

Bestemmingsplan

Houtwolstraat - Wanroijseweg te Mill

Toelichting

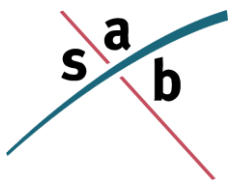
Gemeente Mill en Sint Hubert

Datum: 18 juni 2015

Projectnummer: 140135

ID: NL.IMRO.0815.BPL14059HMI-VA01





SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

INHOUD

TOELICHTING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 3 |
| 1.2 | Plangebied | 3 |
| 1.3 | Geldend bestemmingsplan | 4 |
| 1.4 | Leeswijzer | 4 |
| | | |
| 2 | Huidige situatie | 5 |
| 2.1 | Ruimtelijke opzet van het plangebied en de omgeving | 5 |
| | | |
| 3 | Planbeschrijving | 6 |
| 3.1 | Inleiding | 6 |
| 3.2 | Herontwikkeling Van Houterrein | 6 |
| 3.3 | Toekomstige situatie plangebied | 8 |
| 3.4 | Functionele en ruimtelijke inpassing | 8 |
| | | |
| 4 | Beleidskader | 11 |
| 4.1 | Algemeen | 11 |
| 4.2 | Rijksbeleid | 11 |
| 4.3 | Provinciaal beleid | 14 |
| 4.4 | Regionaal beleid | 16 |
| 4.5 | Gemeentelijk beleid | 16 |
| 4.6 | Algemene conclusie | 18 |
| | | |
| 5 | Uitvoeringsaspecten | 19 |
| 5.1 | Geluid | 19 |
| 5.2 | Luchtvaartverkeerzone | 20 |
| 5.3 | Luchtkwaliteit | 22 |
| 5.4 | Geur | 22 |
| 5.5 | Bedrijven en milieuzonering | 23 |
| 5.6 | Externe veiligheid | 24 |
| 5.7 | Bodem | 27 |
| 5.8 | Water | 28 |
| 5.9 | Archeologie en cultuurhistorie | 32 |
| 5.10 | Flora en fauna | 34 |
| 5.11 | Verkeer en parkeren | 35 |
| 5.12 | Economische uitvoerbaarheid | 37 |
| | | |
| 6 | Juridische planopzet | 38 |
| 6.1 | Algemeen | 38 |
| 6.2 | Dit bestemmingsplan | 39 |

Bijlagen

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek

Bijlage 2. Onderzoek externe veiligheid (inclusief Advies Brandweer)

Bijlage 3. Evaluatierapport bodemsanering fase 1 en 2

Bijlage 4. Rapportage grondwatermonitoring

Bijlage 5. Watertoets

Bijlage 6. Archeologie rapport

Bijlage 7. Verkeerstoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Houtwolstraat-Wanroijseweg in Mill ligt het terrein van het voormalige houtverwerkingsbedrijf Van Hout. Voor dit terrein is in 2009 het bestemmingsplan 'Van Houterrein en omgeving' opgesteld. Aan de gronden van het plangebied is destijds de bestemming 'Wonen' toegekend. Het voornemen bestaat om op de locatie Houtwolstraat-Wanroijseweg het woningbouwprogramma te verruimen. Het doel is dat meer typen grondgebonden woningbouw zijn toegestaan, alsmede een vrije keuze van eenheden en zorg. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in maximaal 12 woningen en het nieuwe programma beoogt de realisatie van maximaal 20 woningen. Deze verruiming van het aantal woningen en uitbreiding van de woningtypen is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan moet het bestemmingsplan herzien worden. Ten behoeve van deze herziening is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

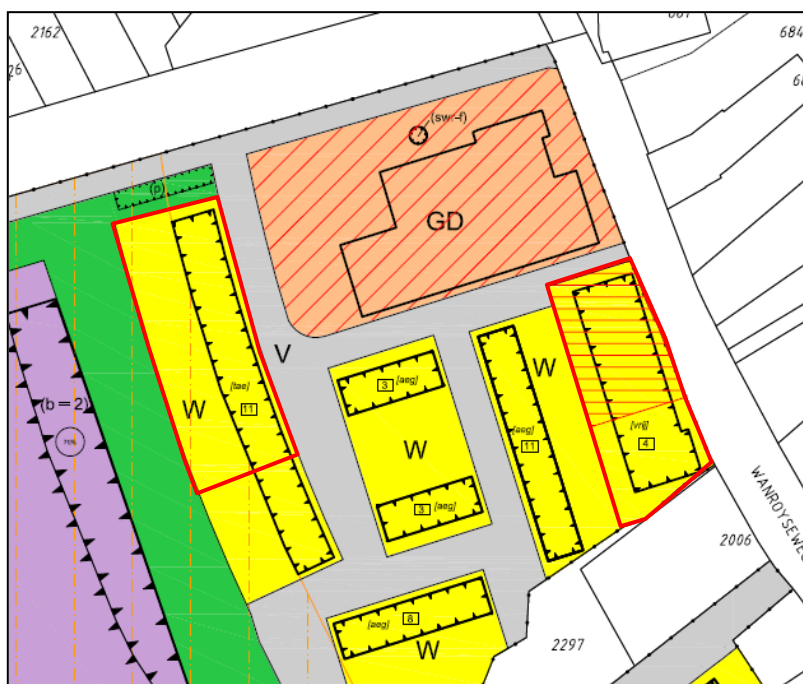
Het plangebied ligt in de gemeente Mill en Sint Hubert, aan de zuidzijde van de kern Mill op het bedrijventerrein Het Spoor. De voormalige spoorlijn (inmiddels bestemd als openbaar groengebied) vormt de scheiding tussen de kern van Mill en het bedrijventerrein. In het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein bevindt zich het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan horende verbeelding.



Ligging en globale begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van de Beheersverordening Mill-Zuid, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad Mill en Sint Hubert op 20 juni 2013. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan 'Mill-Zuid' momenteel in procedure. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in maximaal 20 woningen in de categorieën vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. Dit programma is in strijd met de beheersverordening die geldt ter plaatse. Om deze reden moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor de uitvoering van het plan. Onderhavig document voorziet hierin. De navolgende afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weer. Het plangebied is aangeduid met twee rode kaders.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in de hoofdstukken 2 en 3 de huidige situatie en de toekomstige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Hoofdstuk 4 bevat het relevante beleidskader, waaraan het plan getoetst is. Het bevat zowel het rijksbeleid als het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de diverse uitvoeringsaspecten (milieuaspecten, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, water, en dergelijke). Hoofdstuk 6 en 7 zijn de afsluitende hoofdstukken van deze toelichting en bevatten respectievelijk de juridische verantwoording van het plan en een beschrijving van de te doorlopen procedure.

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke opzet van het plangebied en de omgeving

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

Het Van Houterrein ligt ten zuiden van de voormalige spoorlijn van Mill en is onderdeel van het bedrijventerrein Het Spoor. Aan de noordgrens van het Van Houterrein zijn aan de Parallelweg enkele bestaande particuliere (bedrijfs)woningen gelegen die geen onderdeel uitmaken van het oorspronkelijke terrein. Aan de oostzijde van het Van Houterrein bevindt zich woonbebouwing in een karakteristiek lint. Voor een groot deel betreft het vooroorlogse woningbouw, vrijstaand of tweekappers.

Het voormalige Van Houterrein wordt herontwikkeld. Het gebied wordt in gebruik genomen als bedrijventerrein en als woongebied. Deze twee gebieden worden gescheiden door een groenzone. Onderhavig plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg ligt aan de noordkant van het Van Houterrein en ligt momenteel braak. Onderstaande foto's geven de huidige situatie van het plangebied weer.



Huidige situatie van het plangebied

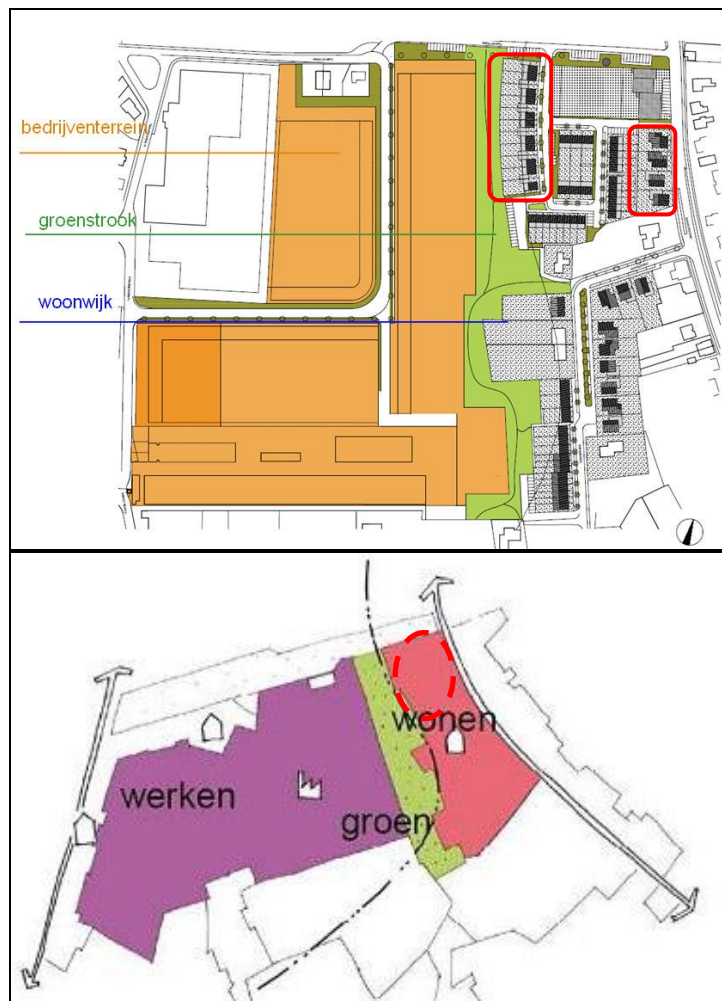
3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het Van Houterrein. Het plangebied ligt in het noordoosten van dit Van Houterrein. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de herontwikkeling van het volledige Van Houterrein. Daarna wordt specifiek de toekomstige situatie van het plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg beschreven en volgt ook een onderbouwing van deze behoefte aan woningen. Als laatste is de stedenbouwkundige inpassing van het plan beschreven.

3.2 Herontwikkeling Van Houterrein

Voor de herontwikkeling van het Van Houterrein is een stedenbouwkundig ontwerp en een stedenbouwkundige visie opgesteld. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van het stedenbouwkundige ontwerp en de stedenbouwkundige visie.



Stedenbouwkundig ontwerp en visie Van Houterrein met globale aanduiding onderhavig plangebied (rode stippelijn)



Inrichting Van Houtterrein met globale aanduiding onderhavig plangebied (rode stippellijn)

Eén van de belangrijkste uitgangspunten is het omvormen van het jarenlange eenzijdige gebruik van de locatie als houtfabriek, tot een gevarieerd gebied met een diversiteit aan functies, bestaande uit zowel bedrijvigheid als wonen en verschillende voorzieningen. Door de ligging van de locatie op het bedrijventerrein Het Spoor wordt de functie bedrijvigheid uitgebreid. Bedrijven uit Mill krijgen op deze manier de mogelijkheid om uit te breiden.

Met het plan wordt door de realisatie van een nieuwe woonbuurt en woningen langs bestaande wegen tevens aansluiting gezocht bij de bestaande woningbouw. Door een verscheidenheid aan woningtypologieën en prijsklassen worden verschillende doelgroepen bediend en zal een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in de nieuwe woonbuurt ontstaan.

Om een goede scheiding tussen de werk- en woonfunctie in het gebied te bewerkstelligen is een groene geleidingszone, de zogenaamde groene slinger, op de locatie geprojecteerd. Dit is tevens de ruggengraat van het plan. De groene slinger sluit aan op de Spoorzone. De Spoorzone en de groene geleidingszone vormen twee belangrijke strengen in de doorgaande groene keten tussen het centrum van Mill en de bossen ten zuiden van de Bosweg.

3.3 Toekomstige situatie plangebied

3.3.1 Toekomstige ontwikkeling

Ruimtelijk

Onderhavig plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg ligt in het noordoosten van het Van Houterrein. In het plangebied is een uitbreiding van woningaantallen en typologieën beoogd. Binnen dit plangebied worden maximaal 20 grondgebonden woningen gerealiseerd. In het oostelijk gelegen deelgebied, grenzend aan de Wanroijseweg, zijn maximaal 6 vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan. In het deelgebied, aan de Houtwolstraat zijn maximaal 14 woningen in de categorie vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd toegestaan.

Functioneel

Net als in het geldende bestemmingsplan is het beoogde gebruik wonen. De uitbreiding met aaneengebouwde woningen sluit aan op de toenemende vraag naar starterswoningen. Tevens wordt gedacht een aan bepaalde vorm van zorgverlening naast de al gebruikelijke mantelzorg. Deze 'woonzorg' betreft de verpleging, verzorging en/of begeleiding van hulpbehoevenden. Het kan gaan om lichamelijk, psychisch en/of op sociaal vlak hulpbehoevenden. Het kenmerk van deze hulpbehoevenden is dat ze niet zelfstandig kunnen of mogen wonen. Binnen de standaardomschrijving van een woning is slechts één huishouden toegestaan. Daarvan wordt dus afgeweken. Meerdere huishoudens zijn mogelijk, maar er moet wel sprake zijn van gemeenschappelijke verblijfsruimten.

Deze nieuwe functionele mogelijkheid is wel pas mogelijk nadat gebruik is gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid. Daarbij gelden diverse ruimtelijke voorwaarden waaraan moet worden getoetst.

3.4 Functionele en ruimtelijke inpassing

3.4.1 Algemeen

Mill is reeds een aantrekkelijke plaats met een compact centrum dat een volwaardig voorzieningenniveau biedt, waaronder supermarkten, een sporthal, horeca, een bibliotheek en een marktplein. Mill is een fijne woonplaats en een interessant dorp voor een bezoek. De gemeente vindt het belangrijk dat het prettige woon- en werk klimaat en daarmee de leefbaarheid van Mill behouden en versterkt wordt.

Veel dorpen in de omgeving van Mill hebben te maken met de vergrijzing. In Mill is echter sprake van groei en ontwikkeling. Zo is op het marktplein naast het gemeentehuis een nieuw Sociaal Cultureel Centrum gebouwd. Dit centrum biedt onderdak aan verenigingen en organisaties uit Mill en dé centrale plek voor culturele, maatschappelijke en sociale activiteiten. Ook wordt een nieuw winkelblok met appartementen gerealiseerd en wordt de huidige supermarkt Jan Linders verplaatst en uitgebreid. Daarnaast zijn op verschillende inbreidingslocaties in de kern van Mill woningbouw en nieuw kantoorruimtes gepland. Bovendien is in Mill en omgeving een rijkdom aan natuurgebieden, zoals Landgoed Tongelaar, de Kuilen, Aldendriel en Princepeel.

En worden nieuwe natuurgebieden aangelegd zoals de Spoorzone, Groespeel en de Kanaalzone. Ook de ontwikkeling van Filand/ ViaSana/ Wellnesboot met circa 400 werknemers en de aanleg van het nieuwe industrieterrein dragen bij aan een goed woon-, werk- en leefklimaat binnen de gemeente.

De ontwikkelingen binnen het plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg sluiten aan bij de wens van de gemeente tot versterking van het woon-, werk- en leefklimaat in Mill. Met de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied, als onderdeel van het Van Houterrein, wordt een hoogwaardig woon-werkmilieu aan Mill toegevoegd. De woningen zijn een passende ontwikkeling op deze locatie. In de navolgende paragraaf wordt toegelicht waarom deze ontwikkeling past op deze locatie en hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de leefbaarheid van Mill.

3.4.2 Inpassing plan

Op de locatie is het volgende woningbouwprogramma voorzien:

- maximaal 14 vrijstaande/twee-aaneengebouwde/aaneengebouwde woningen aan de Houtwolstraat;
- maximaal 6 vrijstaand/twee-aaneen woningen aan de Wanroijseweg.

De woningen worden in twee verschillende woonsferen in een samenhangende structuur gerealiseerd. Een gegroeide dorpse sfeer voor de woningen aan de Wanroijseweg en een ingetogen sobere architectuur voor de woningen aan de Houtwolstraat, zonder dat wordt ingeleverd aan ruimtelijke kwaliteit.

De 6 woningen aan de Wanroijseweg volgen wat verschijningsvorm aangaat meer de bestaande lintbebouwing. De woningen zullen door onder andere kapvormen, gevelmateriaal en plaatsing op het perceel van elkaar verschillen. De garages bij de woningen komen terugliggend op het perceel te staan.

De welstandscommissie heeft aangegeven dat een gevarieerd gevelbeeld door verschillende typen woningen aan de Houtwolstraat tot de mogelijkheden behoort, mits aansluiting wordt gezocht bij de bestaande nieuwbouwwoningen van Houtspoor (qua materiaal gebruik, uitstraling en uiterlijk). De strook Houtwolstraat is ook de ingang van het woonwijkje aldaar. Het is belangrijk dat er stedenbouwkundig aandacht wordt besteed aan de vorming en uitstraling van de woningen of woningen bij de entree van het woonwijkje.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt een goed bereikbare, groene en kwalitatief goede woonomgeving in Mill gerealiseerd. De ontwikkeling op deze locatie versterkt het woon-, werk- en leefklimaat van Mill.

3.4.3 Beeldkwaliteit

Algemeen

Om de hoge kwaliteit die wordt nagestreefd te kunnen waarborgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin zijn voor de woningen beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor de verschijningsvorm van de gebouwen, de openbare ruimte en de groenvoorzieningen. In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt in gewenste en vereiste

beeldkwaliteitsaspecten. Voor de gewenste aspecten wordt verwezen naar de aparte rapportage van het beeldkwaliteitplan. De vereiste aspecten worden in de navolgende alinea's weergegeven.

Criteria en functie

De grote aandacht en zorgvuldigheid waarmee het Van Houterrein wordt ontwikkeld, moet een vertaling krijgen in de architectuur van de woningen. Inpassing in de natuurlijke omgeving en gebruik van innovatieve technieken zijn belangrijke thema's. Voor de woningbouw wordt aansluiting gezocht wat betreft maat en schaal bij de lintstructuur van de Wanroijseweg. De toe te passen materialen moeten een lange levensduur en een natuurlijke uitstraling hebben. Gezien de historie van het plangebied wordt het gebruik van hout als gevelmateriaal extra toepasselijk gevonden.

Extra aandacht dient besteed te worden aan de architectuur van de vijfde gevel, het dakvlak. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van begroeide daken en zonnepanelen. Het beeldkwaliteitplan is een handvat voor de architect voor de verschijningsvorm van de gebouwen. Daarnaast wordt ook de inrichting van de openbare ruimte beschreven.

Karakter woonbuurt

In een samenhangende structuur worden twee woonsferen gecreëerd. De bebouwing aan de Houtwolstraat is voorzien in een ingetogen sobere architectuur. De bebouwing aan de Wanroijseweg zal een meer gegroeide dorpse uitstraling krijgen.

Bebouwing woonbuurt

De woningen aan de Houtwolstraat zullen in dezelfde architectuur worden uitgevoerd. De woningen worden voorzien van schuine kappen die belegd zijn met pannen in een rood/bruine tint. Er zal sprake zijn van naturel kleur- en behouden materiaalgebruik. De woningen aan de Wanroijseweg hebben een dorpse en informele sfeer, maar verschillen meer van elkaar wat betreft massa, kapvormen en kleur- en materiaalgebruik.

Voorerven en erfafscheidingen

De percelen die grenzen aan het openbaar gebied worden voorzien van mee-ontworpen erfafscheidingen. De aansluitingen op de groene geleidingszone worden gemaakt met een beplant hekwerk. De voortuinen zullen door de bewoners naar eigen smaak worden ingericht.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van het plan opgenomen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het algemene beleid van de verschillende overheden. In het volgende hoofdstuk wordt een beleidsbeschrijving gegeven bij elk uitvoeringsaspect.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Conclusie

De ontwikkeling van onderhavig plangebied betreft geen nationaal belang. Het toevoegen van woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma dat regionaal en provinciaal is afgestemd (trede 1). Daarnaast is sprake van een locatie binnen bestaand stedelijke gebied (trede 2). Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat het onderhavig bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte en het Barro.

4.2.2 Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

Het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is een planologische kernbeslissing die de hoofdlijnen bevat van het Rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. In het SMT-2 zijn de plannen van het ministerie van Defensie vastgelegd met betrekking tot de locaties en het gebruik van oefenterreinen, kazernes en andere complexen, militaire vliegvelden en havens. Doelstelling van het SMT-2 is het scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereedstelling en instandhouding van de krijgsmacht. Ten westen van de kern Mill ligt militair luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. De aanvliegeroute voor het vliegveld is gesitueerd boven Mill. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire 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.

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 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km.

Ad 3

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

Ad 4

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer.

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

Ad 5

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone voor luchtgebonden geluid (Ke) van vliegbasis Volkel. In beginsel is het niet toegestaan om binnen deze zone geluidsgoedige bebouwing op te richten. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op dit aspect en is de haalbaarheid aangetoond.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen.

4.3 Provinciaal beleid

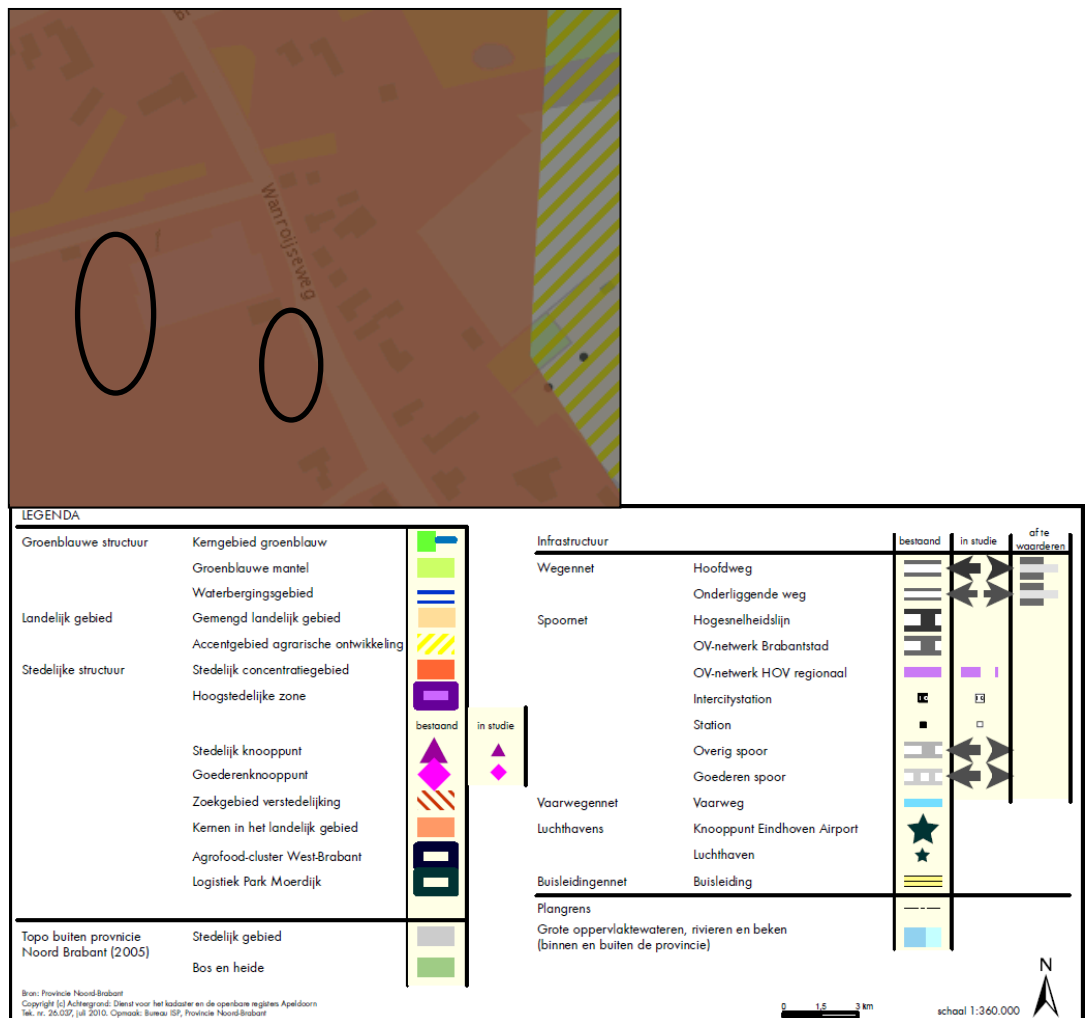
4.3.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De partiële herziening is in maart 2014 vastgesteld.

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'Kern in het landelijk gebied'. In de kernen moet de lokale behoefte voor verstedelijking worden opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied moeten het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap versterken. De stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern. Tevens moet er gelet worden op de historisch gegroeide identiteit van de kern en met de fase van de verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).



Uitsnede kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met aanduiding plangebied (zwart)

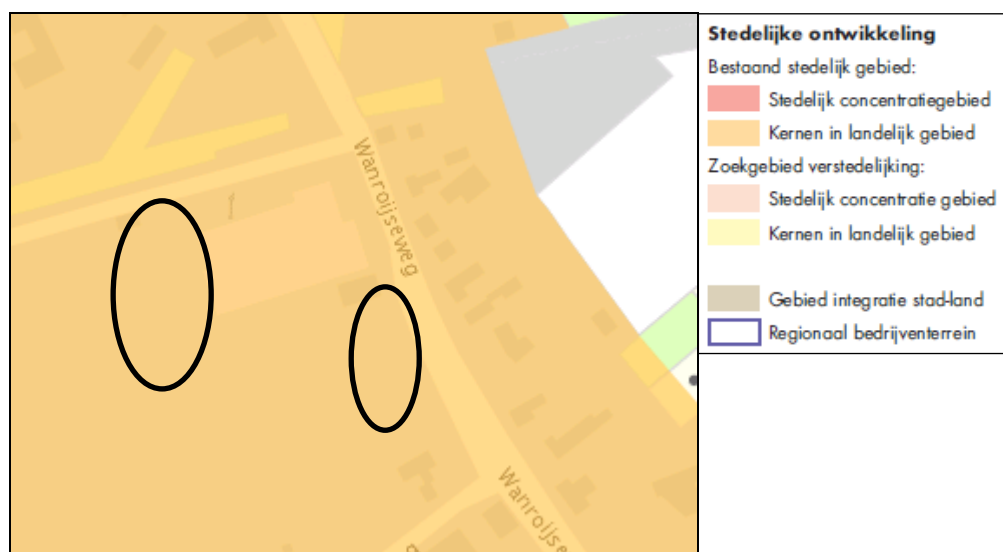
Conclusie

Binnen het plangebied wordt het braakliggende terrein bebouwd met maximaal 20 grondgebonden woningen ten behoeve van de huisvesting van diverse doelgroepen. De woningen worden gebouwd om te voorzien in de lokale woningbouwbehoefte. Daarnaast worden de woningen op een zodanige wijze ingepast dat sprake is van een versterking van het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap. De stedelijke ontwikkeling past qua maat en schaal bij de kern Mill. Hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014.

4.3.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld die op 1 juni 2012 in werking is getreden.

Het plangebied ligt op basis van de Verordening Ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Volgens de verordening kunnen stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen opgenomen worden, indien deze bestemmingsplannen bestaande stedelijke gebieden betreffen.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte met aanduiding plangebied (zwart)

Op basis van artikel 3.5 van de Verordening Ruimte moet bij nieuwbouwwoningen beoordeeld worden hoe deze nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken. In december 2011 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Noordoost-Brabant besloten dat door de betreffende gemeenten nieuwe woningbouwafspraken moe(s)ten worden gemaakt op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Nieuwe afspraken zijn gemaakt en neergelegd in de Regionale Agenda Wonen - deel A van het RRO Noordoost-Brabant van juni 2012. Gelet op de aantallen woningen volgens de provinciale prognose(s), respectievelijk de gemaakte afspraken, is het onderhavige bestemmingsplan, i.c. de geplande nieuw-

bouw van woningen, in overeenstemming met bedoelde afspraken. Tevens is het zo dat de toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw niet wordt overschreden. De toename van het extra aantal woningen in het plangebied bedraagt acht extra woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De gemeente is bereid om deze extra woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken en hiervoor plancapaciteit beschikbaar te stellen vanuit andere voorgenomen projecten.

Conclusie

Het plangebied ligt in de kern Mill, dit is volgens de verordening 'stedelijk gebied'. Om deze reden is de ontwikkeling van de woningen toegestaan. Door het beschikbaar stellen van plancapaciteit vanuit andere voorgenomen projecten in de gemeente is de ontwikkeling niet in strijd met afgesproken harde plancapaciteit voor woningbouw in de gemeente.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Convenant Duurzaam Bouwen Regio Noordoost Brabant

Op 9 maart 2006 hebben diverse gemeenten, waaronder de gemeente Mill en Sint Hubert, woningcorporaties en bouwbedrijven in de regio Noordoost Brabant, het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Hierin zijn afspraken aangekondigd met betrekking tot het toepassen van verantwoorde materialen, het zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Genoemde maatregelen uit het convenant zijn ook op het Van Houterrein van toepassing.

Conclusie

Bij de realisatie van het plan wordt gehouden aan de afspraken in het Convenant Duurzaam Bouwen Regio Noordoost Brabant.

4.5 Gemeentelijk beleid

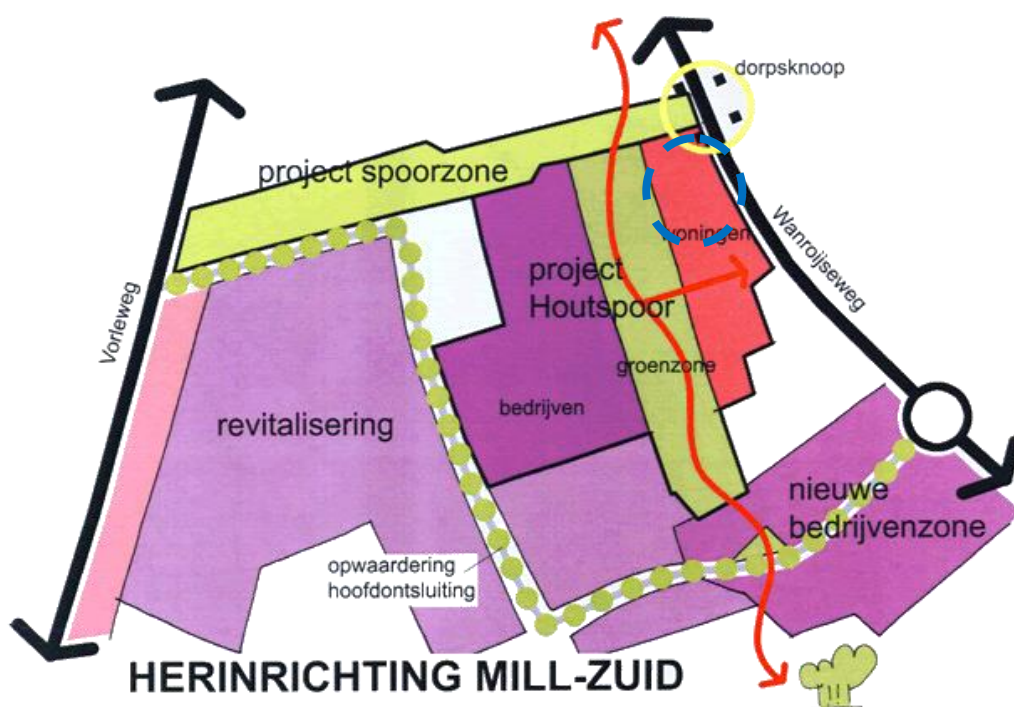
4.5.1 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'

De gemeenteraad van Mill en Sint Hubert heeft op 29 september 2011 de Structuurvisie "In duurzaam perspectief" vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeente.

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

Het plangebied ligt in Mill Zuid, in het deelgebied Het Spoor. In de structuurvisie is voor dit gebied aangegeven dat er een integrale herstructureringsstrategie ontwikkeld wordt. Tegelijkertijd wordt het bedrijventerrein gerevitaliseerd en deels getransformeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van het gebied rondom de voormalige spoorlijn. De toekomstige ontwikkeling 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. In het gebied worden tevens nieuwe woongebieden ontwikkeld, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan de relatie tussen deze nieuwe woongebieden en het centrum van Mill.

De nieuwe indeling van het terrein is verbeeld in de volgende afbeelding. Het plangebied bevindt zich in het gebied 'woningen', ter hoogte van de dorpsknoop.



Herinrichting Mill-Zuid met globale aanduiding plangebied (blauwe stippellijn)

Conclusie

De ontwikkeling binnen het plangebied sluit aan op de structuurvisie. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein dat geherstructureerd wordt en bevindt zich ter hoogte van het gebied 'woningen'. De te bouwen maximaal 20 woningen binnen het plangebied sluiten goed aan op de visie.

4.5.2 Woningbouwprogramma 2014 - 2023

Binnen het Land van Cuijk is in 2012 de woningmarktstrategie tot stand gekomen. Deze is voorgelegd aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant en zonder opmerkingen goedgekeurd. De samenwerking binnen het Land van Cuijk betreft vijf gemeenten (Mill en Sint Hubert, Cuijk, Grave, Boxmeer en Sint Anthonis), de in de regio actieve corporaties, Pantein Zorg en de provincie en is in samenspraak met marktpartijen opgesteld.

In het kader van de woningmarktstrategie is een woonwensenonderzoek onder de bewoners van het Land van Cuijk uitgevoerd. De belangrijkste uitkomsten van de woningmarktstrategie vormen de basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hiervoor heeft een analyse op gemeenteniveau plaatsgevonden en is middels tendensen de doorvertaling gemaakt naar kernniveau. Op basis van de resultaten is de vraag vertaald naar de gewenste samenstelling van de gemeentelijke woningvoorraad eind 2023 naar aard, type en locatie van woningen. Deze vraag is afgezet tegen de bestaande woningvoorraad.

De benodigde woningvoorraad wordt gefaseerd aangevuld om enerzijds de bestaande markt niet verder te frustreren en anderzijds voor de nieuwkomers op de markt ook op middellange termijn nog de mogelijkheid te kunnen geven om een kavel te kopen. Uit het woonwensenonderzoek blijkt, dat de lokale vraag grotendeels lokaal wordt ingevuld. De jaarlijkse groei zal op vijf woningen gemiddeld liggen. Gezien deze lage aantallen vindt er consultatie van de bevolking plaats om de behoefte verder te analyseren en is er flexibiliteit in het bestemmingsplan ingebouwd ten aanzien van de kavelgrootte en woningtype. De huidige verkaveling laat maximaal 20 woningen zien.

Conclusie

De woningen in het plangebied zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Hiermee sluit het plan aan bij het gemeentelijke woningbouwbeleid.

4.6 Algemene conclusie

Het plan past binnen de kaders van het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaai, luchtverkeerslawaai en industriellawaai. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

5.1.2 Het plangebied

Door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeers- en luchtvaartlawaai uitgevoerd¹ ten behoeve van de beoogde nieuwbouw in plan Houtspoorterrein te Mill. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in de navolgende paragrafen samengevat.

In een eerder stadium zijn voor de woningbouw in het plangebied reeds hogere grenswaarden verleend. Echter in verband met een wijziging van twee bouwblokken dienen voor deze twee bouwblokken nieuwe grenswaarden te worden aangevraagd. Derhalve is ten behoeve van deze wijziging onderhavig akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Parallelweg, Wanroijseweg, Bakhuisweg en twee nieuwe ontsluitingswegen.

Voor de gezoneerde wegen Parallelweg en Bakhuisweg en de nieuwe ontsluitingswegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Wanroijseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Der-

¹ Tritium (17 juni 2014), Akoestisch onderzoek wegverkeers- luchtvaartlawaai (toetsing Wet geluidhinder), kenmerk 1403/098/JS-01.

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

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden. In onderhavige situatie is de cumulatieve geluidbelasting bepaald voor alle gemodelleerde wegen en het luchtvaartlawaaï afkomstig van de Vliegbasis Volkel en bedraagt maximaal 69 dB. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Luchtvaartverkeerzone

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Het plangebied

Funnel

Voor onderhavig plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt niet meer dan 120 m +NAP. De maximale hoogte binnen het plangebied mag vanwege de funnels derhalve 120 - 13 = 107 m bedragen. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking vanwege de funnels.

IHCS

Voor dit plan geldt een oplopende, maximale bebouwingshoogte vanaf 75 meter boven NAP tot 95 meter boven NAP. Zoals hiervoor reeds vermeld is de maximale bouwhoogte in het plangebied niet meer dan 11 m. Vanwege de IHCS bedraagt de toegestane hoogte maximaal 75 - 11 = 64 meter. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag de bebouwingshoogte maximaal 11 m bedragen. Er wordt ook voor de IHCS ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking vanwege obstakelvrije vlakken.

ILS

Onderhavig plan is gelegen in het oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 68,9 m boven NAP. Vanwege de ILS bedraagt de toegestane hoogte $68,9 - 11 = 57,9$ m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking vanwege de ILS.

Radarverstoringsgebied

Objecten hoger dan 65 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (ca 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Volkel kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd. Vanwege het radarverstoringsgebied zijn binnen het plangebied objecten toegestaan tot ten hoogste $65 - 11 = 54$ m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in het kader van het radarverstoringsgebied.

Luchtvaartgeluid

Ten zuid-westen van de gemeente Mill en Sint Hubert ligt vliegbasis Volkel. De geluidszonering die voortkomt uit vliegtuigbeweging ligt voor een groot deel over de kern Mill. Het totaal aan geluid afkomstig van het vliegverkeer is opgenomen in een indicatieve geluidszone. Een wettelijk vastgestelde geluidszone is niet aanwezig. Uitgangspunt voor de ruimtelijke ordening is de indicatieve geluidszone uit het Structuurschema Militaire Terreinen 2. Voor de ruimtelijke onderbouwing van deze bestemmingswijziging zal gekeken worden naar het Bggl (Besluit geluidbelasting grote luchtvaart). Het Bml zal in werking treden zodra er voor vliegveld Volkel een nieuw luchthavenbesluit is genomen.

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart (hierna: Bggl) wordt gemeten in Kosteneenheden (hierna: Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt 35 Ke (artikel 4 Bggl). Echter in artikel 5 van het Bggl is een uitzondering opgenomen: in afwijking van artikel 4, eerste lid, mag de maximaal toelaatbare geluidbelasting van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen als bedoeld in dat artikel, 40 Ke bedragen indien er sprake is van:

- woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen;
- woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of woonwagenstandplaatsen, of
- woningen of andere geluidgevoelige gebouwen, indien uit het plan, bedoeld in artikel 20, eerste lid, onder d, van de Luchtvaartwet of uit de kaart, bedoeld in het tweede lid van dat artikel, blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse binnen redelijke termijn zal afnemen tot 35 Kosteneenheden of minder;

Uit de toetsing blijkt dat de geluidbelasting in het plangebied maximaal 40 Ke bedraagt ten gevolge van Vliegbasis Volkel. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen die dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing en een open plek die wordt opgevuld met nieuwe woningen. De realisatie van de nieuwe woningen in het plangebied voldoet daarmee aan de normen uit de RBML (Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthaven) en BGGL (Besluit geluidshinder grote luchtvaart).

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtvaartverkeerzone niet voor belemmeringen zorgt voor de ontwikkeling van het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO²) en fijnstof (PM¹⁰). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hierbij geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is met minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

5.3.2 Het plangebied

Binnen het plangebied worden maximaal 20 woningen gebouwd. Deze ontwikkelingen blijven ruimschoots onder de categorieën van gevallen uit de Regeling NIBM. Om deze reden hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden naar de luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet voor belemmeringen zorgt voor de ontwikkeling van het plan.

5.4 Geur

5.4.1 Algemeen

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 de nieuw te bouwen woningen.

5.4.2 *Het plangebied*

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd met een geurcontour over het plangebied.

5.4.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur niet voor belemmeringen zorgt voor de ontwikkeling van het plan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 *Algemeen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

5.5.2 *Het plangebied*

In het plangebied worden geluidsgevoelige functies toegestaan .

In het voormalige kantoorgebouw, ten oosten en noorden van het plangebied worden diverse functies ondergebracht. Deze functies zijn allen categorie 1 bedrijven. In de bestemming Horeca is als ondergeschikte activiteit van catering toegestaan. Deze activiteit valt onder categorie 2. De grootste afstand bedraagt 30 meter op basis van de ondergeschikte categorie 2 activiteiten. Deze richtafstand geldt voor een rustige woonwijk, echter in het plangebied is er sprake van een Gemengd gebied. Daardoor bedraagt de richtafstand 10 meter voor de ondergeschikte bedrijfsactiviteiten. De afstand tussen de bestemmingen Wonen en Horeca bedragen 10 meter of meer. Hierdoor zorgen de bedrijven niet voor belemmeringen voor de omliggende woningen. De omliggende woningen zorgen tevens niet voor belemmeringen voor de uitvoering van de functies in het voormalige kantoorgebouw.

In het akoestisch onderzoek is aandacht besteed aan de geluidszone van het westelijk gelegen bedrijventerrein. Voor een nadere beschouwing van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering niet voor belemmeringen zorgt voor de ontwikkeling van het plan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet bij inrichtingen een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) plaatsvinden. Voor het transport van gevaarlijke stoffen per weg en buisleiding gelden respectievelijk het Bevt/Basisnet en Bevb als toetsingskader. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten met betrekking tot het gebruik, de opslag, de productie en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen, waterwegen en/of via buisleidingen bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

5.6.2 Het plangebied

Onderstaande afbeelding geeft een weergave van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (rode cirkel).



Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl) ter hoogte van het plangebied (rood)

In de omgeving van het plangebied liggen geen hogedrukaardgasleidingen. Een nadere toetsing aan dit aspect kan daarmee achterwege blijven.

Zoals blijkt uit gegevens van de risicokaart bevindt zich in de nabijheid van het plangebied een LPG-tankstation aan de Schoolstraat. Het LPG-tankstation aan de Schoolstraat 28 valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het plan is tevens gelegen binnen het invloedsgebied van de Wanroijseweg waarover gevaarlijke stoffen (LPG en benzine) worden vervoerd (ten oosten van het plangebied). Er bestaan geen wettelijke bepalingen voor de normering van externe veiligheidsrisico's als gevolg van dergelijke transporten. De gemeenten in het Land van Cuijk, waar gemeente Mill en Sint Hubert ook onder valt, hebben afgesproken om de veiligheidsrisico's te toetsen aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS). Op grond van het Bevi en de RNVGS dient het ruimtelijke plan te worden getoetst aan de normen voor het plaatsgebonden risico en dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De meest recente onderzoeken in nabijheid zijn van het Centrumplan Mill uit 2013. Hiervoor is een QRA opgesteld voor het tankstation LPG en voor het vervoer over de Schoolstraat/Wanroijseweg. Uit de QRA van het tankstation blijkt dat er een overschrijding is van de oriëntatiewaarde van het GR zonder convenantmaatregelen. Echter wordt voor een berekening uitgegaan van 150 meter (invloedsgebied). Het plangebied valt daar net buiten. Ook de beleidsvisie van het Land van Cuijk (maart 2013) geeft aan dat het GR alleen binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation verantwoord hoeft te worden.

Risico's als gevolg van de weg

Voor het aspect externe veiligheid als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over de weg zijn het PR en het GR beoordeeld.

Onderzoek

Omdat mogelijk sprake is van zorgfuncties in de beoogde woningen is een beoordeling van het plaatsgebonden- en groepsrisico uitgevoerd². De conclusie van deze beoordeling is dat het plaatsgebonden risico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N602 geen belemmering vormt voor het plangebied. Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N602 ligt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde; de fN-curve toont aan dat de hoogte van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. De verruiming van het woningbouwprogramma aan de Houtwolstraat-Wanroijseweg draagt niet bij aan de hoogte van het risico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N602.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Vanwege het feit dat het groepsrisico in het inventarisatiegebied lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde is vooruitlopend op het van kracht worden van het Besluit externe veiligheid transportroutes een beperkte verantwoording van het groepsrisico

² Beoordeling van de risico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, plan Houtwolstraat-Wanroijseweg, P2014.170-03, Windmill, 6 november 2014.

noodzakelijk. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot de thema's beheersbaarheid en zelfredzaamheid.

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweernorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Advies brandweer t.a.v. bestrijdbaarheid:

De mate van bestrijdbaarheid is afhankelijk van de opkomsttijd van de hulpdiensten, de bereikbaarheid van het plangebied en de bluswatervoorziening. De hulpdiensten kunnen ruim binnen de gestelde eisen³ het plangebied bereiken. Het plangebied en de risicobronnen zijn goed bereikbaar. Om een tankwagen effectief te kunnen koelen is veel bluswater nodig. Het is twijfelachtig of de bestaande bluswater voorziening hier tijdig in kan voorzien. Om deze reden zullen de hulpdiensten maximaal inzetten op het ontruimen van het gevarengedebied.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Het plangebied bevindt zich volledig binnen het invloedsgebied van de N602. De bebouwing binnen het plangebied betreft woningen die zijn te typeren als kwetsbare objecten. Gelet op de mogelijkheid om via een afwijkingsprocedure de woningen te bestemmen als zorgwoningen (denk aan begeleid wonen), wordt uitgegaan van een verminderde zelfredzaamheid van de aanwezige mensen binnen het plangebied. Het plan omvat uitsluitend laagbouw. De functie-indeling, de infrastructuur en nieuw te realiseren bebouwing kan op verschillende manieren op de zelfredzaamheid inspelen:

- de woningen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De woningen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als berging, keuken, wc en trappenhuis aan de gevaarszijde zijn geplaatst.

Advies brandweer t.a.v. zelfredzaamheid:

In paragraaf 5.6 van het bestemmingsplan betreffende de verantwoording wordt onder ad. 2 gesteld dat de zelfredzaamheid goed is. Dat geldt alleen indien er geen gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Het huisvesten van verminderd- of niet zelfredzame heeft een negatieve invloed op de zelfredzaamheid. Omdat het scenario een ontwikkeltijd kent is vluchttijd beschikbaar. Vluchten vormt het beste handelingsperspectief bij een dreigende BLEVE. Er zijn voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig.

³ Besluit Veiligheidsregio's.

Bereikbaarheid

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Risicocommunicatie

Het punt van risicocommunicatie zal door de gemeente moeten worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

5.6.3 Conclusie

Externe veiligheid vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Wanroijseweg leidt er niet toe dat de normen voor het plaatsgebonden risico worden overschreden. Ook het groepsrisico wordt aanvaardbaar bevonden. Maatregelen zijn hier niet nodig.

5.7 Bodem

5.7.1 Algemeen

In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden vastgesteld of de voorgenomen vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, ter plaatse mogelijk is en welke vervolgacties eventueel noodzakelijk zijn om dit mogelijk te maken. Hiertoe dient inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied.

5.7.2 Het plangebied

Sinds 1996 zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd om de bodemkwaliteit ter plaatse van het Van Houterrein vast te stellen. Het plangebied valt hierbinnen. Op basis van deze onderzoeken is geconstateerd dat er een aantal ernstige bodemverontreinigingen aanwezig waren die gesaneerd moesten worden voordat herontwikkeling van het gebied mogelijk zou zijn.

In 2005 is vervolgens een saneringsplan opgesteld, waarna de sanering in 2006 in twee fasen is uitgevoerd. De resultaten van de sanering fase 1 worden nader beschreven in het 'Evaluatierapport fase 1, bodemsanering'⁴. De resultaten van de sanering fase 2 worden nader beschreven in het 'Evaluatierapport fase 2, bodemsanering'⁵.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden, zoals omschreven in de bovengenoemde evaluatierapporten, kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de saneringsdoelstelling (zie saneringsevaluatie voor specifieke saneringsdoelstellingen per deellocatie).

⁴ Evaluatierapport fase 1 bodemsanering, Wanroijseweg 2-6 te Mill, 216429.ehv.220.R001 rev. 1, Grontmij Nederland BV, 28 september 2007.

⁵ Evaluatierapport fase 2, bodemsanering Wanroijseweg 2-6 te Mill, 216429.ehv.220.R002 rev. 1, Grontmij Nederland BV, 28 september 2007.

De bodem ter plaatse van het Van Houterrein is momenteel weliswaar niet volledig schoon (er is een lokale restverontreiniging aanwezig), maar de bodemkwaliteit is thans voldoende schoon bevonden om realisering van de voorgenomen herontwikkeling, zoals beschreven in dit bestemmingsplan, mogelijk te maken.

Gezien de aanwezigheid van lokale restverontreinigingen in de grond en het grondwater vindt voor de locatie nazorg plaats. Nazorg is het geheel aan technische, juridische, organisatorische en financiële maatregelen om de saneringsdoelstelling in stand te houden. In het 'Evaluatierapport fase 2, bodemsanering' is de nazorg voor beide saneringsfasen beschreven.

Tritium Advies BV heeft in oktober 2011 een briefrapportage grondwatermonitoring⁶ opgesteld. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat op verschillende deellocaties nog verontreinigingen aanwezig zijn. De actiewaarden van deze verontreinigingen worden volgens het evaluatierapport fase 1 en 2 niet overschreden. Geadviseerd wordt om de grondwatermonstering volgens de beschikkingen van de Provincie Noord-Brabant voort te zetten.

5.7.3 Conclusie

Binnen het plangebied zijn enkele restverontreinigingen aanwezig. Deze worden nauwkeurig gemonitord. De bodem wordt, ondanks deze restverontreinigingen, voldoende schoon bevonden om realisering van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken. De onderzoeksrapporten zijn niet opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. Indien gewenst, zijn deze onderzoeksrapporten op te vragen bij de gemeente Mill en Sint Hubert. De evaluatierapporten voor de bodemsanering en de rapportage grondwatermonitoring zijn wel opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

5.8 Water

5.8.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden gelijktijdig betrokken. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

⁶ Briefrapportage grondwatermonitoring Wanroijseweg 2 te Mill, 1105/016/MV-01, Tritium Advies B.V. 14 oktober 2011.

5.8.2 **Beleidskader**

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Voor het plangebied is in het Nationaal Waterplan geen expliciet beleid opgesteld.

Provinciaal beleid

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden.

De hoofddoelen uit het beleid zijn:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Het plangebied is op de visiekaart van het Waterplan aangegeven als 'kernen in het landelijk gebied'. Het waterbeheer in deze gebieden richt zich op zodanige realisatie van de gewenste woon- en werkomstandigheden dat de waterhuishouding zoveel mogelijk bijdraagt aan de instandhouding en mogelijke verbetering van de grotere watersystemen waarvan het betreffende bebouwde gebied deel uitmaakt. Dit betekent dat:

- Ontkoppeling van de afvoer van neerslag en afvalwater zodanig wordt uitgevoerd dat wateroverlast de veiligheid en het wooncomfort niet bedreigt, dus: maximaal afkoppelen en niet aankoppelen, zowel voor nieuwbouw als voor bestaand bebouwd gebied, uiteraard binnen de grenzen van doelmatigheid.
- In 2015 in het bebouwd gebied de wijken met onacceptabele wateroverlast zijn aangepakt, inclusief de rioleringsopgave; voor niet-urgente gebieden is de opgave uitgevoerd in 2027.
- Inrichting van het lokale watersysteem bijdraagt aan synergie tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, beleving van water in de stad, duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Op de functiekaart van het waterplan is het plangebied ook aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze gebieden zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant: in deze gebieden is het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied door gemeenten afweegbaar. Zodra een gemeente de keuze heeft gemaakt, geldt voor deze gebieden het waterbeleid uit dit plan voor de functie 'water in bebouwd gebied', danwel de functie 'water voor het landelijk gebied', afhankelijk van de gemaakte keuze. Zolang gemeenten de afweging niet maken, geldt voor deze zoek-

gebieden in beginsel een beleid dat zich richt op het tegengaan van onomkeerbare hydrologische ontwikkelingen in relatie tot eventuele toekomstige functiewijziging. Indien er in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' stedelijke ontwikkeling plaatsvindt, moet er in het bestemmingsplan aangegeven worden op welke manier dit leidt tot een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van bestaande of potentiële kwaliteiten op onder andere het gebied van water.

Waterschapsbeleid

In het kader van het beleid van het waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan "duurzaam stedelijk waterbeheer". Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer";
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

5.8.3 Waterhuishoudkundige situatie

Van Houtterrein en omgeving

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Van Houtterrein en omgeving' heeft Grontmij eerder een watertoets⁷ opgesteld. De verwerking van het hemelwater in het plangebied Van Houtterrein te Mill is in deze rapportage uitgewerkt conform de eisen en wensen van waterschap, gemeente en projectontwikkelaar. Na goedkeuring van het waterschap Aa en Maas vormt dit rapport de waterparagraaf voor het gebied 'Van Houtterrein en omgeving'. Deze watertoets is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Onderhavig plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg valt binnen het plangebied "Van Houtterrein en omgeving" waarvoor de Watertoets is uitgevoerd. De belangrijkste onderzoeksresultaten voor onderhavig plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg zijn daarom in deze paragraaf verwoord.

⁷ Watertoets Van Houtterrein e.o. te Mill, Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 251658.ehv.219.R002 revisie, 9 maart 2009.

In deze waterparagraaf wordt voorgesteld om de verwerking van het hemelwater op te splitsen in 4 delen:

1. Bedrijven bergen of infiltreren het hemelwater op eigen terrein. Op basis van de eis van het waterschap is voor het gehele verharde oppervlak van 3,9 ha totaal 4887 m³ berging noodzakelijk. Daarmee wordt voldaan aan de eis van de gemeente. Dit kan gerealiseerd worden als doorlatende verharding, berging of een zogenaamd IT-riool. De afvoer kan verminderd worden door toepassing van begroeide daken of open verhardingen voor schone oppervlakken. De eigenaars van de percelen moeten hierbij de keus maken voor een systeem, binnen de randvoorwaarden van gemeente en waterschap.
2. De woningen op het terrein zullen het hemelwater op eigen terrein bergen of infiltreren. De eigenaars van de percelen moeten hierbij de keus maken voor een systeem, binnen de randvoorwaarden van gemeente en waterschap.
3. De overige woonblokken zullen hun hemelwater via een IT-riool bergen en infiltreren in de wadi-zone.
4. De openbare wegen zullen het hemelwater afvoeren via een IT-riool bergen en infiltreren in de wadi-zone.

Aangezien het IT-riool onder de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt, mag deze volgens de normen van het waterschap niet meegerekend worden als berging of infiltratievoorziening. De wadi biedt voldoende bergingsvolume en voldoet daarmee aan de eis van de gemeente en het waterschap.

In het kader van het vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan 'Van Houterrein en omgeving' heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden, waarmee de procedure van de watertoets formeel is afgerond. Het waterschap heeft als aandachtspunt meegegeven dat er sprake is van een relatief hoge grondwaterstand in relatie tot de diepteligging van het infiltratieriool en de wadi's. Het waterschap heeft geadviseerd het functioneren van riool en wadi's een paar jaar na aanleg te monitoren.

Plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het Van Houterrein en is meegenomen bij de uitvoering van de watertoets van het gehele terrein. Echter, de nu beoogde ontwikkelingen zijn in deze watertoets niet meegenomen.

Voor onderhavig plangebied geldt dat het hemelwaterafvoer in het gebied gescheiden wordt aangeboden op het bestaande infiltratieriool wat reeds voor 't Spoor is aangelegd. De lozing vindt plaats op de wadi's.

5.8.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water niet voor belemmeringen zorgt voor de ontwikkeling van het plan. Het hemelwater wordt gescheiden aangeboden op het bestaande riool van 't Spoor.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

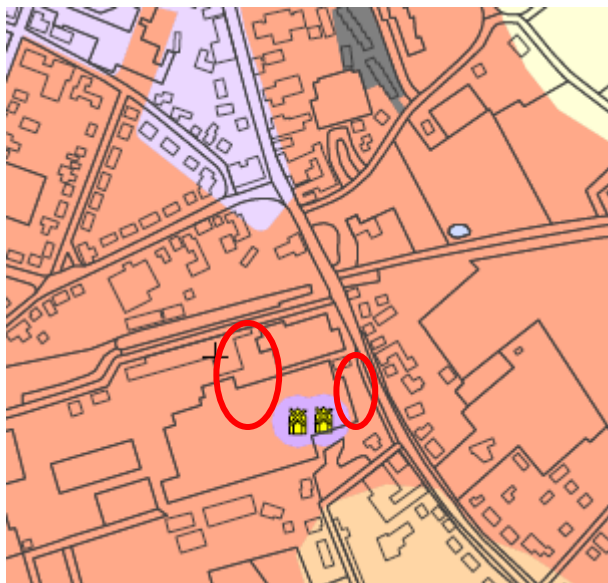
Algemeen

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. Met deze wet worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening (vroeg)tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

De 'Nota Belvédère' besteedt aandacht aan de wijze waarop in de ruimtelijke ordening met de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied moet worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Uitgangspunt is "behoud door ontwikkeling". In de nota zijn de belangrijkste gebieden afgebakend.

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

In de *Nota archeologiebeleid Mill en Sint Hubert* worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. De gemeente heeft een aantal categorieën onderscheiden. Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Mill en St. Hubert ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4).



Archeologische beleidskaart gemeente Mill en St. Hubert met aanduiding plangebied (rood)

Het betreft hier vooral gebieden/terreinen die op grond van de geomorfologische kenmerken (geologie, grondwatertrap, bodem) en op grond van relatief grote aantallen bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans maken dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Het betreft vooral de betere, meer vruchtbare woongronden die over het algemeen een bewoningsgeschiedenis kennen van vele duizenden jaren. Daarnaast zijn ook zones in de beekdalen als zodanig opgevoerd omdat op dergelijke plaatsen een grotere trefkans is op bijzondere (en goedgeconserveerde) vondstcategorieën, zoals doorwaadbare plaatsen (voorden), bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities. Voor de categorie 4 gebieden is er een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Het oppervlaktecriterium is gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relictten aan te treffen. Op grond van maatschappelijke overwegingen, maar ook op grond van inhoudelijke overwegingen is voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde gekozen voor een vrijstellingsgrens van 250 m², omdat de aard van eventueel te verwachten archeologische resten die op een dergelijke beperkte schaal in de meeste gevallen (per individueel geval) geen wezenlijke inhoudelijke (wetenschappelijke) bijdrage zullen leveren. Vanuit maatschappelijk oogpunt wordt rekening gehouden met het feit dat de kosten van professioneel archeologisch onderzoek bij dergelijke kleine bodemingrepen meestal niet in verhouding staan tot de kosten van het plan. Om nieuwe vindplaatsen met relevante archeologische informatie te kunnen opsporen moet dus ook hier sprake zijn van een minimale omvang.

Onderzoek

Grontmij Nederland heeft in opdracht van Houtspoor CV in mei 2008 een archeologisch onderzoek⁸ uitgevoerd in verband met nieuwbouwplannen in het plangebied Van Houterrein te Mill in de gemeente Mill en St Hubert. Het plangebied van dit bestemmingsplan is hierin meegenomen. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase door middel van boringen. Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Het doel van het veldonderzoek is de aard en mate van intactheid van het bodemprofiel vast te stellen.

Tijdens het onderzoek zijn de onderzochte terreinen onderverdeeld in drie gebieden. Het plangebied ligt binnen het noordelijke deel van het Van Houterrein. In deze paragraaf worden daarom enkel de onderzoeksresultaten van het noordelijke deel beschreven.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken voor het Van Houterrein blijkt dat de ondergrond van het noordelijke deel van het Van Houterrein, waar diverse gebouwen en kelders van de fabriek hebben gestaan, is verstoord.

⁸ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase d.m.v. boringen plan gebied Van Hout en De Groot terrein te Mill, gemeente Mill en Sint Hubert, Grontmij Nederland bv, Roermond, 15 mei 2008, rapportnr. 233408/RM/GAR531.

Conclusie

Voor het noordelijk deel van het Van Houtterein is een lage verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen vastgesteld. Op grond van de resultaten van het veldonderzoek is de verwachtingswaarde, voor het aantreffen van archeologische waarden gerelateerd aan landbouwende samenlevingen, ook laag. De grond van deze locatie is niet verstoord en er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Op verzoek van de gemeente Mill en Sint Hubert heeft Monumentenhuis Brabant b.v. in mei 2008 ten aanzien van het bovenstaande een advies uitgebracht. Hierin onderschrijft zij de belangrijkste conclusies, zoals geformuleerd in het bureauonderzoek. Het bevoegd gezag (het College van B&W) heeft op 16 juni 2008 deze rapportage en het bijbehorend advies van het Monumentenhuis vastgesteld en overgenomen.

5.9.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Analyse

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Het gebied herbergt geen cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.9.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet voor belemmeringen zorgen voor de ontwikkeling van het plan.

5.10 Flora en fauna

5.10.1 Algemeen

Op 1 april 2002 is de Flora en faunawet in werking getreden. Deze wet bundelt de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. Ook is in deze wet opnieuw vastgelegd welke planten- en diersoorten in Nederland zijn beschermd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de consequenties voor de in het betreffende gebied aanwezige flora en fauna in beeld te worden gebracht.

5.10.2 Het plangebied

Gebiedbescherming

Het plangebied te Mill ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingwet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Oeffelter Meent" en ligt op ruim 10 km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand tussen het beschermde gebied en de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ongeveer 600 meter afstand van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS bebouwing en wegen aanwezig zijn, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortenbescherming

De gronden in het plangebied liggen in de huidige situatie braak. In het gebied zijn hierdoor geen beschermde soorten en planten aanwezig.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstoring effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

5.10.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Algemeen

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Van Houterrein en omgeving' heeft Grontmij een verkeers- en parkeeronderzoek⁹ uitgevoerd om de verkeerskundige gevolgen van de geplande ontwikkelingen voor het hele Van Houterrein te bepalen. Naar aanleiding van dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- Uit de intensiteiten van de verkeerstellingen blijkt dat in de omgeving van het plangebied de verkeersintensiteit op de Wanroijseweg het hoogst is met ca. 6.030 mvt/etmaal. Op de overige wegen rond het plangebied zijn de verkeersintensiteiten lager dan 1.000 mvt/etmaal.
- Het Van Houterrein zal in totaliteit 1.162 motorvoertuigbewegingen per weekdag-etmaal genereren.

⁹ Verkeersstoets Van Hout te Mill, Grontmij Nederland bv, Roermond, april 2008, doc.nr. 251658.RM.230.R01, revisie 02.

- Deze verkeersproductie van het Van Houtterrein zal in 2020 naar verwachting niet leiden tot doorstromingsproblemen op de wegen rond het plangebied;
- Door de toename van de hoeveelheid verkeer op de Wanroijseweg (autonoom + planbijdrage) zal de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) verslechteren.
- Uit de ongevalcijfers blijkt dat er in de periode 2004 t/m 2006 alleen op de Parallelweg een noemenswaardige hoeveelheid ongevallen hebben plaatsgevonden. De toedracht lag daarbij met name bij fout door bocht.
- De Parallelweg is, tussen de Wanroijseweg en de nieuwe ontsluitingsweg door het bedrijventerrein, te krap gedimensioneerd.
- Het Van Houtterrein te Mill heeft, volgens landelijke parkeercijfers een theoretische behoefte van in totaal 1.235 parkeerplaatsen, waarvan 276 bezoekersparkeerplaatsen. Bij toepassing van de gemeentelijke parkeercijfers bedraagt de totale theoretische parkeerbehoefte 973 parkeerplaatsen. Wij adviseren dit getal als absoluut minimum te hanteren. De totale theoretische parkeerbehoefte bedraagt dan: 973 parkeerplaatsen.
- Voor wat betreft het bedrijvengedeelte is als randvoorwaarde gesteld dat het parkeren volledig op de private bedrijfspercelen moet worden opgelost. Bij de beoordeling van individuele bouwplannen zal de gemeente per geval toetsen of aan deze randvoorwaarde wordt voldaan.
- Incidenteel kan in het openbaar gebied langs de brede centrale ontsluitingsweg onder de bomenrijen een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd, een en ander conform de parkeernorm van de gemeente Mill en St. Hubert.

5.11.2 Het plangebied

Verkeer

In het bovengenoemde onderzoek zijn de ontwikkelingen binnen het plangebied Houtwolstraat-Wanroijseweg niet meegenomen. Het aantal verkeersbewegingen dat het plan genereert bedraagt in het worst-case scenario 189 mvt/e. (o.b.v. CROW publicatie 317: 20 woningen in het gebied rest bebouwde kom: $8.6 \text{ mvt/e} \times 20 = 172$)

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het aantal verkeersbewegingen van het Van Houtterrein in de toekomst makkelijk opgevangen kan worden door de omliggende wegen. Door de realisatie van onderhavig plan zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Dit is echter een minimale toename ten opzichte het aantal verkeersbewegingen dat bij de berekening uit het onderzoek voor het hele Van Houtterrein is meegenomen. Deze extra verkeersbewegingen kunnen om deze reden goed opgevangen worden door de omliggende wegen.

Parkeren

Door de komst van de 20 woningen in het plangebied neemt het aantal benodigde parkeerplaatsen toe. In het Van Houtterrein worden in totaal 73 woningen gerealiseerd. De gemeente hanteert een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat in totaal 131 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in het gehele woongebied. Dit aantal is inclusief parkeerplaatsen op eigen terrein, garages, carports en opritten.

Momenteel zijn 103 parkeerplaatsen aangelegd in het Van Houterrein. Hiermee zijn in de omgeving van het plangebied momenteel meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan noodzakelijk is voor de reeds gerealiseerde woningen. Voor het totale plan betekent dat nog 28 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd moeten worden. Voor vijftien woningen in het plangebied is bekend dat 21 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Dit betekent dat bij planmaximalisatie maximaal 7 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden voor de overige vijf woningen in het plangebied om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen ($103+21+7=131$). In de openbare ruimte in het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om 7 parkeerplaatsen te realiseren.

5.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.12 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze wijziging en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en algemene nadere eisen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming wordt hieronder kort toegelicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 20 woningen in de categorie 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'. Tevens mogen er op deze gronden tuinen en erven gerealiseerd worden en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Houtwolstraat - Wanroijseweg te Mill' heeft van 4 februari tot en met 17 maart 2015 ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.