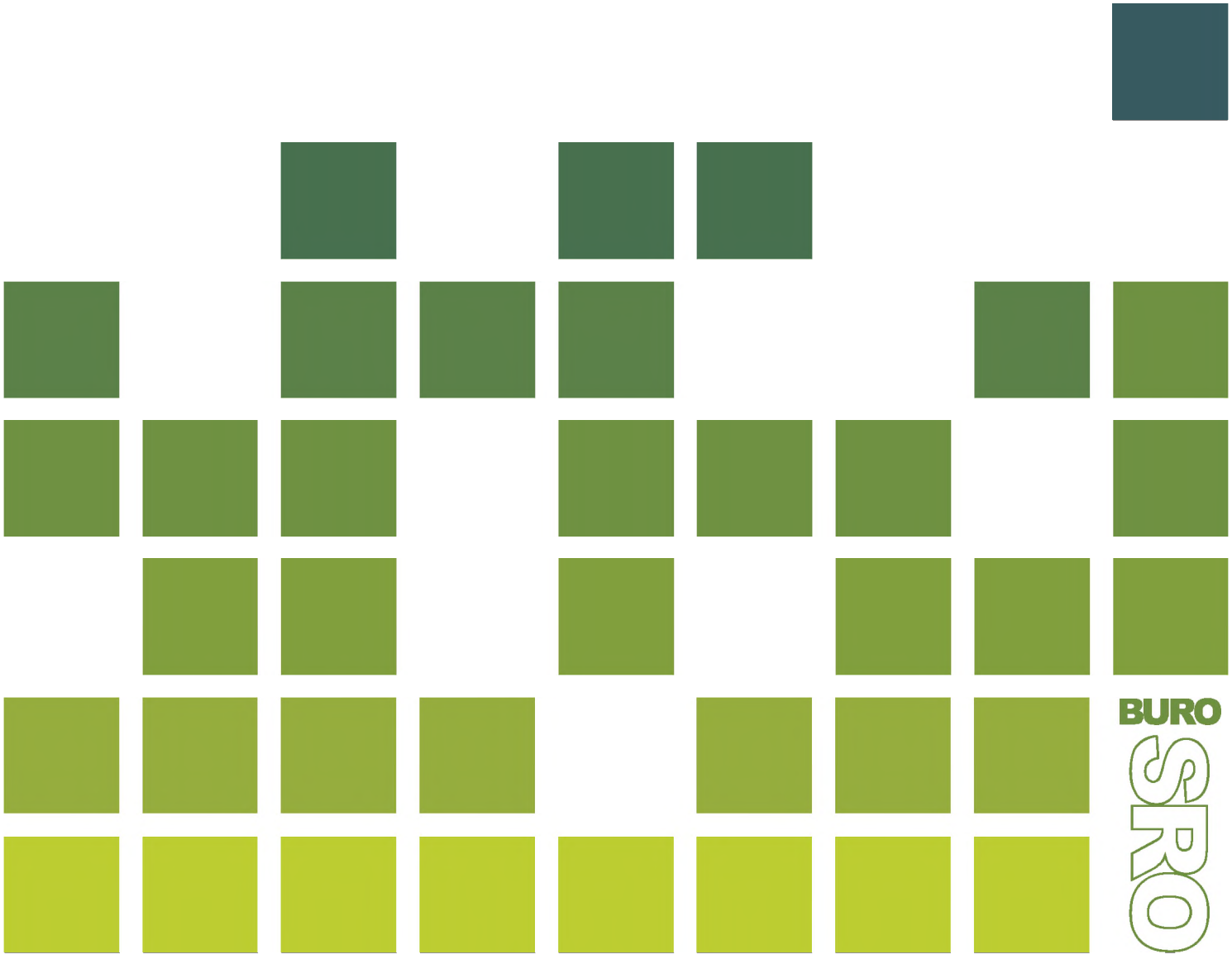
Bestemmingsplan

Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill

Gemeente Mill en Sint Hubert



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill
Identificatienummer:	NL.IMRO.0815.BPMiWanroijwg1014-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	21 oktober 2021
Projectnummer Buro SRO:	12.50.09

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Chris Kokke Architect
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. C. Kokke

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	[redacted]@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Duurzame stedenbouw 11
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 18
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 22
4.1 Milieu 22
4.2 Water 29
4.3 Ecologie 31
4.4 Verkeer 33
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 33
4.6 Kabels en leidingen 35
4.7 Economische uitvoerbaarheid 35
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 36
5.1 Algemeen 36
5.2 Wijze van bestemmen 36
Hoofdstuk 6 Procedure 38
6.1 Algemeen 38
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 38
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 38
6.4 Verslag zienswijzen 39

Bijlagen bij de toelichting 41

Bijlage 1 Inrichtingstekening met maatvoering 43
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 45
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 47
Bijlage 4 Watertoets 49
Bijlage 5 Omgevingsdialoog 51

Regels 53

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 55
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 63
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 65
Artikel 3 Tuin 65
Artikel 4 Wonen 66
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 69
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 71
Hoofdstuk 3 Algemene regels 73
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 73
Artikel 8 Algemene bouwregels 73
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 73
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 73
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 75
Artikel 12 Overige regels 76
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 77
Artikel 13 Overgangsrecht 77
Artikel 14 Slotregel 77

Bijlagen bij de regels 79

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 81
Bijlage 2 Besluit hogere grenswaarde 83
Bijlage 3 Inrichtingstekening 85

Verbeelding 87

Toelichting

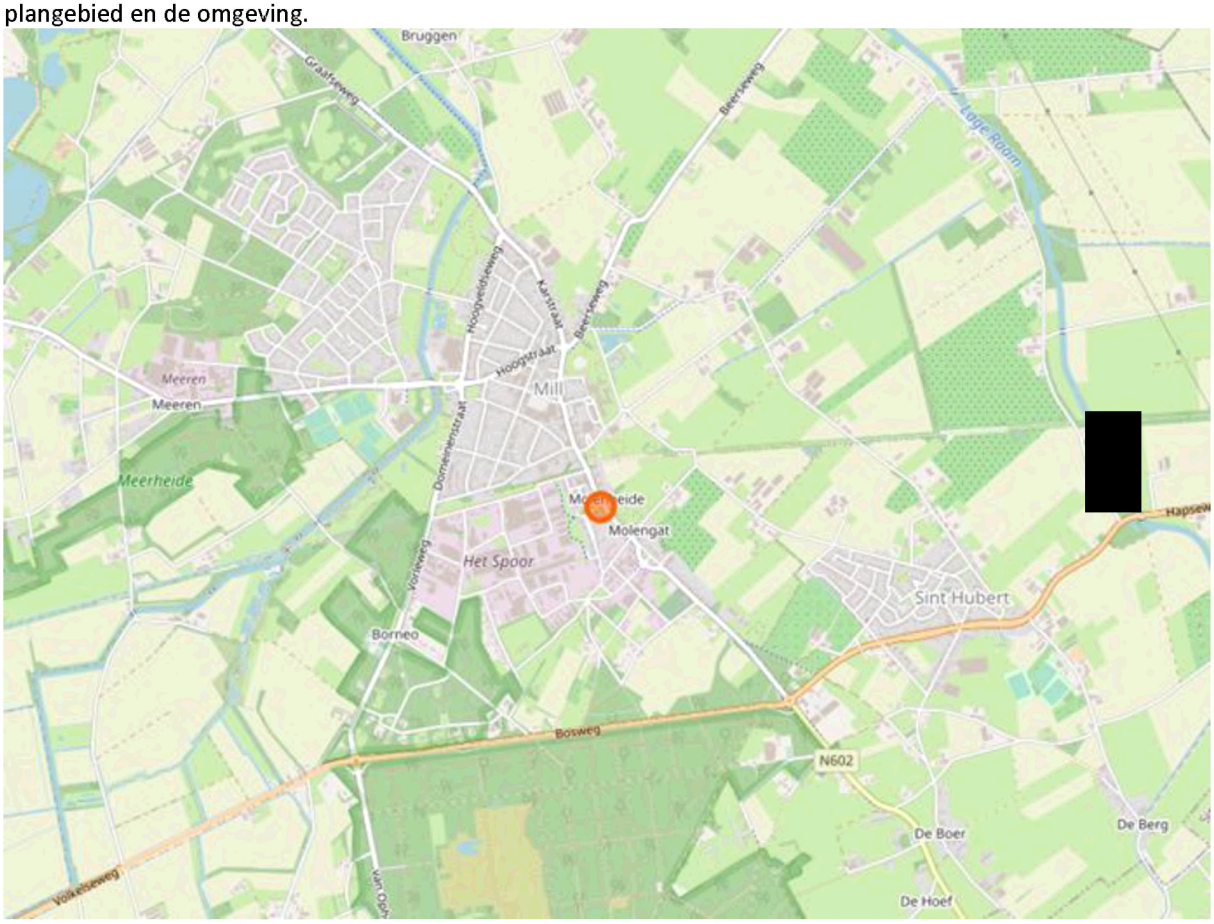
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het voornemen is om twee halfvrijstaande woningen te realiseren op een onbebouwde woonkavel aan de Wanroijseweg in de kern Mill. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' reeds een woonbestemming met bouwvlak, maar daarbinnen zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan en mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend en gewenst is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wanroijseweg binnen de kern Mill. Bijgevoegde afbeelding toont het plangebied en de omgeving.



De omgeving van het plangebied; bron, ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

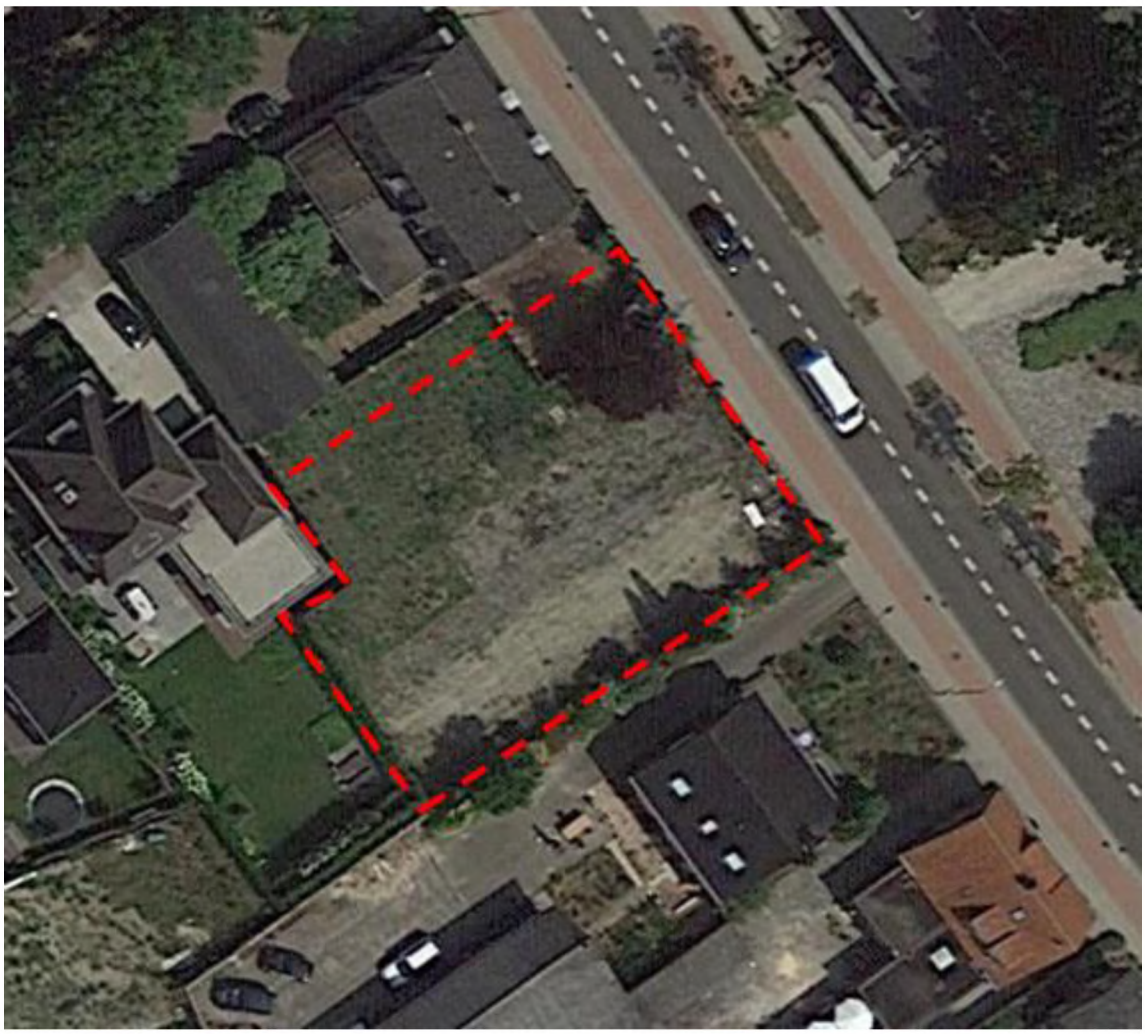
Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Wanroijseweg. De Wanroijseweg is een doorgaande weg aan de zuidkant van Mill. Niet ver ten noorden gaat de weg in de richting van het centrum van Mill over in de Schoolstraat. Richting het zuiden leidt de weg via het buitengebied van Mill naar Wanroij. Een groot deel van Mill-Zuid bestaat uit bedrijventerreinen. De dichtstbijzijnde bedrijfslocaties liggen op ruime afstand (150 m) ten westen van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied domineert de woonfunctie. Het ruim opgezette straatbeeld van de Wanroijseweg ter hoogte van het plangebied wordt, naast de weg zelf, bepaald door gescheiden fietspaden die worden begeleid door enkele bomen. Langs de weg liggen vrijstaande- en halfvrijstaande woningen met verschillende bouwstijlen en nokhoogtes. De woningen hebben een verspringende voorgevellijn.

Het plangebied ligt tussen de vrijstaande woningen aan de Wanroijseweg 10 en 14. Het plangebied heeft een oppervlak van ca 780 m² en is onbebouwd. De locatie bestaat uit terreinverharding en enkele bomen en struiken. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Luchtfoto van het plangebied (bron afbeelding: GoogleMaps.nl)



Vooraanzicht op het plangebied vanaf de Wanroijseweg (bron afbeelding: GoogleStreetview)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie komen er twee halfvrijstaande woningen binnen het plangebied. Om de twee halfvrijstaande woningen mogelijk te maken heeft er reeds een kadastrale herverdeling plaatsgevonden die heeft geleid tot een nieuwe, logische perceelsindeling.



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie (bron tekening: Chris Kokke Architect)

De twee halfvrijstaande woningen zijn centraal binnen het nieuwe perceel voorzien. Binnen de ruime kavelopzet met een frontbreedte van 12 m per woning, worden de woningen ingepast in het bestaande lint. De nok- en bouwhoogtes sluiten aan bij de naastgelegen hoekwoning aan de Wanroijseweg 10. De woningen passen daarmee goed in het bestaande straatbeeld, zo laat ook navolgende afbeelding zien:



Impressie van de inpassing van de twee nieuwe halfvrijstaande woningen in het bestaande straatbeeld (bron tekening: Chris Kokke Architect)

De toekomstige voorgevels liggen op enige afstand van de weg en sluiten daarmee aan op de bestaande verspringende voorgevellijnen van woningen uit de omgeving. Om te voorkomen dat de verder van de weg afgelegen woning aan de Wanroijseweg 14 teveel wegvalt in het straatbeeld, is in voorliggend plan geborgd dat bijgebouwen binnen het plangebied alleen zijn toegestaan achter het verlengde van de voorgevel van de woning aan de Wanroijseweg 14.

Parkeren is straks mogelijk binnen eigen terrein, vooraan op het perceel. Daar is ruimte voor twee parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen krijgen een omzoming van hagen waardoor deze fraai worden ingepast in het straatbeeld. Verder zullen er twee solitaire bomen worden aangeplant die het groene aanzicht van de locatie verder versterken. In de regels is geborgd dat deze hagen en bomen dienen te zijn aangelegd en in stand moeten worden gehouden alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen. Om de verkeersveiligheid van de Wanroijseweg en het aangrenzende fietspad te waarborgen krijgen de halfvrijstaande woningen één gezamenlijke inrit. De inrit krijgt een breedte van ca 6 m, waardoor toekomstige bewoners voldoende ruimte wordt geboden om het plangebied te betreden en de auto's' binnen eigen terrein te kunnen parkeren. Een maatvoeringstekening van de toekomstige inrichting is opgenomen als bijlage 1.

2.3 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

De nieuwe woningen zullen als gasloze woningen worden gebouwd en tevens voldoen aan de huidige BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Er zijn mogelijkheden voor het toepassen van duurzame technieken aan de woning, waaronder het plaatsen van zonnepanelen en isolatietoepassingen. Verder zorgt het planten van hagen en bomen voor een duurzame inrichting van de buitenruimte. Het toevoegen van groen zorgt voor een verkoelend effect tijdens warme dagen, waardoor een aangenamer leefklimaat ontstaat, zowel binnen als buiten de woning. Ook zijn er mogelijkheden om infiltratievoorzieningen aan te leggen en zo overtollig hemelwater te infiltreren in de bodem. Een nadere uitwerking van de toepassing van duurzame technieken en infiltratievoorzieningen volgt bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."
Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt binnen een radarverstoringsgebied. In het rijksbeleid is over deze gebieden in algemene zin opgenomen dat er beperkingen gelden voor de maximale bouwhoogtes van gebouwen binnen deze gebieden in verband met de mogelijke verstoring van turbines of vliegroutes. In het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' zijn de algemene beperkingen uit de voormalige SVIR doorvertaald in concrete regels. Voorliggend plan voorziet echter in gebouwen met maximale bouwhoogtes waarvan op voorhand kan worden gesteld dat deze gebouwen geen nadelig effect hebben op het radarverstoringsgebied. De regels uit het vigerende bestemmingsplan ter bescherming van het radarverstoringsgebied zijn in voorliggend plan overgenomen. Daarmee heeft voorliggend initiatief geen negatief effect op één of meerdere aspecten van nationaal ruimtelijk belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als een woningbouwplan voorziet in 11 nieuwe woningen of meer. Voorliggend plan voorziet in twee woningen, waardoor dit plan niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant
Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.
De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.
Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.
1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (1 maart 2020) is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek

Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de omgevingsverordening is aangegeven dat het plangebied ligt in een 'landelijke kern' binnen 'stedelijk gebied'. Hieronder worden de relevante artikelen uit de omgevingsverordening voor onderhavig plan besproken.



Uitsnede plangebied Interim omgevingsverordening kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.
2. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:
   a. zorgvuldig ruimtegebruik;
   b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
   c. meerwaardecreatie.

Bij voorliggend plan is sprake van een goede omgevingskwaliteit. De nieuwe woningen zijn voorzien binnen stedelijk gebied, op een inbreidingslocatie ter plaatse van een open ruimte binnen een bestaand bebouwingslint en op een plek waar de woonfunctie de meest voorkomende functie van het gebied is. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In hoofdstuk 4 is nader gemotiveerd dat voorliggend project geen negatief effect heeft op de milieu- en uitvoerbaarheidsaspecten (waaronder bodem, milieuzonering, ecologie, luchtkwaliteit en geluid). Het plan neemt daarmee de waarden van de lagenbenadering in acht. De ontwikkeling van voorliggend initiatief heeft als gevolg dat de bestaande in verval geraakte, leegstaande locatie wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijke plek om te wonen. Dit komt ten goede aan het straatbeeld. Daarmee is een goede omgevingskwaliteit bewerkstelligd en past het plan binnen het gestelde in artikel 3.5.

Artikel 3.16 externe werking natuur netwerk Brabant
Voorliggend plangebied ligt niet binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In de interim omgevingsverordening is opgenomen dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten een NNB-gebied wel mogelijk kan leiden tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van een nabijgelegen NNB-gebied. Een nieuwe ontwikkeling buiten een NNB-gebied dient negatieve effecten te beperken en overblijvende negatieve effecten te compenseren.
Het dichtstbijzijnde NNB-gebied ligt op 700 m ten westen van het plangebied. Het gaat om een bosgebied grenzend aan de kern Mill en de Molenheide. Vanwege deze ruime afstand in relatie tot de kleinschaligheid van voorliggend plan, kan op voorhand worden aangenomen dat er geen ecologische waarden of kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant worden aangetast. Daarmee past het plan binnen het gestelde van artikel 3.16.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling
1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
    a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
    b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
    a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
    b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
    c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
    d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
    e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
    f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Onderhavig plangebied ligt binnen stedelijk gebied en heeft in de bestaande situatie al een woonbestemming. In navolgende paragraaf 'regionaal beleid' wordt toegelicht dat voorliggend plan passend is binnen de regionale woningbouwafspraken zoals opgesteld door de gezamenlijke gemeenten van het Land van Cuijk, waar de gemeente Mill en Sint Hubert onderdeel van uitmaakt. Verder is in de duurzaamheidsparagraaf (2.3) reeds ingegaan op welke wijze voorliggend voorziet in een gezonde, veilige en energiezuinige leefomgeving. Daarmee past het plan binnen het gestelde van artikel 3.42.

Eindconclusie
Het plan past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

Woningmarktstrategie Land van Cuijk

De woningmarktstrategie, vastgesteld op 4 oktober 2018, is een gemeenschappelijk product van de vijf samenwerkende gemeenten van het Land van Cuijk (Grave, Cuijk, Mill en Sint Hubert, Boxmeer en Sint Anthonis) en de in de regio werkzame woningbouwcorporaties en Pantein. Het document is in 2012 gepubliceerd en bestaat uit een strategisch deel en een achtergronddocument. De woonwensen van de inwoners van de vijf gemeenten vormen een belangrijk onderdeel van de strategie.
De woningmarktstrategie staat zowel voor een kwantitatieve opgave (fors meer bouwen dan de voorgaande jaren), maar ook voor een kwalitatieve opgave (zorg dragen voor wonen voor een toenemende groep ouderen). De woningmarkt blijft daarmee de komende decennia volop in beweging.
Voor de gemeente Mill en Sint Hubert is tot aan 2022 een beperkte groei (1.6% t.o.v. 2012) van het aantal inwoners voorspelt. De groei van het aantal huishoudens neemt echter sterker toe tot aan 2022 (9,7% t.o.v. 2012). Als er wordt gekeken naar de vraag naar toekomstig woningaanbod dan is er binnen Mill en Sint Hubert voornamelijk vraag naar koopwoningen. Er wordt daarnaast een tekort verwacht van het aantal meergezinswoningen.

Gemeentelijk programma 2019

In aanvulling op de Woningmarktstrategie Land van Cuijk stelt elke deelnemende gemeente een zelfstandig gemeentelijk programma vast. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft het gemeentelijke woningbouwprogramma vastgesteld op 13 maart 2019. Het programma laat zien op welke wijze lokaal invulling wordt gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave zoals geformuleerd in de regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk. Aan de hand van enkele thema's heeft de gemeente verschillende doelstellingen geformuleerd:

- **Beschikbaarheid:** Gemiddelde realisatie van nieuwe woningen voor Mill en Sint Hubert bedraagt circa 40 woningen per jaar. Daarvoor is een constant aanbod aan kavels voor nieuwbouwwoningen voor diverse doelgroepen gewenst.
- **Kwaliteit & duurzaamheid:** Het streven is om de CO2-uitstoot te verminderen met als uiteindelijke doel een energieneutrale gemeente.

Planspecifiek

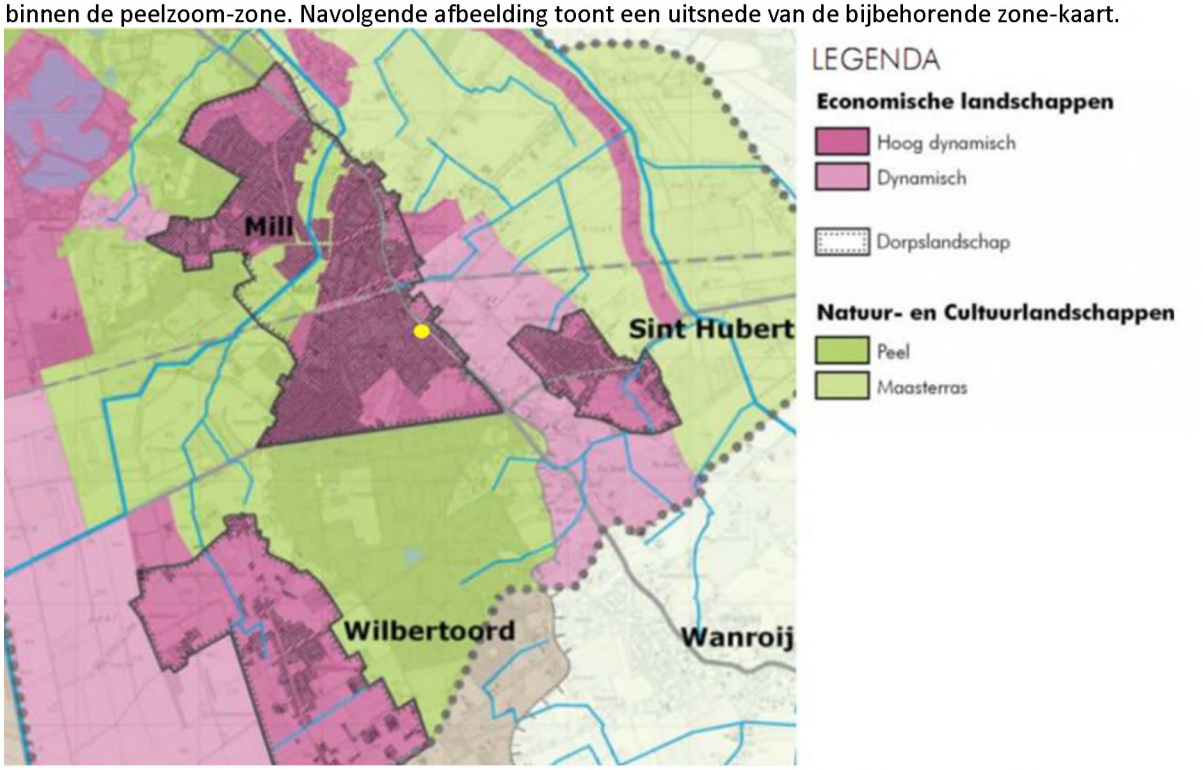
Voorliggend plan maakt twee nieuwe halfvrijstaande koopwoningen mogelijk binnen het plangebied. In de regionale woningmarktstrategie is aangegeven dat hier beperkt ruimte voor is binnen de kern Mill. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft de kwantitatieve behoefte binnen de eigen gemeente in het Gemeentelijk programma 2019 nader gespecificeerd door aan te geven dat jaarlijks ruimte is voor 40 nieuwe woningen. Voorliggend plan voorziet ook in de kwalitatieve behoefte die er is binnen de gemeente, namelijk een behoefte aan koopwoningen voor meerpersoonshuishoudens. Daarnaast heeft de gemeente het streven om de bestaande en nieuwe woningvoorraad te verduurzamen om uiteindelijk een energieneutrale gemeente te worden. De nieuwe woningen uit voorliggend plan zullen als BENG-woning worden opgericht (zie verder 2.3) en dragen daarmee bij aan het behalen van doelstellingen uit het Gemeentelijk programma 2019.

Het plan past binnen de woningmarkt strategie Land van Cuijk en het bijbehorende Gemeentelijk programma 2019.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Mill en Sint Hubert

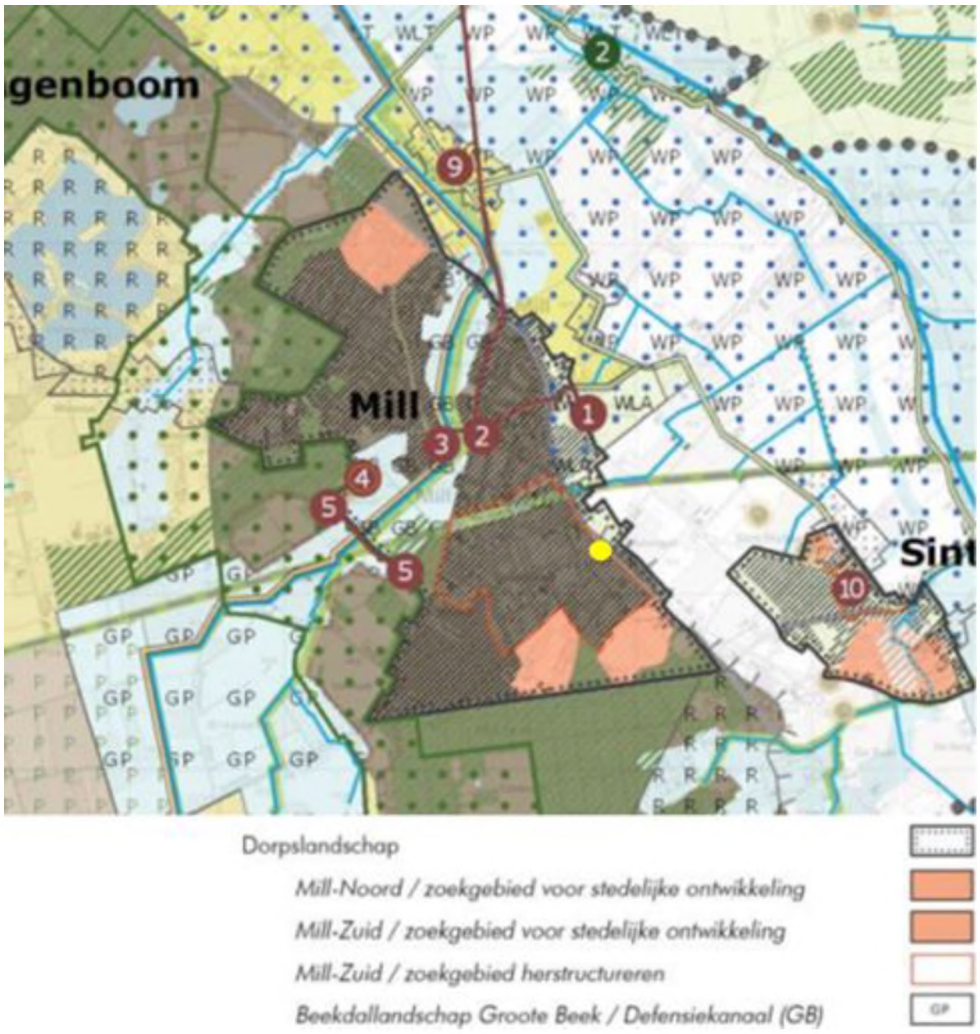
De gemeenteraad van Mill en St Hubert heeft op 29 september 2011 de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' vastgesteld. Hierin beschrijft de gemeente haar toekomstvisie en richtingen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt sterk rekening gehouden met regionale en provinciale ontwikkelingen. In de structuurvisie is de gemeente opgedeeld in vier deelgebieden: de middenpeel-zone, de peelkant-zone, de peelzoom-zone en de maasterras-zone. Mill ligt binnen de peelzoom-zone. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de bijbehorende zone-kaart.



Uitsnede structuurvisiekaart, waarop de ligging van het plangebied is aangegeven met de gele stip (bron: structuurvisie gemeente Mill & St Hubert)

Peelzoom-zone (plangebied)

Waar de Peelhoorst 'zoomt' naar het Maasterras, ligt de zone van de Peelzoom. De peelzoom is een langgerekte door windkering ontstane wal, die in de breedte varieert van één tot twee kilometer. Deze zoom wordt doorsneden door diverse beken, die allemaal min of meer haaks op de Peelrand het moeras in stromen. Mill ligt binnen de Peelzoom en kan beschouwd worden als de belangrijkste en meest verstedelijkte kern van de gemeente Mill en Sint Hubert. Voor de peelzoom-zone hanteert de gemeente vier ontwikkelingsgebieden, waarbij de kern Mill behoort tot het 'Dorpslandschap Mill'. De gemeente wil voor alle kernen integraal inzetten op vitale, duurzame en toekomstgerichte dorpsontwikkeling. Centrale thema's daarbij zijn 'welvaart' en 'welzijn'. Binnen het dorpslandschap Mill is Mill-Zuid aangewezen als één van de deelgebieden die extra aandacht verdient. Het plangebied ligt binnen dit gebied:



Binnen Mill-Zuid wordt onder andere ingezet op de ontwikkeling van een gemengd aantal functies waarbij kleinschalige 'schone' bedrijvigheid wordt gecombineerd met gevarieerd dorps wonen.

Planspecifiek

De twee halfvrijstaande woningen uit dit plan zijn voorzien in Mill-Zuid, binnen het bestaande woonlint langs de Wanroijseweg. De functie wonen is de hoofdfunctie van dit deel van het bebouwingslint. Door het bestaande braakliggende terrein te ontwikkelen tot een nieuwe duurzame woonlocatie (zie ook 2.2 en 2.3) wordt een passende functie toegevoegd en verbeterd het aanzien van het straatbeeld. Het stedenbouwkundig inpassen van woningen op deze plek zorgt voor een logische afronding van het bestaande bebouwingslint en door twee halfvrijstaande woningen tussen twee vrijstaande woningen te ontwikkelen ontstaat een gevarieerd woongebied. Daarmee draagt het plan bij aan een duurzame en toekomstgericht dorpsontwikkeling en sluit het plan aan op algemene en specifieke ontwikkelingsdoelstellingen van Mill en in het bijzonder Mill-Zuid.

Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad van Mill en St Hubert heeft op 27 september 2012 de beleidsregel 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) vastgesteld. Deze regeling is op 3 september 2013 gewijzigd en aangevuld. De IRK is een uitvoeringsregel die voortkomt uit paragraaf 8.4 van de structuurvisie 'In duurzaam perspectief'. In de structuurvisie wordt de IRK regeling nog 'Fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor kernen en buitengebied' genoemd. De IRK komt voort uit de gedachte van de gemeente dat ieder bouwproject een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de kernen of het buitengebied. Ruimtelijke ontwikkelingen met een aanzienlijke impact leveren een (redelijke) financiële bijdrage. Deze bijdrage is gebaseerd op een percentage van de vastgestelde grondwaardevermeerdering.

Voor locaties binnen de kernen geldt dat 20% van de waardevermeerdering (verschil in waarde tussen de huidige feitelijke bestemming en de nieuwe bestemming) aan de gemeente wordt vergoed als zijnde een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Deze bijdrage komt ten goede aan het fonds 'Ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen' en wordt aan de toegewezen projecten van dit fonds besteed.

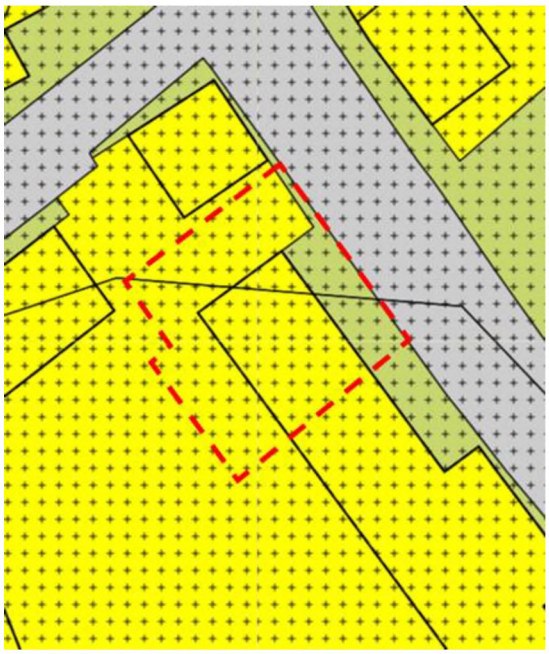
Planspecifiek

De initiatiefnemer dient een financiële bijdrage te leveren aan het fonds 'Ruimtelijke ontwikkelingen'. Uitgangspunt is dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden wordt afgedragen aan het fonds. Op basis van de nieuwe kadastrale situatie ter plaatse van het plangebied zal door de gemeente Mill en Sint Hubert een berekening worden opgesteld over de waarden van de gronden in de bestaande en toekomstige situatie en het bedrag dat de initiatiefnemer dient af te staan. Het over te maken bedrag zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst die de gemeente en de initiatiefnemer sluiten. Daarmee is geborgd dat voorliggend plan een passende bijdrage levert aan de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit'.

Het initiatief voldoet aan het bepaalde van de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit'.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mill-Zuid', vastgesteld op 23 april 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Mill en Sint Hubert. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende planologische situatie.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Aan de oostzijde van de bestemming 'Wonen' ligt een bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn de aanduidingen 'vrijstaand' en 'maximale bouwhoogte: 11 m, maximaal goothoogte 6 m' opgenomen. Het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet toenemen ten opzichte van het bestaande aantal woningen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
De bestemming 'Tuin' is opgenomen tussen de woonbestemming en de verkeersbestemming ter plaatse van de Wanroijseweg. De zwarte lijn die diagonaal door het plangebied heen loopt betreft de scheidingslijn tussen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (noordkant, hoge waarde) en 'Waarde - Archeologie 3' (zuidkant, middelhoge waarde). In navolging van deze enkel- en dubbelbestemmingen gelden de volgende gebiedsaanduidingen ter plaatse van het hele plangebied:

- geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke;
- luchtvaartverkeerzone - funnel 3;
- luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone;
- luchtvaartverkeerzone - ils-zone 6;
- luchtvaartverkeerzone - radarverstoringsgebied.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan
In de regels van de bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' is opgenomen dat het aantal woningen niet verder toe mag nemen ten opzichte van het aantal woningen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Tevens zijn binnen het bestaande bouwvlak binnen het plangebied alleen vrijstaande woningen toegestaan. Daarmee is voorliggend initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Het onderzoek heeft als belangrijkste conclusie dat er vanuit het aspect bodem er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ligt in lijn met het beoogde gebruik van het plangebied als woonlocatie. Bij afvoer van grond als gevolg van het initiatief dient er rekening mee te worden gehouden dat dit niet zondermeer is toegestaan. Daarnaast kan voor hergebruik van grond een partijkeuring nodig zijn. De initiatiefnemer ziet hier als verantwoordelijke partij op toe.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 $\mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15522198 (aan de Wanroijseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m^3)	25,2 µg/m^3	20,9 µg/m^3	12,4 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

In de toekomstige situatie zijn er twee halfvrijstaande woningen in gebruik. Samen met de bijbehorende verkeersbewegingen is het initiatief daarmee van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

De nieuwe woningen zijn voorzien binnen de geluidszone van de Wanroijseweg, waar een maximale snelheid geldt van 50 km/u. Om te kunnen bepalen of het wegverkeer over de Wanroijseweg leidt tot geluidshinder op de twee nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen), is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (bijlage 3). De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat de geluidsbelasting op de hoogst belaste gevel van de nieuwe woningen ten hoogste 58 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor een woning binnen de bebouwde kom echter niet. Het treffen van bronmaatregelen of het plaatsen van een geluidsscherm ligt niet voor de hand uit het oogpunt van doeltreffendheid, kosten en extra onderhoud van de weg. Er wordt daarom voor de gevels van de twee woningen een hogere waarde aangevraagd van 58 dB voor wegverkeer op de Wanroijseweg, conform tabel III.3 uit het akoestisch onderzoek. Omdat de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde wordt bij de oprichting van de woningen rekening gehouden met extra geluidwerende voorzieningen aan de gevels conform het Besluit geluidhinder en het Bouwbesluit. De voorzieningen moeten zodanig zijn dat de geluidsbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van de woningen beperkt zijn tot 33 dB en 28 dB in een bedgebied van een woning. Een nadere uitwerking van de geluidwerende voorzieningen volgt tijdens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' is geen geluidszone opgenomen voor bedrijventerrein 'Houtspoor'. Ook liggen er geen spoorlijnen in de omgeving van het plangebied. Geluidshinder vanuit industrielawaai en spoorweglawaai kan daarmee op voorhand worden uitgesloten. Vanwege de aanwezigheid van vliegveld Volkel is er in het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' een geluidzone opgenomen. Ter plaatse van het plangebied geldt de 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke'. In de bijbehorende regeling is een bepaling opgenomen met als strekking dat nieuwbouw van woningen binnen deze zone is toegestaan voor zover sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing. Daarvan is sprake bij voorliggend plan. In paragraaf 2.2 is nader toegelicht dat de twee nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een open ruimte van een bestaand bebouwingslint langs de Wanroijseweg. Het bepaalde in de regeling van de geluidzone staat het initiatief daarom niet in de weg. De aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke' met bijbehorende regeling is overgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Geurverordening Mill en Sint Hubert
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 afdoend beschermingsniveau tegen geuroverlast voor burgers. In de verordening is opgenomen dat de minimale afstand tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en een veehouderij, minimaal 100 meter dient te bedragen.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in het bebouwde kom van Mill. In de directe omgeving van het plangebied, binnen een straal van 100 m, liggen geen agrarische bedrijven. In het buitengebied van Mill zijn wel agrarische bedrijven gelegen. Op de geurnormenkaart van de gemeente Mill en Sint Hubert is de kern Mill aangewezen als bebouwde kom en als stedelijke kern waarbinnen de geurbelasting van agrarische bedrijven uit de omgeving op geurgevoelige objecten maximaal 2 Ou/m³ mag bedragen. De gemeente Mill en Sint Hubert ziet er met betrekking tot de vergunningverlening van agrarische bedrijven in de omgeving van Mill op toe dat de achtergrondwaarden van deze bedrijven de maximale waarde van 2 Ou/m³ binnen Mill niet overschrijden. Vanwege het ontbreken van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied en de maximale geurnormwaarde van 2 Ou/m³ binnen de kern Mill, kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van geurhinder. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen binnen het plangebied vanuit het aspect geur gewaarborgd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van twee milieugevoelige objecten (twee woningen). In de directe omgeving van de nieuwe woningen zijn er geen bedrijven en/ of inrichtingen gelegen. Wel liggen op 150 m ten westen van het plangebied de eerste bedrijven van bedrijventerrein 'Houtspoor'. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan met een maximale milieucategorie 3.1. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor categorie 3.1-inrichtingen een maximale afstand van 50 m opgenomen. Gelet op de feitelijke afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde bedrijfskavels (150 m), wordt er ruimschoots aan deze richtafstand voldaan. Daarmee kan worden geconcludeerd dat bedrijven in de omgeving niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en er binnen het plangebied op basis van het aspect bedrijven en milieuzonering er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.1.6 Externe veiligheid
Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

LPG-tankstations
De richtlijnen voor LPG-tankstations zijn opgenomen inde Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Per 29 juni 2016 zijn de risicocontouren tussen LPG-tankstations en (beperkt) kwetsbare objecten verkleind. Voor LPG-tankstations moeten de volgende veiligheidsafstanden in acht worden genomen:

Doorzet (m^3 per jaar)	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	afstand (m) vanaf afleverzuil
= 1.000	40	25	15
500 – 1.000	35	25	15
< 500	25	25	15

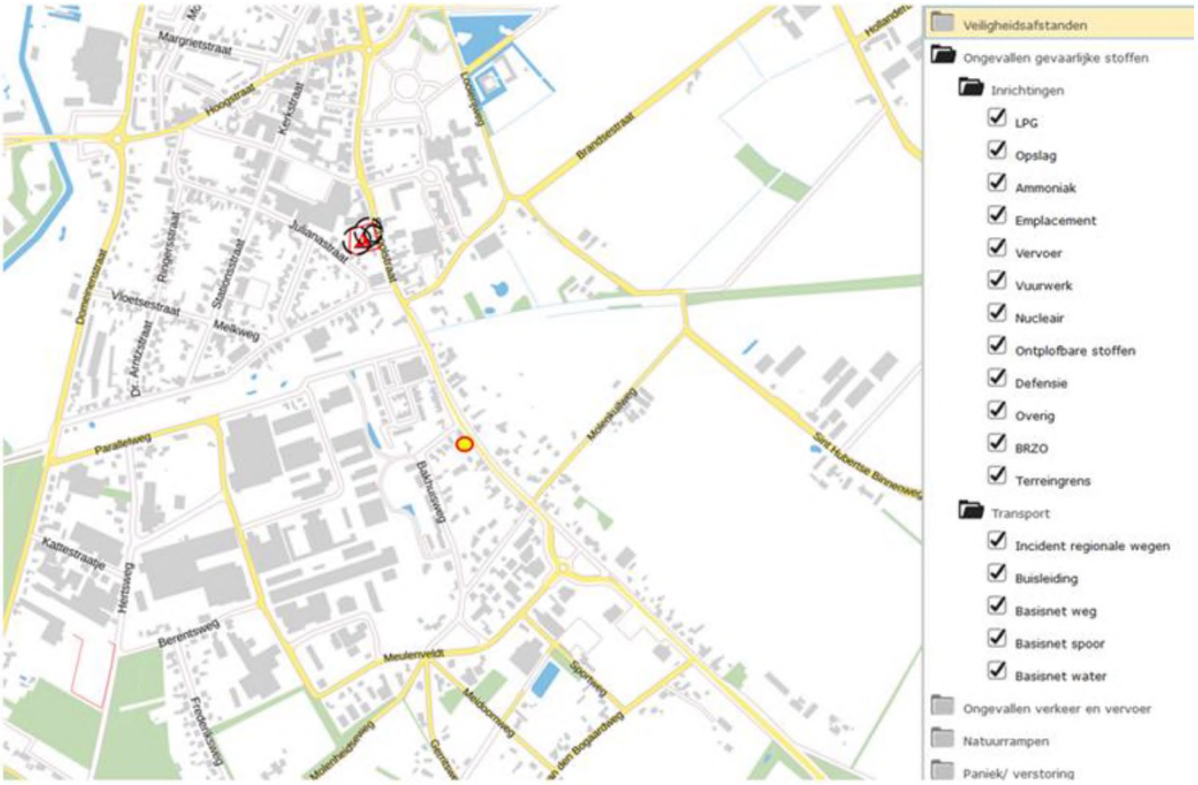
Deze afstanden gelden als grenswaarde ten opzichte van kwetsbare objecten en als richtwaarde ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten.

Naast deze veiligheidsafstanden volgens het Revi wordt voor LPG-tankstations een aanvullend effectgericht beleid gevoerd, waarmee de gevolgen van een ongeval bij een LPG-tankstation worden beperkt (i.c. de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico). Met de effectgerichte benadering wordt deels een

verantwoordelijkheid bij het bevoegd gezag gelegd: het is aan het bevoegd gezag om een afweging te maken of een object binnen het aangegeven effectgebied mag worden gerealiseerd. Rekening moet worden gehouden met een effectafstand van 60 meter van het LPG-tankstation voor (beperkt) kwetsbare objecten en een afstand van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten (dit zijn objecten waar groepen personen verblijven met een beperkte zelfredzaamheid, zoals minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten).

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van twee kwetsbare objecten. Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart waarbij het plangebied is aangegeven met de gele stip (risicokaart.nl)

Op 400 m ten noorden van het plangebied is aan de Schoolstraat een risicovolle inrichting gelegen. Het betreft een categorie B LPG-tankstation met een vergunde jaardoorzet van 500 tot 1000 m³. Voor dit type tankstation is een risicoafstand van 25 m opgenomen. Verder gelden de grenswaarden van 35 m met betrekking tot de veiligheidsafstand (afstand vanaf de ondergrond of ingeterpt reservoir) en een maximale effectafstand van 60 m. Met betrekking tot het groepsrisico is de afstand tot de grens van het invloedsgebied van dit tankstation vastgesteld op 150 m.

Gelet op de feitelijke afstand van het plangebied tot het tankstation (400 m), kan worden gesteld dat aan alle veiligheidsafstanden met betrekking tot de risicoafstand en het groepsrisico wordt voldaan. In het bestemmingsplan Mill Centrum is ter plaatse van het tankstation een veiligheidszone rondom het tankstation opgenomen. Het plangebied ligt niet binnen deze veiligheidszone. Geconcludeerd wordt dat het LPG-tankstation geen risico vormt voor de twee nieuwe kwetsbare objecten (woningen) binnen het plangebied.

De Wanroijseweg wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (benzine – propaan en LPG), waarvoor een verantwoordingsplicht geldt. Omdat het groepsrisico (op basis vuistregels HART) < 0.1 oriënterende waarde bedraagt, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording conform BEVT artikel 8 lid 2. Deze beperkte verantwoording is in navolgende tekst opgenomen.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen.

Luchtvaartverkeerszone
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. In paragraaf 3.4.3 is aan de hand van het vigerende bestemmingsplan toegelicht dat ter plaatse van het plangebied enkele aanduidingen zijn opgenomen ter bescherming van de aanvliegroutes. De maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40 m + NAP (luchtvaartverkeerszone - funnel 3'). Voorliggend plan voorziet niet in gebouwen en bouwwerken hoger dan 40 m + NAP. Het initiatief heeft geen negatief effect op de luchtvaartverkeerzone. De bestaande aanduidingen worden in voorliggend plan overgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/ of transportroutes gelegen. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen risico's voor de nieuwe woningen uit voorliggend plan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage
Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:
- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling
Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg

worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst het toevoegen van twee halfvrijstaande woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen of meer zoals gesteld in bijlage D onder 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 wordt de aard en omvang van de milieueffecten beschreven. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in deze ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

De digitale watertoets geeft slechts een indicatie van de waterbelangen in het gekozen gebied. De digitale watertoets is een hulpmiddel en geen vervanging van het watertoetsproces of instemming van het waterschap.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in de legger, Keur en het Waterbeheerplan 2016-2021. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m² (nieuwe grens per 26 maart 2021, voorheen 2.000 m²).

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Gemeente Mill en Sint Hubert 2019 - 2023

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft op 23 oktober 2018 het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Gemeente Mill en Sint Hubert 2019-2023 vastgesteld. Daarin heeft de gemeente opgenomen dat bij nieuwbouw, conform het Bouwbesluit, er een gescheiden afvoer/verwerking van schoon hemelwater en afvalwater dient plaats te vinden. Voor de toename van het verhard oppervlak stelt de gemeente de eis dat een waterbergingsvoorziening over een capaciteit beschikt om minimaal 60 mm per vierkante meter nieuw verhard oppervlak op eigen terrein te kunnen verwerken.

Planspecifiek
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van het plan, zie ook bijlage 4. Het waterschap geeft aan dat het plangebied buiten de ruimtelijke begrensde waterbelangen valt en dat daarom de korte procedure van toepassing is. De verwachting van het waterschap is dat er op basis van het aspect water geen of weinig opmerkingen zijn op het plan.

Het plangebied is in de bestaande situatie nagenoeg volledig verhard. Een deel van deze gronden zal worden omgezet naar tuin, waardoor het verhard oppervlak afneemt. Het initiatief blijft daarmee onder de compensatiegrens van 500 m² die het waterschap hanteert bij een toename van het verhard oppervlak van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal een uitwerking zijn opgenomen van de infiltratievoorzieningen die binnen eigen terrein worden aangelegd om overtollig hemelwater af te voeren in de bodem. Bij de uitwerking van de infiltratievoozieningen wordt de gemeente eis uit het Verbreed gemeentelijke rioleringsplan 2019 - 2023 dat de waterberginsvoorziening over een inhoud beschikt om minimaal 60 mm per vierkante meter binnen eigen terrein te kunnen verwerken, in acht genomen.

Bij de bouw van de woningen zullen geen uitloogbare materialen worden gebruikt. De woningen krijgen voor het afvalwater een aansluiting op het bestaande riool onder de Wanroijseweg. Het initiatief heeft daarmee geen negatieve effecten vanuit het aspect water.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

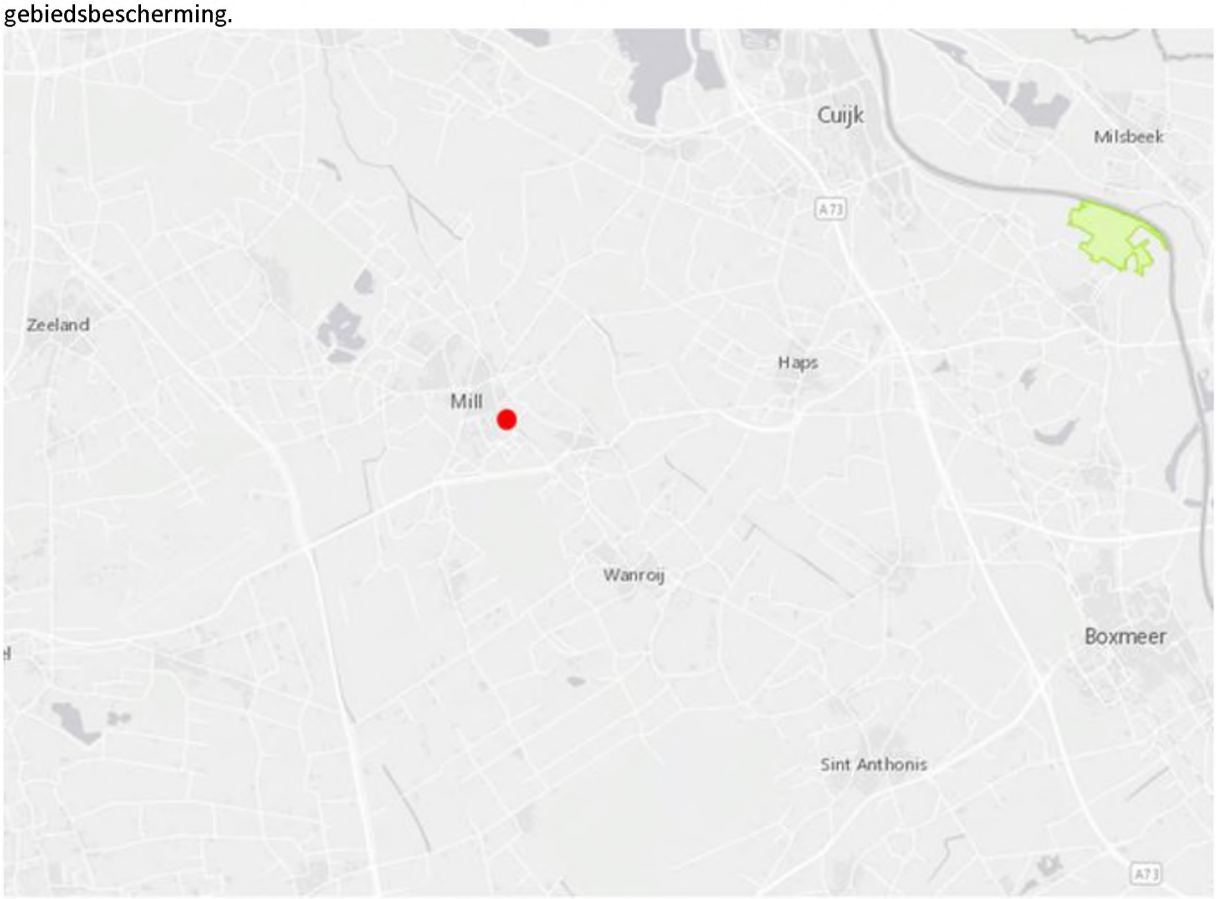
Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen het NatuurNetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent', zie ook navolgende afbeelding, ligt op ca 10 km ten oosten van het plangebied. Gelet op deze afstand in relatie tot het beperkte ruimtelijke effect van voorliggend plan op de omgeving kunnen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden op het gebied van licht, geluid, stikstof, etc. op voorhand worden uitgesloten. Voorliggend initiatief heeft geen negatieve effecten vanuit gebiedsbescherming.



Uitsnede van de Natura 2000-gebieden kaart (bron: Natura2000.nl)

Soortbescherming

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom langs een doorgaande weg. Het plangebied is nagenoeg volledig verhard. Door het ontbreken van gebouwen en bouwwerken bevinden zich binnen het plangebied geen schuillocaties voor (beschermde) soorten. Ook ligt er geen oppervlaktewater binnen- of in directe omgeving van het plangebied. Op basis van deze omgevingsfactoren kan op voorhand worden gesteld dat het plangebied geen functie heeft als schuil- en of verblijfplaats voor (beschermde) soorten. Negatieve effecten vanuit soortbescherming kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect Ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De halfvrijstaande woningen krijgen via één gezamenlijke inrit een ontsluiting op de Wanroijseweg. Hiervoor is mede gekozen om de verkeersveiligheid van de weg en het aangrenzende fietspad te waarborgen. De verkeersaantrekkende werking van het plangebied neemt na de ingebruikname van de woningen zeer beperkt toe. De Wanroijseweg en het aangrenzende wegennet kunnen deze toename goed aan. Voor het berekenen van de parkeerbalans is gebruik gemaakt van de publicatie 'CROW, Publicatie 317). Voor een halfvrijstaande woning binnen een weinig stedelijke omgeving in 'rest bebouwde kom' is een minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning opgenomen. Zoals ook op de inrichtingstekening uit paragraaf 2.2 is te zien, is er binnen eigen terrein per woning ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee wordt er voldaan aan de parkeernormen. In de regels is via een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de woningen pas mogen worden gebouwd als binnen eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn aangelegd conform de geldende parkeernormen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

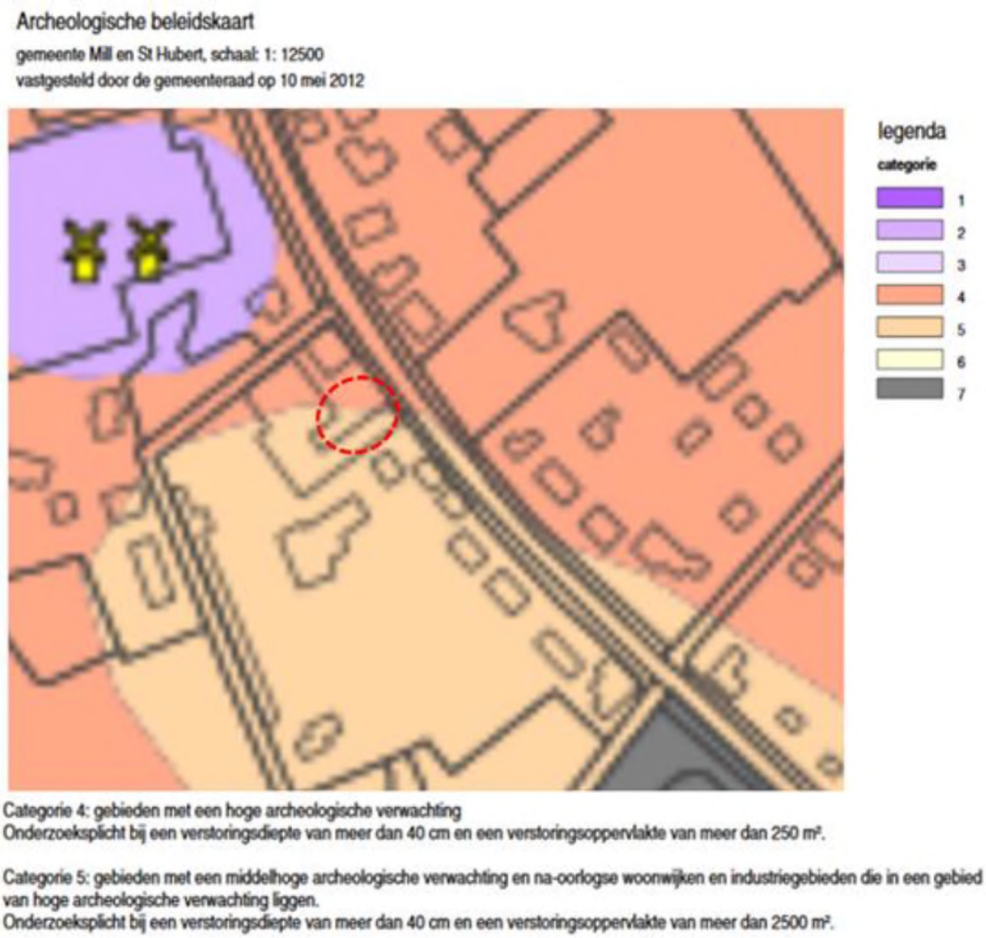
Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen rijks- en of gemeentelijke monumenten gelegen. Het plangebied ligt ook niet in een landschap met cultuurhistorische waarden. In het vigerende bestemmingsplan Mill-Zuid zijn ter plaatse van het plangebied ook geen nadere cultuurhistorische beschermingsregels opgenomen. De realisatie van de halfvrijstaande woningen leidt niet tot een negatief effect vanuit cultuurhistorie.

Archeologie

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Mill en Sint Hubert. Daarop is te zien dat binnen het plangebied twee verschillende archeologische verwachtingswaarden van toepassing zijn: een hoge verwachting voor de gronden aan de noordkant van het plangebied en een middelhoge verwachting voor de zuidelijke gronden van het plangebied.



Uitsnede archeologische beleidskaart, waarop de ligging van het plangebied is aangegeven met de rode doorbroken lijnen (bron: arch. beleidskaart gemeente Mill en Sint Hubert, 2012)

Deze verwachtingswaarden zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' doorvertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (noordkant, hoge waarde) en 'Waarde - Archeologie 3' (zuidkant, middelhoge waarde). In de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is een onderzoeksplicht opgenomen als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bodemverstoring tot gevolg heeft met een oppervlak groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. Het merendeel van de bodemwerkzaamheden in het kader van de realisatie van de nieuwe woningen vindt plaats binnen de gronden met een middelhoge verwachting (2.500 m²). Deze ruime onderzoeksgrens wordt door de bouwwerkzaamheden van voorliggend plan niet overschreden. De bouwwerkzaamheden van de nieuwe woningen vinden slechts voor een beperkt deel plaats binnen de gronden met een hoge verwachting, maar de werkzaamheden zullen daar een bodemverstoring tot gevolg hebben ver beneden de onderzoeksgrens van 250 m². Een vervolgonderzoek in het kader van archeologie is daarmee niet aan de orde. De bestaande dubbelbestemmingen zullen in voorliggend plan worden overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen of in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die in het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' bescherming genieten. Voordat de grondwerkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden, zal er een klic-melding worden uitgevoerd om de bodem te controleren op de aanwezigheid van kabels en leidingen zodat eventuele maatregelen kunnen worden getroffen om negatieve effecten op kabels en leidingen te voorkomen.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

4.7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, lid 2 van de Wro.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de plankosten. Daarnaast wordt voor het plan een bijdrage gedaan aan het IRK (Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit), zoals beschreven in paragraaf 3.4.2. Dit wordt vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen.
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4.7.2 Handhaafbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de SVBP 2012 en is daardoor gemakkelijk te lezen. Voorts voldoet dit plan aan het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen, wat de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en de uniformiteit ten goede komt. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven. De regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en –zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd, waardoor de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' en bevat de volgende bestemmingen:

'Tuin'
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden tussen de woonbestemming en de verkeersbestemming van de Wanroijseweg. Binnen deze bestemming zijn, naast de inrichting van de gronden als tuin, bijbehorende gebouwen en bouwwerken toegestaan, evenals het aanleggen van parkeerplaatsen.
Om te voorkomen dat de verder van de weg afgelegen woning aan de Wanroijseweg 14 teveel wegvalt in het straatbeeld, is de bestemming tuin tevens opgenomen op een deel van de gronden langs de zijdelingse grens van het bouwvlak. Deze gronden, met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Vergunningvrij bouwen is daar niet toegestaan. Om eenheid in het aanzien van de nieuwe woningen te bewerkstelligen, is deze aanduiding ook langs de andere zijdelingse grens van het bouwvlak opgenomen.

'Wonen'
Het bestaande bouwvlak is vergroot in westelijke richting. Daarbinnen zijn maximaal twee woningen in een 'twee-aaneen' variant toegestaan. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Bij het opnemen van deze aanduiding is rekening gehouden dat bijgebouwen niet voor het verlengde van de voorgevel van de naastgelegen woning aan de Wanroijseweg 14 komen te liggen.

In navolging van deze enkelbestemmingen worden de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan:

- 'Waarde - Archeologie 2';
- 'Waarde - Archeologie 3';
- geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke;
- luchtvaartverkeerzone - funnel 3;
- luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone;
- luchtvaartverkeerzone - ils-zone 6;
- luchtvaartverkeerzone - radarverstoringsgebied.

Voorwaardelijke verplichting parkeren & inrichting plangebied
In de regels van dit plan is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld dat, tijdens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen aangetoond dient te worden dat bij de inrichting van het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gebruik te worden gemaakt van de Parkeernormen, publicatie 317 van het CROW.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de inrichting van het plangebied. Het plangebied dient te worden ingericht volgens de inrichtingsprincipes uit de inrichtingstekening uit bijlage 3 van de regels. Deze inrichting dient vervolgens in stand te worden gehouden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de belanghebbende instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer de omwonenden van het plangebied op de hoogte gesteld van het initiatief. De bewoners van de volgende adressen zijn op de hoogte gesteld:

- Wanroijseweg [redacted]
- Wanroijseweg [redacted]
- Bakhuisweg [redacted]
- Wanroijseweg [redacted]
- Wanroijseweg [redacted]
- Wanroijseweg [redacted]

Alle bewoners van voorgaande adressen hebben aangegeven positief aan te kijken tegen de ontwikkelingen binnen het plangebied, met uitzondering van de bewoner van de woning aan de Bakhuisweg[redacted] Deze bewoner heeft aangegeven niet akkoord te kunnen gaan met de plannen. Gedurende de zienswijzenperiode wordt deze bewoner de gelegenheid geboden zienswijzen op het bestemmingsplan in te dienen. Voor alle overige adressen is in bijlage 5 in het omgevingsdialoog aangegeven dat deze bewoners geen bezwaar hebben tegen de bouw van de twee nieuwe woningen binnen het plangebied. Gelet op voorgaande is het omgevingsdialoog volledig doorlopen. Het bestemmingsplan zal direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heef voor een periode van zes weken, van zaterdag 17 juli tot en met vrijdag 27 augustus 2021, voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze en bijbehorende beantwoording van de gemeente is te raadplegen in de bijlage van het vaststellingsbesluit van voorliggend bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtingstekening met maatvoering

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Omgevingsdialoog

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill met identificatienummer NL.IMRO.0815.BPMiWanroijwg1014-VA01 van de gemeente Mill en Sint Hubert.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

1.6 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.7 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten.

1.8 afhankelijke woonruimte

een (gedeelte) van een bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijf
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de als Bijlage 1 in deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.

1.13 bedrijf aan huis
een bedrijf van maximaal milieucategorie 2, dat in een woning en de daarbij behorende bebouwing door de bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten zoals genoemd in de als Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten: Bedrijf aan huis, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.14 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf. Hieronder wordt mede verstaan een bedrijfsverzamelgebouw.

1.15 bedrijfsverzamelgebouw
een bedrijfsgebouw dat in gebruik is door meer dan één bedrijf.

1.16 bedrijfswoning
een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming, noodzakelijk is.

1.17 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak
de totale oppervlakte van de voor beroep- of bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.18 beroep aan huis
een dienstverlenend beroep dat in een woning en de daarbij behorende bebouwing door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.19 bestaande situatie
de bebouwing en het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.20 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 bijbehorende voorzieningen
voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering of functie en/of bouwvlakken.

1.24 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.27 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

1.28 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

1.30 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 carport
een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan.

1.32 cultuurhistorische waarde en kenmerken
waarden en kernmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

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

1.34 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 detailhandel volumineus
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, keukens en sanitair, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, alsmede bouwmarkten.

1.36 erker
hoekige of ronde uitbouw aan gevel.

1.37 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.

1.38 evenement categorie 1
een evenement met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

1.39 evenement categorie 2
een evenement met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

1.40 evenement categorie 3
een evenement zoals popconcerten, live optredens, houseparty, DJ's, rap, dance-event en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

1.41 functie
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.42 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.43 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.44 geluidszoneringsplichtige inrichting
een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.45 gestapelde woningen
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.46 grondgebonden woning
een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau.

1.47 herbouw
reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen.

1.48 hogere grenswaarde
een maximum waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.49 hoofdfunctie
een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

1.50 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.51 horeca
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Onder te verdelen in drie categorieën.

a. Categorie 1 'lichte horeca':
   Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken zoals:
   1. aan de detailhandelsfunctie verwante horeca;
   2. overige lichte horeca;
   3. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking.
b. Categorie 2 'middelzware horeca':
   Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals:
   1. bar;
   2. bierhuis;
   3. biljartcentrum;
   4. café;
   5. proeflokaal;
   6. shoarma/grillroom;
   7. zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).
c. Categorie 3 'zware horeca':
   Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals:
   1. dancing;
   2. discotheek;
   3. nachtclub;
   4. partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.52 huishouden
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.53 internethandel
het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en waarbij geen sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

1.54 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert
De op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning geldende versie van de beleidsregel 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert' of opvolger daarvan.

1.55 inwoning
wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand.

1.56 kantoor
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.57 karakterisitiek
herkenbaar, markant, wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van belang.

1.58 lokaal bedrijf
Een bedrijf met een qua herkomst, afzetmarkt en/of werknemers overwegend lokale binding met de gemeente Mill en Sint Hubert, het Land van Cuijk en/of de overige omliggende landelijke gemeenten.

1.59 maatschappelijke diensten/ voorzieningen
voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.60 mantelzorg
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.61 mestbewerking
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygienisatie of indamping van mest.

1.62 normaal onderhoud, gebruik en beheer
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.63 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.64 ondergeschikte detailhandel
detailhandel, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdbestemming.

1.65 ondergeschikte horeca
een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, zoals een kantine in een verenigingsgebouw of sportvoorziening.

1.66 ondergeschikte nevenfunctie
een activiteit met een zodanige beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.67 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.68 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

1.69 onderkomen
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.70 ontmoetingsplek
een geformaliseerde hangplek voor groepen mensen in de vorm van een overkapping al dan niet met zitgelegenheid.

1.71 perceelsgrens
grens van een bouwperceel.

1.72 productiegebonden detailhandel
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.73 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.74 recreatief medegebruik
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.75 risicovolle inrichting
inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.76 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.77 sportvoorziening
faciliteit, bijvoorbeeld een sportveld, sporthal of soortgelijke accommodatie, waar lichamelijke activiteiten kunnen worden beoefend.

1.78 straatmeubilair
bouwwerken, bedoeld als voorziening in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de openbare ruimte, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, informatieborden, zitbanken, hekken, speeltoestellen en hondentoiletten.

1.79 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.80 twee-aaneen woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.81 VNG-lijst
de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten zoals opgenomen in de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

1.82 voorgevel
de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel met een grondgebonden woning is er slechts sprake van één voorgevel).

1.83 voorgevellijn
de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel met een grondgebonden woning is er slechts sprake van één voorgevel).

1.84 vrijstaande woning
een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van andere hoofdgebouwen.

1.85 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.86 woning
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.87 zijgevel
een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Definitiebepaling

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

lengte, diepte c.q. breedte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil
voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,25 m;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter hoogte van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,25 m.

2.2 Dakkapel en goothoogte

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten, balkons, loggia's en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede lid 3.2), water en voorzieningen voor de waterhuishouding en erven;

waarbij tevens geldt dat,

voor de ontsluiting van de woningen er gebruik dient te worden gemaakt van één gezamenlijke inrit.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Erfafscheidingen dienen te worden uitgevoerd met een open constructie en een maximale hoogte van 1 m, voor alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een bouwhoogte van maximaal 2 m. Deze gronden dienen verder niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan. Hierdoor kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet vergunningsvrij worden gebouwd.

3.2.2 Erkers

Voor het bouwen van een erker aan het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
b. De horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
c. De ligging uit de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.
d. De breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van hoofdgebouw.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m, waarbij tevens geldt dat terreinafscheidingen dienen te worden uitgevoerd met een open constructie;
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een beroep aan huis;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede 4.3) , water, voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwd binnen het bouwvlak;
b. Binnen het bouwvlak zijn twee woningen toegestaan;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend woningen van het type 'twee-aaneen' worden gebouwd;
d. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
g. De minimum en maximum breedte van het hoofdgebouw bedraagt respectievelijk 5 en 9 m;
h. De dakhelling dient minimaal 20° en maximaal 65° te zijn;
i. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting evenwijdig aan de weg' dient de nokrichting van de woning evenwijdig aan de weg te worden gerealiseerd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat:
    1. tot 1 m uit de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en,
    2. tot 2 m uit de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
    3. een uitzondering geldt voor die situaties waarin de kapconstructie in het verlengde ligt van het hoofdgebouw. In dat geval geldt als maximum bouwhoogte de hoogte van het hoofdgebouw minus 1,5 m. De eisen als hiervoor gegeven over de afstand uit de perceelsgrens blijven hierbij wel van kracht.
d. De maximum gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is per hoofdgebouw op bouwpercelen met een oppervlakte van:

oppervlakte bouwperceel	maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken
0 m² tot 125 m²	50 m²
125 m² tot 250 m²	70 m²
250 m² tot 500 m²	100 m²
500 m² tot 1.000 m²	125 m²
vanaf 1.000 m²	150 m²

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. Reclame-uitingen bij een beroep aan huis en een bedrijf aan huis mogen uitsluitend aan de gevel worden geplaatst tot een oppervlakte van 0,2 m².
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. Ondergronds bouwen mag uitsluitend plaatsvinden onder gebouwen.
b. De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m onder peil.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting besluit hogere grenswaarde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.2.1 is het ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde bouwen' alleen toegestaan een woning te bouwen, in gebruik te nemen en in stand te houden onder de voorwaardelijke verplichting dat er voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarde zoals opgenomen in bijlage 2.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Beroep aan huis

De uitoefening van een beroep aan huis is toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De vloeroppervlakte van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van in totaal 75 m².
b. Degene die de activiteiten uitoefent, is bewoner van de woning.
c. Er is geen horeca en detailhandel toegestaan, uitgezonderd beperkte detailhandel via internet en beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met die activiteit.
d. Buitenopslag is niet toegestaan.
e. De activiteiten moeten milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gelegen binnen voor 'Wonen' aangewezen gronden, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

a. een deel van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte;
b. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte en als afhankelijke woonruimte.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting inrichting plangebied

a. Voorwaarde

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden, zoals nader bepaald in 4.1, is alleen toegestaan als de bomen en hagen zoals aangegeven op de inrichtingstekening uit bijlage 3 zijn aangelegd en als zodanig in stand worden gehouden.

b. Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.3 onder a voor een andere inrichting met dien verstande dat het inrichtingsplan dient te voldoen aan de basisprincipes van de inrichtingstekening uit bijlage 3.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking bedrijf aan huis, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.3.2 ten behoeve van het gebruik van de gronden en bouwwerken behorende bij een woning voor een bedrijf aan huis, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard in een gedeelte van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk mits:

a. het geen volumineuze detailhandel of een supermarkt betreft;
b. het qua aard en omvang past in de omgeving;
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. de oppervlakte ten behoeve van het bedrijf aan huis, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard gezamenlijk niet meer dan 75 m² bedraagt.

4.4.2 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.3.2 onder a en b, ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte in een gedeelte van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk, mits:

a. aangetoond wordt dat inwoning in de woning of bijbehorend bouwwerk redelijkerwijs niet mogelijk is;
b. mantelzorg een tijdelijke situatie is en aangegeven wordt tot welk moment de afwijking noodzakelijk is;
c. de afhankelijke woonruimte zich op de begane grond bevindt en niet groter is dan 80 m²;
d. de afhankelijke woonruimte een functionele en visuele relatie heeft met de op het perceel aanwezige woning.

4.4.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijkingen als bedoeld in lid 4.4.1en 4.4.2 kunnen slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. het milieuhygiënisch inpasbaar is in de omgeving;
d. de afwijking voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten archeologische) waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,4 m beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing ter plaatse van het bouwvlak.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 250 m² en met meer dan 0,4 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,4 m onder maaiveld;
c. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
d. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergings-capaciteit van) oppervlaktewateren;
e. het verwijderen of rooien van bos;
f. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
g. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
h. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,4 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 250 m².

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten archeologische) waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,4 m beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing ter plaatse van het bouwvlak.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 2.500 m² en met meer dan 0,4 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,4 m onder maaiveld;
c. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
d. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergings-capaciteit van) oppervlaktewateren;
e. het verwijderen of rooien van bos;
f. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
g. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
h. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,4 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 2.500 m².

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1,0 m wordt overschreden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruik:

Tot een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de ingevolge Hoofdstuk 2 toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het storten van puin en/of afvalstoffen;
c. de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
f. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van mestbewerking.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - luchtvaart

10.1.1 geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke' gelden, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende bepalingen met betrekking tot de bouw van geluidsgevoelige gebouwen:

a. Nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw:
    1. nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw, van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan voor zover sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing;
    2. nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan, voor zover die dienen tervervanging van op dezelfde locatie reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde geluidsgevoelige bebouwing.
b. Vervangende nieuwbouw:
    1. vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan.

10.2 Luchtvaartverkeerzones

10.2.1 Funnel

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - funnel 3' zijn mede bestemd voor het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.
b. Op deze gronden mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:
    1. 40 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - funnel 3'.

10.2.2 IHCS-zone

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – IHCS-zone, zijn mede bestemd voor het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.
b. Op deze gronden mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

10.2.3 ILS - zone

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 6' zijn mede bestemd voor een obstakelvrije ruimte ten behoeve van de vliegveiligheid van het nabijgelegen luchtvaartterrein.
b. Op deze gronden mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:
    1. 68,9 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 6';
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder b, mits de functie van de ILS-zone niet onevenredig wordt aangetast. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

10.2.4 Radarverstoringsgebied

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - radarverstoringsgebied' zijn mede bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringsgebied.
b. Op deze gronden mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 72 m + NAP.
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder b, mits de functie van het radarverstoringsgebied niet onevenredig wordt aangetast. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan toestemming verlenen om af te wijken van de regels en toestaan dat:

a. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de maximum bouwhoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, mits:
    1. over een oppervlakte van maximaal 50 m²;
    2. hoogte maximaal 25% boven toegestane bouwhoogte betreffend gebouw;
    3. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
        - kunstwerken maximaal 15 m;
        - zend-, ontvang- en/of sirenemasten maximaal 40 m;
        - overige maximaal 10 m;
d. nutsvoorzieningen worden opgericht, zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes met:
    1. oppervlakte maximaal 50 m²;
    2. hoogte maximaal 3,50 m;
e. straatmeubilair wordt geplaatst, met:
    1. oppervlakte maximaal 5 m²;
    2. hoogte maximaal 2,50 m;
f. ontmoetingsplekken worden geplaatst, met:
    1. oppervlakte maximaal 25 m²;
    2. hoogte maximaal 3 m;
g. de onder a tot en met g genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend worden verleend mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de woonsituatie;
    4. de milieusituatie;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de verkeersveiligheid.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemene nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. de gebruiksmogelijkheden;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.2 Parkeernorm

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Parkeernorm:
    1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw of van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
    2. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan de normen zoals opgenomen in de publicatie 'Parkeernormen CROW, Publicatie 317', zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
    3. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden

b. Afwijking:

Burgemeester en wethouders kunnen toestemming verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 12.2, sub a:

    1. Indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; Of;
    2. Voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad-of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill'.

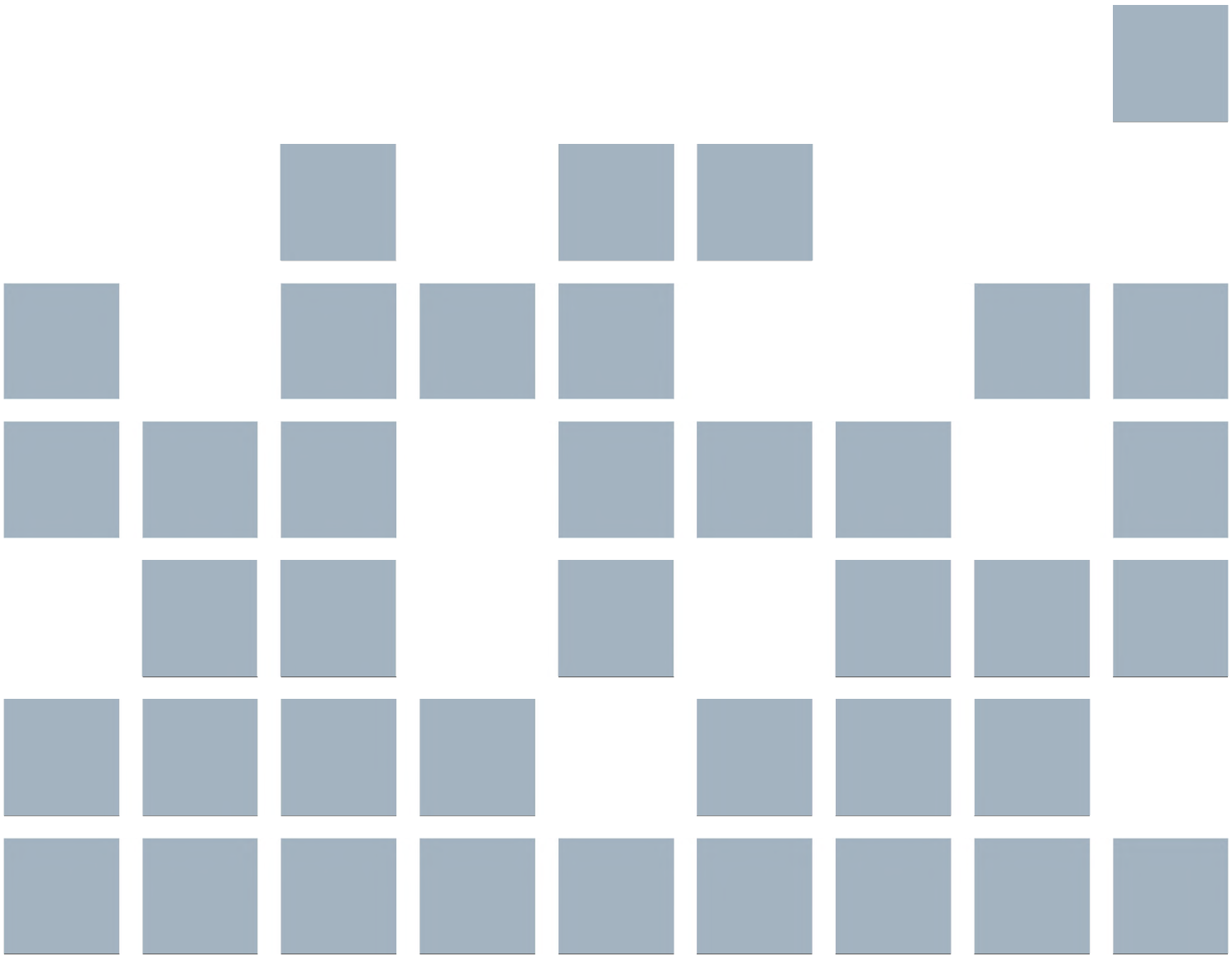
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Besluit hogere grenswaarde

Bijlage 3 Inrichtingstekening

Verbeelding



buro-sro.nl