Uiteraard dient dit steeds afgewogen te worden op de ruimtelijk kwalitatieve mogelijkheden op de betreffende locatie, waarbij ook aspecten als lokale verbondenheid en de invloed op het woon- en leefklimaat in ogenschouw dienen te worden genomen.

De gemeente zal als uitwerking van deze structuurvisie er bij de provincie op aandringen de provinciale beleidslijnen ten aanzien van de economie op het platteland door te vertalen in de Verordening ruimte.

Beleidskeuze 6:

Uit oogpunt van doelmatig gebruik van bestaande ruimte op de bedrijventerreinen streeft de gemeente naar maatwerkoplossingen bij vragen naar:

- splitsing van percelen;
- afwijkende bouwhoogtes;
- hogere bebouwingspercentages;
- meer ondergrondse bouw mogelijkheden.

Bij deze maatwerkoplossingen staat het belang van de ondernemer centraal, maar zal dat altijd worden afgewogen ten opzichte van de effecten van de afwijking op het functioneren en de kwaliteiten van de omgeving.

Beleidskeuze 7:

De gemeente stimuleert het starten en doorgroeien van een bedrijf door het creëren van juiste juridisch-planologische randvoorwaarden voor:

- de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen;
- beroepen aan huis;
- hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen.

Bij de laatste twee categorieën zal borgen van een goede leefomgeving een belangrijk aandachtspunt zijn.

Beleidskeuze 8:

De gemeente faciliteert bedrijven van buiten de gemeente alleen indien daar vanuit de regio, ten aanzien van dat bedrijf, behoefte aan is. Indien een bedrijf niet meer in de gemeente gefaciliteerd kan worden zal de gemeente zich inzetten om daar elders binnen de regio een oplossing voor te bieden.

Beleidskeuze 9:

Ontwikkelmogelijkheden voor solitaire locaties in het bestaand stedelijk gebied en het buitengebied zullen samen met het bedrijf, op basis van maatwerk worden afgewogen. Indien dit niet haalbaar is, wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Het vinden van een alternatieve locatie is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van het bedrijf zelf. Daarbij worden hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen.

Beleidskeuze 10:

Ten aanzien van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen geldt dat bestaande rechten waar mogelijk zullen worden gerespecteerd. In de bestemmingsplannen zullen mogelijkheden worden opgenomen om het oneigenlijk gebruik in de toekomst terug te dringen.

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is voor zover mogelijk en van toepassing, rekening gehouden met de bovengenoemde beleidskeuzes.

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

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidshinder 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 het 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 geluidshinder 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 is in dit bestemmingsplan opgenomen met daarbij als voorwaarde dat in principe geen nieuwe geluidgevoelige objecten zijn toegestaan binnen de betreffende contour.



50 dB(A)-contour 'Beton Industrie Arts B.V.

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 binnen de 35-40 Kosteneenheden (Ke) geluidcontour, de 40-45 Ke geluidcontour en de 45-55 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.

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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende 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 betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en in ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende 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) is de concentratie PM₁₀ ter plaatse 20-27 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. 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) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ 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 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(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, restaurants⁴.

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle activiteiten

Onderstaand wordt 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.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en directe omgeving.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de risicokaart geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft tankstation 'BP Schimmel Tankstation Exploitatie B.V.' aan de Schoolstraat 28 op circa 175 meter ten noorden van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour reikt echter niet tot aan het plangebied. Gezien de tussenliggende afstand en het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt geen gewijzigde invloed uitgeoefend op het groepsrisico.

Wegen

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn.

Leidingen

In het uiterste zuidoosten van het plangebied ligt langs de Peter Ebbenweg een ondergrondse aardgastransportleiding (Z-518-02-KR-008), met een gasontvangststation aan de Pastoor Jacobsstraat. Binnen het plangebied liggen verder geen ondergrondse leidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt op het hart van de leiding en vormt geen belemmering. Binnen het plangebied zijn verder ook geen kwetsbare objecten in de nabijheid van de leiding gelegen. Gezien het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt ook geen gewijzigde invloed uitgeoefend op het groepsrisico.

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 zijkanten dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 120 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 oplopende maximale bouwhoogte van 75 meter tot 95 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 68,0 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.

4.1.8 Milieuzonering

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.

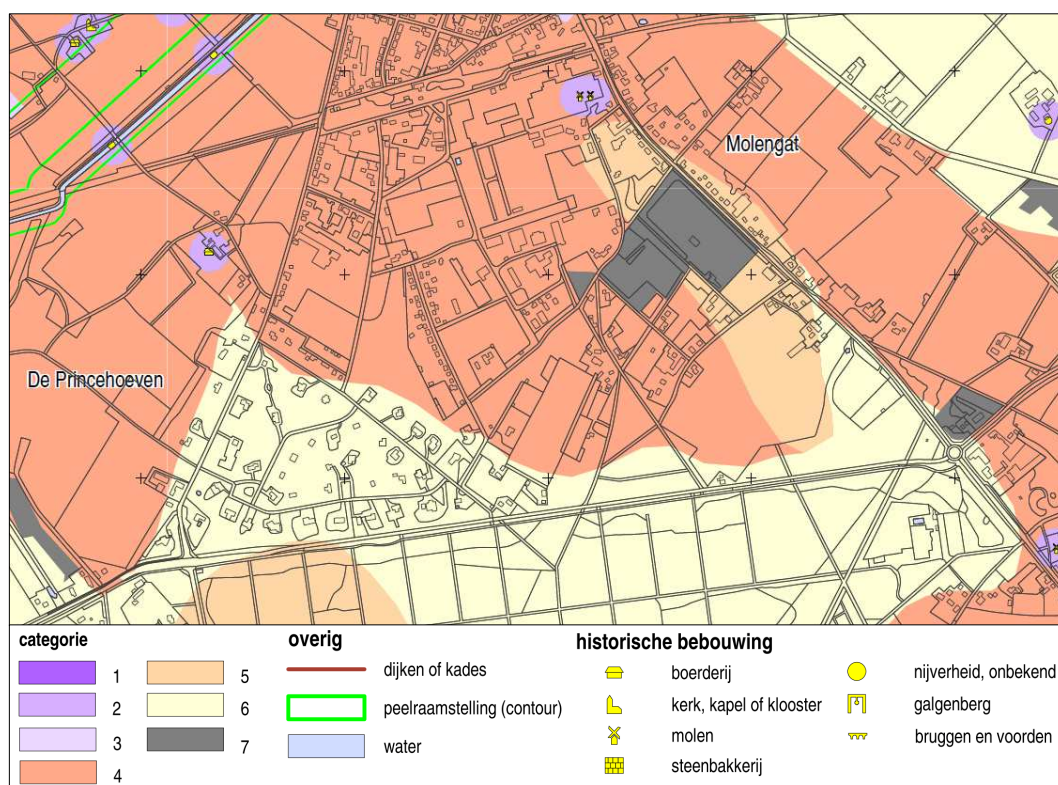
De uitgangspunten van de wet zijn:

- 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 ontgroningen;
- 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 het zuidelijke deel geldt deels een lage verwachtingswaarde (categorie 6) en voor het oostelijke deel geldt deels een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) en deels dat het terrein reeds is vrijgegeven (categorie 7). Voor een klein deel in het noordoosten van het plangebied geldt dat sprake is van een gebied van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie (categorie 2).



Uitsnede archeologische beleidskaart voor Mill-Zuid.

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 ²
Categorie 3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ²

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 ² .
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 ²
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 m²;
- Waarde – Archeologie 2: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²;
- Waarde – Archeologie 3: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

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.

In het noordoosten van het plangebied is een monument aangeduid op de archeologische beleidskaart. Het betreft de stenen schoorsteen op het voormalig terrein van houtfabriek Van Hout. Deze schoorsteen vormt een bepalend element voor de skyline van Mill en is dan ook aangewezen als gemeentelijk monument. Voor het overige zijn er op de gemeentelijke beleidskaart geen cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het plangebied aangeduid.

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 gedragscode⁵ 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

⁵ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf worden opgesteld.

gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

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 vermesting, verzuring, verdroging, geluidsverstoring etc. Uit de kaarten behorende bij de Verordening ruimte blijkt dat het zuidelijke deel van het plangebied deels binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is gelegen. Het betreft hier enkele bospercelen langs de Hertsweg, Geritsweg en Bosweg/Wanroijseweg en het bungalowpark in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. 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 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. Voor de overige delen van het plangebied en met name de bospercelen, geldt dat in 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 Waterplan 2010-2015, het Waterbeheersplan 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).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas, Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In de beleidsnota uitgangspunten watertoets staan de volgende uitgangspunten centraal:

1. 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.
2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
3. Hydrologisch Neutraal bouwen. 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.
4. Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
5. 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 ruimtevraag van water beperkt worden.
6. Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm)⁶. 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

⁶ 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.

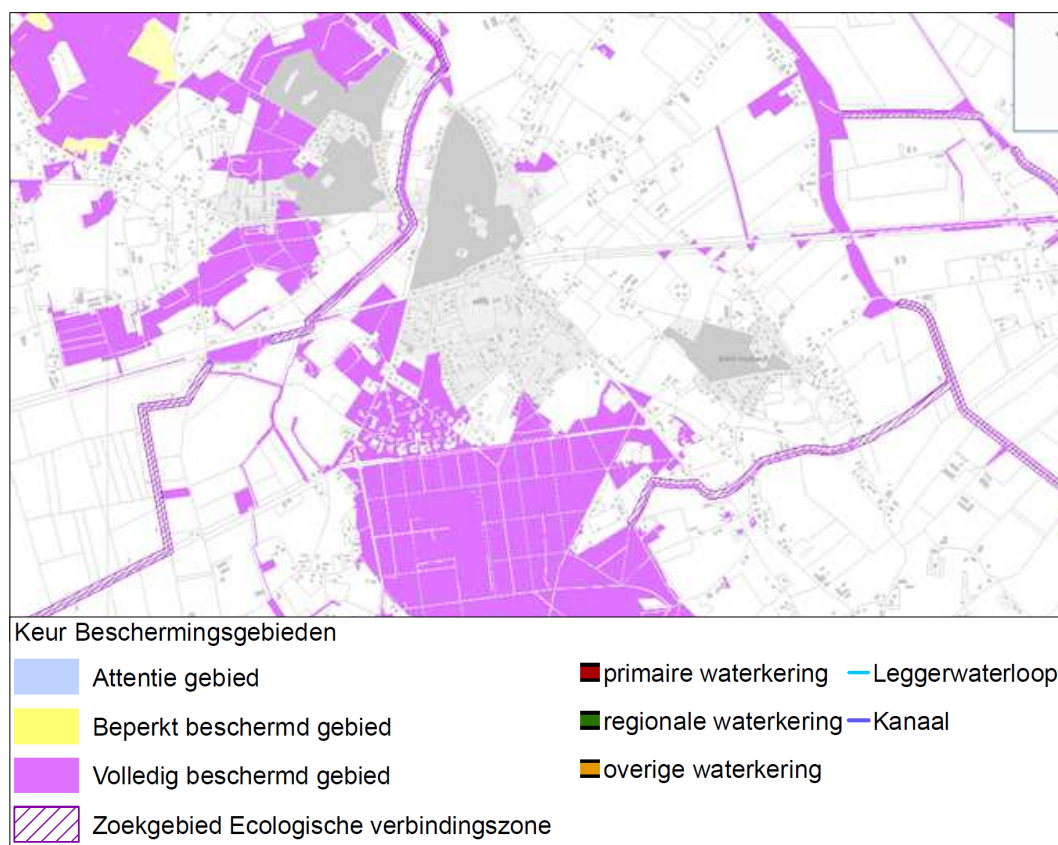
wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

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

Water voor natuur

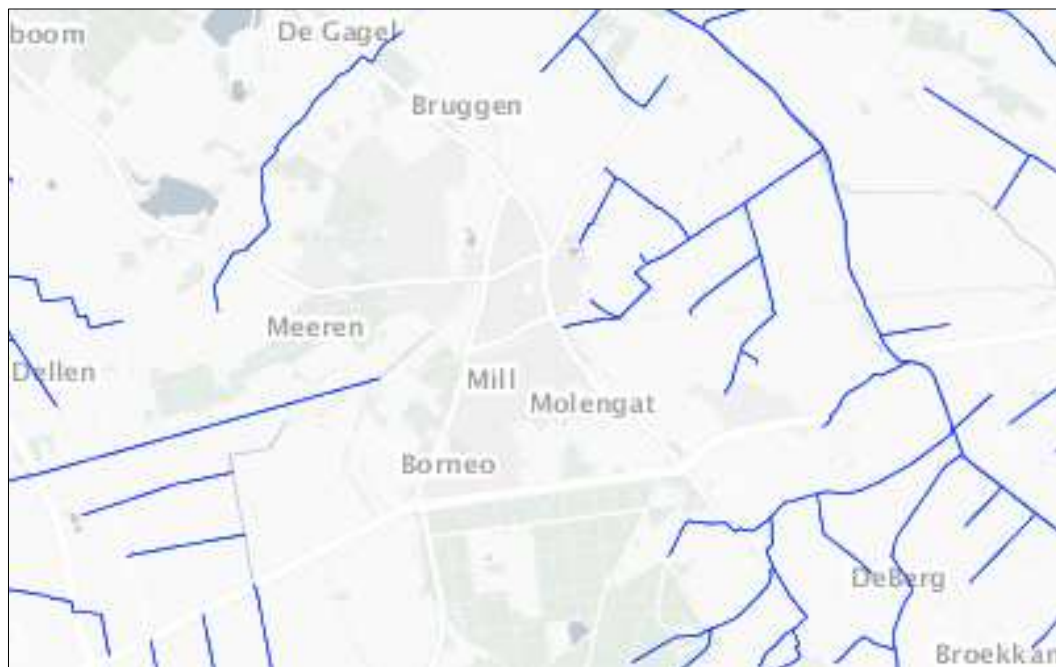
Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas zijn enkele delen van het zuiden van het plangebied gelegen binnen 'volledig beschermd gebied'. De bescherming komt voort uit het feit dat de gronden gelegen zijn binnen de EHS.



Uitsnede Keurkaart waterschap Aa en Maas.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn 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.

Afgekoppeld oppervlak binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn aanzienlijke delen voorzien van een gescheiden rioolstelsel met bijbehorende bergings/infiltratievoorzieningen. Een goed voorbeeld hiervan is het voormalige Van Houterrein.

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

In het uiterste zuidoosten van het plangebied ligt langs de Peter Ebbenweg een ondergrondse aardgastransportleiding (Z-518-02-KR-008), met buiten de grenzen van het plangebied een gasontvangststation aan de Pastoor Jacobsstraat. De beschermingszone van de gasleiding bedraagt 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Nabij de Peter Ebbenweg liggen daarnaast twee riooltransportleidingen en een drinkwatertransportleiding. De beschermingszone voor de riooltransportleidingen bedraagt 3,5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen. De beschermingszone van de watertransportleiding bedraagt 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Voor het overige liggen er binnen het plangebied of de directe omgeving geen kabels en/of leidingen 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 (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet 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 Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. 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;
- e. 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 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bestaande bouw- en uitbreidingsmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen vallen niet onder de verplichting tot kostenverhaal. Aangezien in dit bestemmingsplan géén

sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is er 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 (Handboek digitale bestemmingsplannen gemeenten Land van Cuijk 2010).

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.

5.2.1 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.

5.2.2 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.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft 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 met waarden

Voor enkele agrarische percelen in het zuiden van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen.

Bedrijf

Voor de solitaire bedrijfslocatie aan de Van den Bogaardweg 38 is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. In verband met de ligging in een woonwijk is ter plaatse uitsluitend bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

De bestemming 'Bedrijf' is verder opgenomen voor de nutsvoorziening aan de Antillenweg.

Bedrijventerrein

Voor een groot deel van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, waarbinnen bedrijvigheid is toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3.1, zoals voorkomend op de bij de regels gevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten. Het betreft hier de bedrijven die deel uitmaken van het bedrijventerrein. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn positief bestemd middels een aanduiding voor de aanwezige specifieke bedrijfsvorm.

Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid middels de aanduiding 'bedrijfswoning'. Nieuwe bedrijfswoningen zijn overeenkomstig zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid niet toegestaan.

Bedrijventerrein - Houtspoor

De bestemming 'Bedrijventerrein - Houtspoor' is opgenomen voor het plandeel waarvoor voorheen het bestemmingsplan 'Van Houterrein en omgeving' van toepassing was. Omdat voor dit deel een beeldkwaliteitsplan geldt met specifieke voorwaarden is besloten voor dit deel een afzonderlijke bestemming op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor wat betreft de regels en verbeelding is de regeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Van Houterrein en omgeving' grotendeels overgenomen, aangevuld met enkele standaardregels in lijn met de reguliere bestemming 'Bedrijventerrein' en de 'Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014'.

Bos

Voor enkele bospercelen binnen het plangebied is de bestemming 'Bos' opgenomen.

Detailhandel

Voor de supermarkt aan de Wanroijseweg 49/49a is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan het perceel op de hoek van de Wanroijseweg en de Parallelweg en daarnaast tevens aan het perceel aan de Parallelweg 18. Ter plaatse is de uitoefening van maatschappelijke doeleinden, dienstverlening en kantoorfuncties toegestaan.

Groen

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

Horeca

De bestemming 'Horeca' is toegekend aan het perceel aan de Parallelweg, waarbinnen ook de stenen schoorsteen op het voormalig terrein van houtfabriek Van Hout staat. Ter plaatse is de uitoefening van lichte horecafuncties toegelaten tussen 9.30 uur en 24.00 uur.

Maatschappelijk

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

Sport

Aan de tennisvelden aan de westzijde van de Vorleweg 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. Voor de woningen in het bungalowpark in het zuidwesten van het plangebied is de bestemming 'Tuin' niet opgenomen. Bij deze woningen zijn bijgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

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.

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). Voor de woningen in het bungalowpark zijn daarnaast maximum inhoudsmaten opgenomen en zijn bijgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Leiding - Leidingstrook

De bestemming 'Leiding – Leidingstrook' is opgenomen in verband met de diverse leidingen die door het zuidoostelijke deel van het plangebied lopen. Het betreft zowel een gas-

transportleiding, een riooltransportleiding en een watertransportleiding. Voor deze leidingen is middels de dubbelbestemming een beschermingszone opgenomen, zodat ter plaatse de mogelijkheid van aanleg, instandhouding en/of de bescherming van de leidingen gewaarborgd is.

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 m²;
- Waarde – Archeologie 2: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²;
- Waarde – Archeologie 3: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

5.2.3 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', met de verschillende Ke-contouren en de luchtvaartverkeerszones in verband met de ligging nabij vliegbasis Volkel. Tevens zijn aanduidingen opgenomen in verband met het 'aardkundig waardevol gebied', het 'cultuurhistorisch waardevol gebied', de 'ecologische

hoofdstructuur' en de 'groenblauwe mantel', conform de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

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.

5.2.4 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. Hierbij is tevens een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor de bestaande stacaravan met opstallen aan de Hertsweg 11 te Mill. Het bestaande gebruik ten behoeve van woondoeleinden mag ter plaatse worden voortgezet door diegene die de stacaravan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan bewoonde, zijnde mevrouw E.T. van Rossum - van Vlerken. Zodra het gebruik ten behoeve van woondoeleinden van de stacaravan door de bestaande gebruiker wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van deze stacaravan ten behoeve van woondoeleinden. Het gebruik door een ander is niet toegestaan.

Slotregel

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

6. PROCEDURE

6.1 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. 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. Wel is het concept ontwerp bestemmingsplan tijdens een informatieavond op 3 juni 2014 besproken met en toegelicht aan de Bedrijventerreinvereniging Het Spoor/de Meeren Mill. Door enkele leden van de bedrijventerreinvereniging is een informele reactie ingediend. Enkele van deze reacties hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het concept ontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan belanghebbende instanties. Reacties zijn ontvangen van:

1. Provincie Noord-Brabant, per brief van 28 mei 2014 met kenmerk C2148629/3600225;
2. Waterschap Aa en Maas, per e-mail van 26 mei 2014.

Onderstaand zijn de vooroverlegreacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Ad. 1 Provincie Noord-Brabant

Vooroverlegreactie

De provincie Noord-Brabant merkt op zich beperkt te hebben tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen en stelt dat het concept-ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ad. 2 Waterschap Aa en Maas

Vooroverlegreactie 1

Het waterschap verzoekt in paragraaf 4.2.3 van de toelichting te vermelden dat binnen het plangebied behoorlijke oppervlakten zijn voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel met bijbehorende bergings-/infiltratievoorzieningen. Het voormalige Van Houterrein is hier een goed voorbeeld van.

Standpunt gemeente

De toelichting wordt overeenkomstig het verzoek aangepast.

Vooroverlegreactie 2

Verzocht wordt in de toelichting op te nemen dat er twee riooltransportleidingen door het plangebied lopen. Voor de duidelijkheid wordt tevens verzocht deze op de verbeelding terug te laten komen middels een hartlijn met aan weerszijden een beschermingsstrook van 3,5 meter.

Standpunt gemeente

De toelichting wordt overeenkomstig het verzoek aangepast en de riooltransportleidingen worden op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' met inbegrip van een hartlijn en een beschermingszone van 3,5 meter ter weerszijden van de hartlijn.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid is geboden zienswijzen in te dienen. De resultaten hiervan zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Bijlage 1
Lijst aanwezige bedrijven

Adres	Nr.	Naam inrichting	Aard bedrijf	SBI	Categorie Activiteitenbesluit	Cat. VNG
Bakhuisweg	10	KPN Telecom	Telecommunicatiebedrijven	61A	A	1
Bakhuisweg	13	voorheen E. Verstraten	-	-	-	-
Berentsweg	2	Tuinontwerp van Hout	Kantoor voor tuinontwerp	-	-	-
Berentsweg	7	Jiltech	Constructiewerkplaatsen – gesloten gebouw	251/331.1	B	3.1
Berentsweg	ong.	voorheen Johan van Dijk	geen activiteiten	-	-	-
Berentsweg	ong.	Johan Vermeulen	geen activiteiten	-	-	-
Berentsweg	ong.	voorheen Betonbedrijf Van der Duin B.V.	geen activiteiten	-	-	-
Berentsweg	6	Wildhandel v.d. Cruisen B.V.	Slachterijen en pluimveeslachterijen	101-2	B	3.2
Eerste Industrieweg	0	Boekestijn Transport B.V.	Parkeerterreinen	5221	B	1
Eerste Industrieweg	10	voorheen Taban Trading Import-Export	-	-	-	-
Eerste Industrieweg	13	Ziggo (voorheen Essent Kabelcom)	Telecommunicatiebedrijven	61A	A	1
Eerste Industrieweg	14	Alju sneltransport B.V.	Koeriersdienst	532	B	2
Eerste Industrieweg	15	Nubé Hydraulics B.V.	Overige metaalbewerkende industrie	2562/3311.2	B	3.1
Eerste Industrieweg	17	Ziggo (voorheen Essent Kabelcom)	Telecommunicatiebedrijven	61A	A	1
Eerste Industrieweg	24	Endinet B.V.	gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)	35/D4	B	2
Eerste Industrieweg	24	Metaalbouw Vloet Mill BV	Constructiewerkplaatsen: - gesloten gebouw	251,311/1	B	3.2
Eerste Industrieweg	28	Boekestijn Transport B.V.	Goederenvervoerbedrijven b.o. <= 1.000 m²	494-0	B	3.2
Eerste Industrieweg	30	Hopmans Pompexploitatie Maatschappij B.V.	Benzineservicestations: zonder LPG	473/3	B	2
Eerste Industrieweg	32	Verbruggen	Grth in overige consumentenartikelen	464, 46733	B	2
Eerste Industrieweg	36	voorheen Multilas	-	-	-	-
Eerste Industrieweg	15A	Compubase	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	62A	A	1
Eerste Industrieweg	15b	Calmatech	Elektrotechnische industrie n.e.g.	293	B	2
Eerste Industrieweg	20 en 22	Ron Velemans Natuursteenbedrijf v.o.f.	Natuursteenbewerkingsbedrijven: - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	237/2	B	3.1
Eerste Industrieweg	6 en 8	voorheen locatie Banketfabriek Gebr. Van Rooij B.V.	-	-	-	-
Eerste Industrieweg	5 en 7	Mill Panel	Fineer- en plaatmaterialenfabriek	1621	B	3.2
Frederiksweg	1	Gajadieu Auto's	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven	451/452/454	B	2
Hertsweg	1	Gereedschapmakerij Mill	Overige metaalbewerkende industrie	2562/3311.2	B	3.1
Hertsweg	3	voorheen Moors Mill BV	-	-	-	-
Hertsweg	4	voorheen P. van den Hoogenhoff	geen activiteiten / leegstand	-	-	-
Hertsweg	5	Boekestijn Transport B.V.	Kantoren	5222	B	2
Hertsweg	5	voorheen Systeembouw Vermeulen	-	-	-	-
Hertsweg	8	voorheen S.W.J. van Strijp	geen activiteiten / leegstand	-	-	-
Hertsweg	10	L. Jacobs	Aannemersbedrijven B.O. < 1000 m²	41/42/43.3	A	2
Hertsweg	14	Roefs Handelsonderneming	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout p.o. < 200 m²	162/0	B	3.2
Hertsweg	3a	voorheen Comatec B.V.	Autodemontage/sloperijen < 1.000 m³ b.o.	45204-C	C	3.1
Hertsweg	ong.	Kremers Metaalhandel	Grth in metalen en -halfabrikaten	46722/46723	B	3.1
Houtzagerijstraat	12	Voegbedrijf Gerrits	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	41,42,43/3	B	2
Houtzagerijstraat	14	Schakenraad Auto's	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven	451/452/454	B	2
Houtzagerijstraat	16	Bedrijfsverzamelgebouw	-	-	-	-
Houtzagerijstraat	23	Verhuurschuur	Verhuurbedrijven van roerende goederen n.e.g.	772	A	2
Houtzagerijstraat	51	Bedrijfsverzamelgebouw	-	-	-	-
Houtzagerijstraat	1 t/m 15	Bedrijfsverzamelgebouw	-	-	-	-
Houtzagerijstraat	19 t/m 37	Bedrijfsverzamelgebouw	-	-	-	-

Houtzagerijstraat	4 en 6	Van der Horst Aannemers	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	162/0	B	3.2
Houtzagerijstraat	41	Gymert Sports & Lifestyle	Sportscholen, gymnastiekzalen	931	B	2
Houtzagerijstraat	41 t/m 49	Bedrijfsverzamelgebouw	-	-	-	-
Houtzagerijstraat	20	Privacon	Overige metaalwarenfabriek	259	B	3.2
Houtzagerijstraat	39	Administratiekantoor Van Berlo	Overige zakelijke dienstverlening	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	1
Jochemsweg	1	Wennekes Welding Support B.V.	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <m2	2562,331/2	B	3.1
Jochemsweg	2	Brandweer Mill en St. Hubert	Brandweerkazernes	8425	B	3.1
Jochemsweg	3	Imtech Traffic en Infra	aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000 m2	41,42,43	B	2
Jochemsweg	4	Zand- en Grondhandel T.G.M. van Grunsven	Zand en grind: algemeen: b.o. < 200 m2	46735/5	B	3.2
Jochemsweg	5	P.J. de Vet en Zonen Mill BV	Aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000m2	41,42,43	B	3.1
Jochemsweg	10	Robox Heat Technology BV	Elektrotechnische industrie n.e.g.	293	B	2
Jochemsweg	12	voorheen Transportonderneming Vloet	-	-	-	-
Kattestraatje	2	Maarten van Duijnhoven Auto's	Handel in auto's en motorfietsen, reparaties en servicebedrijven	451,452,454	B	2
Kattestraatje	3	voormalig locatie Obragas NET NV	-	-	-	-
Kattestraatje	3	Staalwerk Mill B.V.	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: p.o. < 2.000 m2	27,28,33/1	B	3.2
Kattestraatje	8	Swartjes Interieurbouw v.o.f.	timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	162/0	B	3.2
Kattestraatje	12	Conventry Cars	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven	451/452/454	B	2
Kattestraatje	4+6	A. Willems	-	-	-	-
Meidoornweg	30	voorheen C.H. Hendriks	-	-	-	-
Meulenveldt	2	Agricon	Groothandel in metaalwaren en halfabricaten	46722 - 46723	B	3.2
Meulenveldt	4	ACE (Aquaculture Consultancy & Engineering)	Elektrotechnische industrie n.e.g.	293	A	2
Meulenveldt	6	Kroon Import	Overige grth	466 469	B	2
Meulenveldt	15	Van Lanen BV	aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000 m2	41,42,43	A	2
Meulenveldt	18	Voegersbedrijf Van den Broek	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m2	41,42,43	A	2
Meulenveldt	28	Kremers V.O.F.	Groothandel in hout en bouwmaterialen- algemeen b.o. <= 2000 m2	4673/2	A	2
Meulenveldt	32	Dierenartsenpraktijk De Peelhorst	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	8621,8622,8623	A	1
Meulenveldt	10 en 12	Veld-V-Beton	Groothandel in metaalwaren en halfabricaten	46722 - 46723	B	3.2
Meulenveldt	11a	Autoschade Bert Verweijen	Autospuiterijen	45204-C	B	3.1
Meulenveldt	14a	C.C. Techniek	Overige metaalbewerkende industrie	2562/3311.2	B	3.1
Meulenveldt	16a	Timmerbedrijf Bisschops (tevens Chris van de hout Trappenbouw)	Timmerwerkfabrieken P.O. < 200 m²	162/1	B	3.1
Meulenveldt	26a	Bouwonderneming Loot V.O.F.	Timmerwerkfabrieken P.O. < 200 m²	162/1	B	3.1
Meulenveldt	30a	P.J. Timmerbedrijf	Timmerwerkfabrieken P.O. < 200 m²	162/1	B	3.1
Meulenveldt	5a	Auto Uniek	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451,452,453	A	2

Meulenveldt	7a	Cuppen Installatiebedrijf	aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000 m2	41,42,43	A	2
Meulenveldt	22	Regter	Touringcarbedrijven	493/0	B	3.2
Molenheidseweg	3	Dennis Peters Grondverzet Groen en Bestrating	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m2	41,42,43/3	B	2
Molenheidseweg	5	Ronald Peters Grondverzet en verhuur van minigravers	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m2	41,42,43/3	B	2
Molenheidseweg	12	voorheen Munckhof Palletbedrijf	-	-	-	-
Molenheidseweg	1a	WLM Design	vervaardiging van kleding en – toebehoren (excl. van leer)	141	B	2
Molenheidseweg	7a	Paters Tegel zetterbedrijf/handel	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m2	41,42,43/3	A	2
Molenheidseweg	8a	voorheen De Hobbelaar	-	-	-	-
Molenheidseweg	10a	Magma Audio	Elektrotechnische industrie n.e.g.	293	A	2
Molenheidseweg	ong.	De heer A. Kremers	-	-	-	-
Molenkuilweg	5	Fam. Burgers	-	-	-	-
Nieuwenhofweg	ong.	Mini-Milieustraat	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	381.B	C	3.1
Parallelweg	2	Van de Ven Installatietechniek	aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000 m2	41,42,43	A	2
Parallelweg	4	Moors Mill B.V.	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: p.o. < 2.000 m2	27,28,33/1	B	3.2
Parallelweg	20	Endinet B.V.	gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)	35/D4	B	2
Parallelweg	20	Banketfabriek Gebr. Van Rooy B.V.	Banket, biscuit- en koekfabrieken	1072	C	3.2
Tweede Industrieweg	5	Straalbedrijf Johan van Dijk BV	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven - stralen	2561, 3310-10	B	4.1
Tweede Industrieweg	1	CE-HO V.O.F.	Autosloperijen b.o. < 1000 m2	4677/1	C	3.1
Van den Bogaardweg	38	Kremers Metaalhandel	Grth in metalen en -halfabrikaten	46722/46723	B	3.1
Van den Bogaardweg	20	VOF Van Kempen (Tegelhandel De Groot)	Grth in hout en bouwmaterialen: - algemeen: b.o. <= 2000 m²	4673	B	2
Vorleweg	11	Vissers Bloemengroothandel	Groothandel in bloemen en planten	4622	A	2
Vorleweg	19	Th. Van de Linden	Bouwbedrijven b.o. > 2.000 m²	41,42,43	B	3.2
Vorleweg	23	Endinet B.V.	gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen)	35/D4	B	2
Vorleweg	11a	voorheen Technicool BV	-	-	-	-
Vorleweg	23	Beton Industrie Arts B.V.	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	233A	C	4.1
Wanroijseweg	2	1 ^e Beheersmaatschappij AHH van Hout BV; 2e Van Hout beheer BV; 3e Van Hout International BV	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	941/942	A	1
Wanroijseweg	14	Klussenbedrijf Van der Wijst	Timmerwerkfabrieken P.O. < 200 m²	162/1	B	3.1
Wanroijseweg	42	Uitvaartonderneming Van Dijk	Begravenisonderneming: uitvaartcentra	9603	A	1
Wanroijseweg	49	Aldi Best BV	Supermarkt	471	A	1
Wanroijseweg	32a	Verweijen ICT	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	62A	A	1

Bijlage 2
Nota van Zienswijzen en Ambtshalve Wijzigingen
betreffende het ontwerp bestemmingsplan
“Mill-Zuid”

Nota van Zienswijzen en Ambtshalve Wijzigingen betreffende het ontwerp bestemmingsplan “Mill-Zuid”

Publicatie ontwerpbestemmingsplan “Mill-Zuid”

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Mill-Zuid’ met bijbehorende stukken heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 3 september 2014, gedurende 6 weken ter inzage gelegen tot en met 14 oktober 2014. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant, Maas-Driehoek, de gemeentelijke website en op ‘www.ruimtelijkeplannen.nl’ op 2 september 2014.

In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert.

Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan “Mill-Zuid” is door onderstaande zeven reclamanten een zienswijze ingediend:

1. Gasunie, Concourslaan 17, 9700 AD Groningen, per brief van 3 september 2014, ontvangen op 5 september 2014, hierna te noemen reclamant 1;
2. Amitec BV, namens Schimmel Tankstation Exploitatie BV, Schoolstraat 28 te Mill, per brief van 5 september 2014, ontvangen 10 september 2014, hierna te noemen reclamant 2;
3. De heer L.P.M. van Zuijlen, Van den Bogaardweg 25, 5451 HM Mill, per brief van 29 september 2014, ontvangen op 30 september 2014, hierna te noemen reclamant 3;
4. HB Langenboom B.V. en Van der Horst bouwmaterieel B.V., Postbus 30, 5450 AA Mill, per brief van 3 oktober 2014, ontvangen op 9 oktober 2014, hierna te noemen reclamant 4;
5. De heer T. Donkers en mevrouw L. Peters, Molenkuilweg 8, 5451 HB Mill, per brief van 10 oktober 2014, ontvangen op 13 oktober 2014, hierna te noemen reclamant 5;
6. Adviesbureau B.J.G. Driessen, namens Gebroeders Arts Onroerendgoed B.V. en Beton Industrie Arts B.V., Vorleweg 23 te Mill, per brief van 10 oktober 2014, ontvangen op 14 oktober 2014, hierna te noemen reclamant 6;
7. Bedrijventerreinvereniging Het Spoor/De Meeren Mill, Postbus 214, 5830 AE Boxmeer, per brief van 14 oktober 2014, ontvangen op 14 oktober 2014, hierna te noemen reclamant 7.

Beoordeling van de ingekomen zienswijzen

Indieningsvereisten

Alle zeven zienswijzen zijn tijdig ontvangen, voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zullen dan ook bij de besluitvorming worden betrokken.

Inhoud en beoordeling

De zienswijzen worden hierna puntsgewijs opgesomd en beoordeeld.

Reclamant 1, Gasunie

Zienswijze 1

De Gasunie verzoekt de breedte van de op de verbeelding weergegeven belemmeringenstrook voor de aardgastransportleiding (dubbelbestemming 'Leiding – Gas'), gelegen tussen de Wanroijseweg en de Bosweg te Mill, aan te passen naar 4 meter, conform de wettelijke vereisten en de regels en toelichting hiermee in overeenstemming te brengen.

Reactie gemeente

De verbeelding, regels en toelichting zullen overeenkomstig het verzoek worden aangepast.

Zienswijze 2

Ten aanzien van de regels wordt het volgende verzocht:

- Artikel 17.3 uit te breiden met een punt c: "er geen kwetsbare objecten worden toegelaten".
- Artikel 17.4.1 aan te vullen met: "het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de aardgastransportleiding".
- Artikel 17.5.1 aan te vullen, zodat ook voor het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen een omgevingsvergunning is vereist.

Reactie gemeente

De regels worden overeenkomstig het verzoek aangepast.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande worden de ingebrachte zienswijzen overgenomen, hetgeen aanleiding geeft tot het aanpassen van de verbeelding, regels en toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 2, Amitec BV

Zienswijze

Reclamant is van mening dat aan het tankstation aan de Eerste Industrieweg 30 te Mill meer rechten worden toegekend dan in de bestaande situatie. Verzocht wordt om, ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen, in het bestemmingsplan vast te leggen dat het tankstation op de locatie Eerste Industrieweg 30 te Mill een onbemand tankstation betreft.

Reactie gemeente

Op de verbeelding zal het tankstation als zodanig worden aangeduid middels de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', waarbij in de regels ter verduidelijking zal worden aangegeven dat sprake is van een onbemand tankstation.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt de ingebrachte zienswijze overgenomen, hetgeen aanleiding geeft tot het aanpassen van de verbeelding en regels van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 3, De heer L.P.M. van Zuijlen

Zienswijze

Verzocht wordt om aan het perceel kadastraal bekend als Mill, sectie R, nr. 768, gelegen aan de Meidoornweg (ongenummerd) te Mill de bestemming 'Wonen' toe te kennen in plaats van 'Agrarisch met waarden'. Verwezen wordt naar de gemeentelijke brief met kenmerk 2008/2743 van januari 2009, waarin naar mening van reclamant niet afwijzend wordt gereageerd op het verzoek om ter plaatse woningbouw toe te staan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voor Mill-Zuid is in hoofdzaak conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen kunnen in het bestemmingsplan worden meegenomen, indien de planvorming voldoende concreet is. In dit geval is de planvorming nog onvoldoende concreet, waardoor de ontwikkeling nog niet kan worden meegenomen.

In het kader van de gewenste ontwikkeling kan een formeel principeverzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, waarna hierover bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden. Indien positief wordt besloten op het principeverzoek, dan dient reclamant hiertoe een ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen, de relevante milieuonderzoeken te laten uitvoeren en een overeenkomst met gemeente Mill en Sint Hubert te sluiten ter vergoeding van de plankosten en eventuele planschade en de te betalen bijdrage op basis van de gemeentelijke 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK)'. Zodra aan de bovengenoemde voorwaarden is voldaan en er hierover vervolgens positieve bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, zal hiervoor een afzonderlijke juridisch-planologische procedure worden doorlopen.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande geeft de ingebrachte zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 4, HB Langenboom B.V. en Van der Horst bouwmaterieel B.V.

Zienswijze

Opgemerkt wordt dat door een maximale hoogte van de voorbouw van 8 meter er geen ruimte wordt geboden aan de huidige bedrijven. Verzocht wordt een maximale hoogte van 10 meter op te nemen voor de voorbouw, overeenkomstig het concept bestemmingsplan, met een afwijkingmogelijkheid van 10% voor de huisnummers 2, 4 en 6.

Reactie gemeente

Het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het geldende beeldkwaliteitsplan voor het gebied waarvoor de bestemming 'Bedrijventerrein – Houtspoor' is opgenomen. De regels zijn daarmee ook in overeenstemming gebracht met de regels zoals deze gelden op basis van de beheersverordening 'Mill-Zuid' en het daarin opgenomen voorheen geldende bestemmingsplan 'Van Houtterrein en omgeving'. In het beeldkwaliteitsplan is de betreffende regeling ten aanzien van de voorbouw met een maximale hoogte van 8 meter vastgelegd. Tevens is hierin vastgelegd dat de voorbouw (minimaal) 2 meter lager dient te zijn.

Om enigszins tegemoet te komen aan de wens om meer flexibiliteit in te bouwen, wordt in de bestemming 'Bedrijventerrein – Houtspoor' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de maximale bouwhoogte van de voorbouw (8 meter) kan worden verhoogd tot 9 meter, mits de bouwhoogte van het hoofdgebouw eveneens via een afwijkingsbevoegdheid 11 meter (in plaats van 10 meter) bedraagt, zodat de voorbouw nog steeds (minimaal) 2 meter lager is dan het hoofdgebouw. Daarmee wordt, in tegenstelling tot het in de zienswijze gedane voorstel, nog steeds recht gedaan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt enigszins tegemoetgekomen aan de ingebrachte zienswijze, hetgeen aanleiding geeft tot het aanpassen van de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 5, De heer T. Donkers en mevrouw L. Peters

Zienswijze 1

Reclamant merkt op dat de woning Molenkuilweg 8 te Mill niet geheel binnen het bouwvlak ligt. Verzocht wordt het bouwvlak hierop aan te passen.

Reactie gemeente 1

Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de woning geheel binnen het bouwvlak komt te liggen.

Zienswijze 2

Opgemerkt wordt dat de vrijstaande woning aan één zijde op 1 tot 1,5 meter uit de perceelsgrens staat, terwijl volgens de regels van het ontwerp bestemmingsplan de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter dient te bedragen. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente 2

In de regels van het bestemmingsplan wordt toegevoegd dat indien de vergunde afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan kleiner is dan voorgeschreven, de afstand op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als minimum geldt.

Uit de in het verleden ter zake van het perceel Molenkuilweg 8 te Mill verleende bouwvergunningen is gebleken, dat de vergunde afstand van het woonhuis tot de zijdelingse perceelsgrens van het perceel Molenkuilweg 6 inderdaad 1 tot 1,5 meter bedraagt.

Zienswijze 3

Aangegeven wordt dat in de regels van het ontwerp bestemmingsplan de goot- en nokhoogte van bijgebouwen maximaal 3 en 6 meter mag zijn, terwijl op het perceel, achter de woning een vrijstaand bijgebouw staat met een goot- en nokhoogte van 3,5 en 7 meter. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente 3

In de regels van het bestemmingsplan wordt toegevoegd dat indien de vergunde goot- en of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hoger is dan voorgeschreven, de hoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als maximum geldt.

Uit de op 14 februari 1968 verleende bouwvergunning voor het bouwen van een garageberging, fruitbewaarpplaats en opslag landbouwmachines aan de Molenkuilweg 8 te Mill is gebleken, dat de (vergunde) goothoogte en nokhoogte respectievelijk 3,5 meter en 5,25 meter bedraagt.

Zienswijze 4

Reclamant stelt dat de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied', afkomstig vanuit de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, niet voor de in eigendom zijnde siertuin van toepassing is. Verzocht wordt de begrenzing 30 meter in noordoostelijke richting op te schuiven, zodanig dat de aanduiding pas begint bij het aangrenzende weiland.

Reactie gemeente 4

Op basis van de cultuurhistoriekaart van de gemeente Mill en Sint Hubert, blijkt dat het gehele door reclamant bedoelde perceel deel uitmaakt van het cultuurlandschap "oude kampontginning". Op het noordoostelijk gelegen perceelgedeelte (te weten het weiland) zijn historische nederzittingslocaties zoals deze omstreeks 1820 bestonden aangeduid. Voor de siertuin zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. Gelet op het feit dat het onderhavige zuidwestelijk perceelgedeelte daadwerkelijk als siertuin is ingericht en er ter plaatse geen cultuurhistorische waarden herkenbaar zijn, kan worden aangenomen dat ter plaatse geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn, waarmee de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' onnodig beperkend is voor het betreffende perceel. Overigens begint de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied' ook pas vanaf het weiland van reclamant.

Overeenkomstig het verzoek van reclamant, wordt de begrenzing van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' dan ook zodanig aangepast dat deze niet meer op de siertuin doch alleen nog op het weiland ligt.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande worden de ingebrachte zienswijzen overgenomen, hetgeen aanleiding geeft tot het aanpassen van de verbeelding en de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 6, Adviesbureau B.J.G. Driessen

Zienswijze 1

Reclamant merkt op dat de bedrijfswoning aan de Vorleweg 23 te Mill ten onrechte niet als zodanig wordt aangeduid. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente 1

Uit nader onderzoek is gebleken dat inderdaad sprake is van bedrijfswoning en de verbeelding wordt dienovereenkomstig aangepast.

Zienswijze 2

Opgemerkt wordt dat het bouwvlak tussen de woningen Vorleweg 21 en 21a te Mill enkele meters is teruggedraaid. Gesteld wordt dat dit onwenselijk is en verzocht wordt het bouwvlak met een rechte lijn door te trekken.

Reactie gemeente 2

Het bouwvlak wordt overeenkomstig het verzoek aangepast.

Zienswijze 3

Gesteld wordt dat de woning aan de Vorleweg 25 te Mill ten onrechte is bestemd als burgerwoning. Verzocht wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen, met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Reactie gemeente 3

Uit nader onderzoek is gebleken dat inderdaad sprake is van bedrijfswoning en de verbeelding wordt dienovereenkomstig aangepast.

Zienswijze 4

Reclamant merkt op dat het bestaande bedrijfsperceel groter is dan 5.000 m². Verzocht wordt om meer duidelijkheid te verschaffen over de regels ten aanzien van de splitsing van percelen, zodat indien splitsing op termijn binnen de planperiode aan de orde is, helder is of en onder welke voorwaarden dat mogelijk is.

Reactie gemeente 4

Zoals in de 'Structuurvisie (bedrijven)terreinen 2014' is omschreven, kan het splitsen van percelen bijdragen aan het duurzaam blijven gebruiken van de terreinen. Om de effecten van splitsen ten aanzien van ontsluiting, parkeerbeleid, brandveiligheid en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid te kunnen toetsen, is splitsing van percelen alleen via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan. In artikel 5.3.7 van de regels is daartoe opgenomen dat splitsing middels een afwijking is toegestaan, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de brandveiligheid en verkeersveiligheid ontstaan;
- e. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, overeenkomstig het bepaalde in 24.3.
- f. de oppervlakte van de afzonderlijke bouwpercelen minimaal 1.000 m² bedraagt.

Zeker bij percelen groter dan 5.000 m², mag een positieve grondhouding van de gemeente ten aanzien van splitsing verwacht worden. In zowel het gemeentelijke als provinciale beleid wordt voor lokale bedrijventerreinen namelijk uitgegaan van een maximale oppervlakte van een bouwperceel van 5.000 m². Middels het splitsen van het perceel zou de omvang dus beter in overeenstemming kunnen worden gebracht met het momenteel geldende beleid.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Reclamant geeft aan dat buitenopslag volgens artikel 5.4 onder h aan een vanaf de openbare weg zichtbare zijde van het bedrijf niet is toegestaan. Opgemerkt wordt dat het, gezien de aard van de producten, gewenst is dit wel toe te staan. In de huidige situatie is het ook mogelijk en gebruikelijk voor het bedrijf. Gesteld wordt dat een aanvullende formulering in de regel deze belemmering kan opheffen zonder tekort te doen aan het beoogde doel. Verzocht wordt dan ook de regel zodanig te formuleren dat opslag van geproduceerde producten voor dit bedrijf mogelijk blijft.

Reactie gemeente 5

De regels ten aanzien van buitenopslag worden ten aanzien van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein' zodanig gewijzigd dat buitenopslag van goederen voor de voorgevelrooilijn en buitenopslag achter de voorgevelrooilijn met een totale hoogte van meer dan 4 meter als strijdig gebruik worden gezien. Daarnaast zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden buitenopslag van goederen voor de voorgevelrooilijn tot een hoogte van maximaal 3 meter en/of buitenopslag van goederen achter de voorgevelrooilijn met een totale hoogte van meer dan 4 meter (tot maximaal 8 meter hoogte), toe kan staan. Voorts is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen van de opgenomen regeling over buitenopslag ten aanzien van de bestemming 'Bedrijventerrein - Houtspoor', waarmee het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden buitenopslag van goederen achter de voorgevelrooilijn met een totale hoogte van meer dan 4 meter (tot maximaal 8 meter hoogte), toe kan staan.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande worden de ingebrachte zienswijzen grotendeels overgenomen, hetgeen aanleiding geeft tot het aanpassen van de verbeelding en de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant 7, Bedrijventerreinvereniging Het Spoor/De Meeren Mill

Algemeen

De ingediende zienswijze is gericht tegen zowel het ontwerp bestemmingsplan 'Mill-Zuid' als het ontwerp bestemmingsplan 'De Meeren'. Onderstaand wordt uitsluitend ingegaan op de ingediende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Mill-Zuid'.

Zienswijze 1

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat geen wijzigingen voor de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden worden doorgevoerd. Aangegeven wordt dat veelvuldig lang op de openbare weg wordt geparkeerd en ook in het voertuig overnacht wordt, wat hinder, gevaar en problemen met betrekking tot de toegang tot percelen oplevert. Verzocht wordt in het bestemmingsplan een nachtverblijf voor voertuigen op te nemen (met de mogelijkheid tot overnachting van chauffeurs in de vrachtwagen) bij de parkeervoorziening op de Sportweg.

Reactie gemeente 1

Diverse aanpassingen als parkeerverboden en aanpassing van de zone waar vrachtauto's worden geparkeerd, zijn onlangs doorgevoerd. Daarnaast heeft één van de ondernemers voorzien in extra parkeerruimte voor vrachtauto's. Tevens heeft de gemeente het voornemen om het parkeren op de hoofdroute verder te beperken. Dit zal dan geschieden door de bestaande fiets-suggestiestrook op de hoofdroute in te richten als fietsstrook. Het directe gevolg hiervan is dat hier dan niet meer mag worden geparkeerd wat de verkeersveiligheid van het fietsverkeer en voetgangers ten goede komt omdat deze geen uitwijkbewegingen meer hoeven te maken of in de avonduren worden geconfronteerd met geparkeerde opleggers welke op die momenten soms slecht zichtbaar zijn. Tevens dient dan het aangewezen gebied, waar vrachtauto's mogen worden geparkeerd, te worden beperkt tot de vrachtwagenparkeerplaats aan de Sportweg. In het overleg van de KVO-B van oktober 2014 is gevraagd een standpunt te bepalen met betrekking tot dit voornemen van de gemeente. Nu er nog geen overeenstemming is, is door de gemeente besloten om vooralsnog geen uitvoering te geven aan dit voornemen. De in het kader van het parkeren van vrachtauto's al dan niet te nemen maatregelen vormen nog onderwerp van nader overleg. Het (ontwerp)bestemmingsplan "Mill-Zuid" biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Voor de goede orde wijst de gemeente er tevens op, dat het tot de primaire verantwoordelijkheid van de bedrijven behoort om op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van (vracht)auto's. Dit geldt ook voor het laden en lossen van goederen. In dit verband wordt ook gewezen naar het hieromtrent bepaalde in de artikelen 4, 5, 6 en 24.3 van het (ontwerp)bestemmingsplan "Mill-Zuid" en in de artikelen 3 en 10.3 van het (ontwerp)bestemmingsplan "De Meeren". De in de (ontwerp)bestemmingsplannen "Mill-Zuid" en "De Meeren" opgenomen regeling voor de bestemming 'Verkeer' geeft afdoende mogelijkheden om verkeersmaatregelen te treffen indien dit (later) nodig blijkt te zijn.

Het is voor de gemeente niet haalbaar om een nachtverblijf voor voertuigen (met de mogelijkheid tot overnachting van chauffeurs in de vrachtwagen) te realiseren bij de parkeervoorziening op de Sportweg of elders binnen de openbare ruimte. De schaalgrootte is hiervoor naar de mening van de gemeente niet toereikend en ook beschikt de gemeente niet over de hiervoor benodigde financiële middelen.

Zoals gezegd behoort het tot de primaire verantwoordelijkheid van de bedrijven om op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van (vracht)auto's. Indien één of meer bedrijven op eigen terrein wensen te voorzien in een nachtverblijf voor voertuigen (met de mogelijkheid tot overnachting van de chauffeur in de vrachtwagen), dan zal de gemeente bezien in hoeverre hieraan planologisch medewerking kan worden verleend.

Zienswijze 2

Reclamant maakt bezwaar tegen het niet aanpassen van de verkeerssituatie nabij de Vorleweg-Parallelweg en Vorleweg-Kattestraatje, alsmede de kruising Parallelweg-Houtzagerijstraat (richting Wanroijseweg). De drukte rond deze kruisingen levert naar mening van reclamant verkeersgevaarlijke situaties op. Als mogelijke oplossingen worden genoemd de aanleg van een rotonde of de Parallelweg en Kattestraatje vanaf de Vorleweg (en vice versa) afsluitbaar te maken voor vrachtverkeer.

Reactie gemeente 2

De gemeente herkent deze opmerking ten aanzien van de verkeersveiligheid op de genoemde locaties niet. Het lijkt subjectief omdat ook de politie dit gevoel ten aanzien van de verkeersveiligheid niet kan onderbouwen met ongevallencijfers. De in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen regeling voor de bestemming 'Verkeer' geeft afdoende mogelijkheden om verkeersmaatregelen te treffen indien dit later alsnog nodig blijkt te zijn.

Zienswijze 3

Verzocht wordt de kruising Parallelweg (richting Wanroijseweg) met Houtzagerijstraat af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer, aangezien deze weg (en dus de gehele Parallelweg) wordt gebruikt als sluiproute (bij inbraak). In het kader van het beheer van het terrein ziet reclamant graag zo min mogelijk toegangswegen. Bovendien wordt opgemerkt dat door veelvuldig gebruik van de Parallelweg door gemotoriseerd verkeer een onveilige situatie ontstaat bij het opdraaien van de Wanroijseweg.

Reactie gemeente 3

De gemeente herkent deze opmerking ten aanzien van de verkeersveiligheid op de genoemde locaties niet. Het lijkt subjectief omdat ook de politie dit gevoel ten aanzien van de verkeersveiligheid niet kan onderbouwen met ongevallencijfers.

Dit gedeelte van de Parallelweg is in het (ontwerp)bestemmingsplan naar mening van de gemeente terecht bestemd voor 'Verkeer'. De ontwikkelingen voor woningbouw en andere ontwikkelingen op het voormalige Van Houterrein zijn gebaat met het in stand houden van deze afsluiting voor gemotoriseerd verkeer, mede omdat ook de brandweer ter plaatse altijd twee vluchtwegen heeft geëist. De in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen regeling voor de bestemming 'Verkeer' geeft afdoende mogelijkheden om verkeersmaatregelen te treffen indien dit later alsnog nodig blijkt te zijn.

Conclusie:

Alle ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de verkeerssituatie. De in dat kader al dan niet te nemen maatregelen vormen nog onderwerp van nader overleg. Het (ontwerp)bestemmingsplan "Mill-Zuid" biedt hiervoor voldoende mogelijkheden. Gezien het vorenstaande geven de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

Eindconclusie ten aanzien van de ingediende zienswijzen

Ontvankelijkheid

Alle zeven reclamanten worden in hun zienswijzen ontvankelijk verklaard.

Beoordeling

De door de reclamanten 3 en 7 ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond en/of geven geen aanleiding tot het aanpassen van het (ontwerp)bestemmingsplan.

De door de reclamanten 1, 2, 4, 5 en 6 ingebrachte zienswijzen zijn wel geheel of gedeeltelijk gegrond en geven - ter gehele of gedeeltelijke tegemoetkoming aan deze zienswijzen - aanleiding tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient dus gewijzigd te worden vastgesteld.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:

1. De breedte van de belemmeringenstrook voor de aardgastransportleiding (dubbelbestemming 'Leiding – Gas'), gelegen tussen de Wanroijseweg en de Bosweg te Mill, wordt aangepast naar 4 meter;
2. Het tankstation aan de Eerste Industrieweg 30 te Mill wordt als zodanig aangeduid middels de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
3. Het bouwvlak van de woning Molenkuilweg 8 te Mill wordt zodanig aangepast dat de woning geheel binnen het bouwvlak komt te liggen;
4. De begrenzing van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' wordt ter plaatse van het perceel Molenheidseweg 8 te Mill zodanig aangepast dat deze niet meer op de aanwezige siertuin doch alleen nog op het weiland ligt;
5. De bedrijfswoningen aan de Vorleweg 23 en 25 te Mill worden als zodanig aangeduid;
6. Het bouwvlak tussen de bedrijfswoningen Vorleweg 21 en 21a te Mill wordt met een rechte lijn doorgetrokken.

Regels

De regels worden als volgt gewijzigd:

1. De in artikel 17.1 opgenomen breedte van de belemmeringenstrook voor de aardgastransportleiding (dubbelbestemming 'Leiding – Gas'), gelegen tussen de Wanroijseweg en de Bosweg te Mill, wordt aangepast naar 4 meter;
2. Artikel 17.3 wordt uitgebreid met punt c: "er geen kwetsbare objecten worden toegelaten";
3. Artikel 17.4.1 wordt aangevuld met: een nieuw punt b: "het gebruik van gronden ten behoeve van het opslaan van goederen, met uitzondering van goederen voor inspectie en onderhoud van de aardgastransportleiding";
4. Artikel 17.5.1 wordt zodanig aangevuld met punt f, dat ook voor het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen een omgevingsvergunning vereist is;
5. In artikel 5.1 onder n. wordt ten aanzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aangegeven dat sprake is van een onbemand verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg;
6. In de bestemming 'Bedrijventerrein – Houtspoor' wordt in artikel 6.3.1 onder f een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de maximale bouwhoogte van voorbouw (8 meter) kan worden verhoogd tot 9 meter, mits de bouwhoogte van het hoofdgebouw eveneens via een afwijkingsbevoegdheid 11 meter (in plaats van 10 meter) bedraagt, zodat de voorbouw nog steeds minimaal 2 meter lager is dan het hoofdgebouw;
7. In artikel 16.2.1 onder c wordt toegevoegd, dat voor zover de vergunde afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan kleiner is dan voorgeschreven, de afstand op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als minimum geldt;
8. In artikel 16.2.2 wordt met een nieuw punt e toegevoegd, dat voor zover de vergunde goot- en of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hoger is dan voorgeschreven, de hoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als maximum geldt;

9. De in de artikelen 4.3.1 onder h en 5.4.1 onder h opgenomen regels over buitenopslag worden ten aanzien van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein' zodanig gewijzigd dat buitenopslag van goederen voor de voorgevelrooilijn en buitenopslag achter de voorgevelrooilijn met een totale hoogte van meer dan 4 meter als strijdig gebruik worden gezien. Daarnaast worden in de artikelen 4.4.1, 4.4.2, 5.5.5 en 5.5.6 afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden buitenopslag van goederen voor de voorgevelrooilijn tot een hoogte van maximaal 3 meter en/of buitenopslag van goederen achter de voorgevelrooilijn met een totale hoogte van meer dan 4 meter (tot maximaal 8 meter hoogte), toe kan staan. Voorts wordt in artikel 6.5.4 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen van de in artikel 6.4.1 onder c opgenomen regeling over buitenopslag ten aanzien van de bestemming 'Bedrijventerrein - Houtspoor', waarmee het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden buitenopslag van goederen achter de voorgevelrooilijn met een totale hoogte van meer dan 4 meter (tot maximaal 8 meter hoogte), toe kan staan.

Toelichting.

1. De in paragraaf 4.2.5 opgenomen breedte van de belemmeringsstrook voor de aardgastransportleiding (dubbelbestemming 'Leiding – Gas'), gelegen tussen de Wanroijseweg en de Bosweg te Mill, wordt aangepast naar 4 meter.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen die volgen uit de ingediende zienswijzen, alsmede wijziging van de naam en bestanden set vanwege het omzetten van ontwerp bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan, zullen de volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd:

Toelichting

1. In de in paragraaf 1.3 van de toelichting opgenomen tabel met vigerende bestemmingsplan wordt het op 24 juni 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Spoor - Vorleweg 19' opgenomen, aangezien dit bestemmingsplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Mill-Zuid'.
2. Aan de als bijlage 1 van de toelichting opgenomen lijst van aanwezige bedrijven wordt toegevoegd: Houtzagerijstraat 41 sportschool, gymnastiekzaal (t.b.v. personal training small group fitness en advisering).
3. In paragraaf 5.2.4 van de toelichting wordt een nadere uitleg opgenomen over het opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht voor de stacaravan met opstallen aan de Hertsweg 11 te Mill.
4. Het plangebied van het op 4 februari 2015 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan 'Houtwolstraat - Wanroijseweg te Mill' wordt uit het plangebied geknipt. In paragraaf 1.3 van de toelichting is hiervan melding gemaakt.
5. Enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen.

Regels

1. De regeling ten behoeve van buitenopslag in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijventerrein – Houtspoor', wordt aangepast (zie de hiervoor onder 9 opgesomde wijziging van de Regels naar aanleiding van een ingediende zienswijze);

2. In verband met een betere afstemming op het in het bestemmingsplan 'Mill-Zuid' opgenomen bestemmingsplan 'Wanroijseweg - Parallelweg te Mill', wordt ten aanzien van de in artikel 16.2.1 onder f vermelde aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakhelling' voor de ter plaatse geldende woonbestemming opgenomen, dat de dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 75 graden bedraagt, zodat de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 20 en 75 graden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen.
3. Vooruitlopend op de op dat moment naar verwachting eind 2014 in werking tredende nieuwe Luchthavenbesluit Volkel, was de regeling in artikel 26.5 'Geluidzone luchtvaart' ten aanzien van de Ke-contouren van vliegveld Volkel in het ontwerp bestemmingsplan reeds aangepast aan deze nieuwe wetgeving. Aangezien de vaststelling van het Luchthavenbesluit Volkel nog altijd niet heeft plaatsgevonden en ook nog niet duidelijk is wanneer de vaststelling zal plaatsvinden, wordt teruggevallen op de regeling zoals deze op dit moment wettelijk gezien van kracht is. Dit betreft de regeling op basis van het 'Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart', die van kracht blijft totdat het nieuwe Luchthavenbesluit Volkel is vastgesteld.
4. De in artikel 16.2.2 opgenomen regeling voor bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' wordt enigszins aangepast, mede in verband met de wijzigingen van het Besluit omgevingsrecht, zoals deze per 1 november 2014 in werking zijn getreden.
5. In artikel 29.3 van de regels wordt het volgende persoonsgebonden, specifieke overgangrechtelijke situatie opgenomen c.q. bestendig: Mevrouw E.T. van Rossum-van Vlerken mag het gebruik voortzetten van de bestaande stacaravan met opstallen aan de Hertsweg 11 te Mill. Gebruik door een ander is niet toegestaan.
6. Aan de als bijlage 1 van de regels opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten wordt toegevoegd: sportscholen, gymnastieksalen.
7. Het plangebied van het op 4 februari 2015 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan 'Houtwolstraat - Wanroijseweg te Mill' wordt uit het plangebied geknipt. Als gevolg hiervan vervalt in de regels artikel 16.5 'Wijzigingsbevoegdheid'.
8. In artikel 9.1 wordt als gevolg van de op te nemen aanduiding 'bedrijfswoning' voor de bestaande inpandige bedrijfswoning aan de Parallelweg 18 te Mill, een regeling opgenomen ten aanzien van de betreffende bedrijfswoning.
9. De term 'jongerenontmoetingsplek' wordt vervangen door 'ontmoetingsplek', met de volgende omschrijving: "Een geformaliseerde hangplek voor groepen mensen in de vorm van een overkapping al dan niet met zitgelegenheid." In de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' wordt een maximale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van ontmoetingsplekken voor groepen mensen opgenomen van 25 m². In de bestemming 'Bos' wordt het rechtstreeks toestaan van ontmoetingsplekken voor groepen mensen verwijderd.
10. In artikel 6.2.1 wordt de regeling ten aanzien van de minimale en maximale oppervlakte van een bouwperceel in overeenstemming gebracht met de regeling zoals deze is opgenomen in artikel 5.2.1.
11. Enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen.

Verbeelding

1. De locatie Vorleweg 19, waarvoor op 25 september 2014 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Spoor - Vorleweg 19' is vastgesteld, wordt opgenomen binnen het plangebied, met dien verstande dat de begrenzing van de aanduidingen 'bedrijfswoning' ter plaatse van de percelen Vorleweg 15, 17 en Hertsweg 16 te Mill wordt verruimd.

2. Het plangebied van het op 4 februari 2015 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan 'Houtwolstraat - Wanroijseweg te Mill' wordt uit het plangebied geknipt.
3. De goot- en bouwhoogte en de toegestane dakhelling binnen de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Wanroijseweg - Parallelweg te Mill' was niet juist overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Mill-Zuid'. De goot- en bouwhoogte en dakhelling worden aangepast overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
4. Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' wordt ter plaatse van de woningen Antillenweg 13, Vorleweg 27 en 31 en Wanroijseweg 43 te Mill overeenkomstig de bestaande (vergunde) situatie verruimd.
5. De begrenzing van de aanduiding 'bedrijfswoning' bij de bedrijfswoningen aan de Vorleweg 21a en 23 te Mill wordt aangepast, zodat beter wordt aangesloten op de eigendoms- en/of gebruiksgrenzen van de betreffende bedrijfswoningen.
6. De bestemming 'Groen' op het ten zuidoosten van de woning Wanroijseweg 61 te Mill gelegen perceel, kadastraal bekend als Mill, sectie R, nr. 1206, ter grootte van 47 m², wordt gewijzigd in 'Wonen' (zonder aanpassing van het bouwvlak) aangezien dit perceel in 2011 door de gemeente aan de betreffende bewoners is verkocht en in eigendom is overgedragen.
7. Het plangebied van het op 4 februari 2015 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan 'Houtwolstraat - Wanroijseweg te Mill' wordt uit het plangebied geknipt;
8. In verband met de aanwezige inpandige bedrijfswoning op het perceel aan de Parallelweg 18 te Mill, wordt voor het bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
9. Op de hoek van de Wanroijseweg en de Bosweg wordt aan het tot 'Bos' bestemde deel van het fietspad de bestemming 'Verkeer' toegekend.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Mill en Sint Hubert van 23 april 2015

Mij bekend,
De griffier,

Ing. S.A. de Best-Boere

