



Toelichting
Bestemmingsplan
'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o, Dn Bens'
NL.IMRO.0815.BPLaDnBens-VA01



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting Bestemmingsplan 'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o, Dn Bens'

in opdracht van

Peters Projectontwikkeling
T.a.v. de heer G. Wittenberg
Postbus 41
5374 ZG SCHAIJK

betreffende de locatie

Dominicanenstraat 34 te Langenboom
Gemeente Mill en Sint Hubert

documentkenmerk

1812/073/JOW-t

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 3 december 2020

opgesteld door:

Roman Schumacher
Junior projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

Joost Welmers
Senior projectleider ruimtelijke ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>

Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten	23
4.1 Bodem	23
4.2 Flora en fauna	24
4.3 Geluid	27
4.4 Water	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	34
4.6 Luchtkwaliteit	37
4.7 Externe veiligheid	37
4.8 Archeologie	41
4.9 Cultuurhistorie	44
4.10 Milieueffectrapportage	44
4.11 Kabels en leidingen	45
Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Toelichting op de verbeelding	46
5.3 Toelichting op de planregels	47
5.4 Beschrijving bestemmingen	48
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

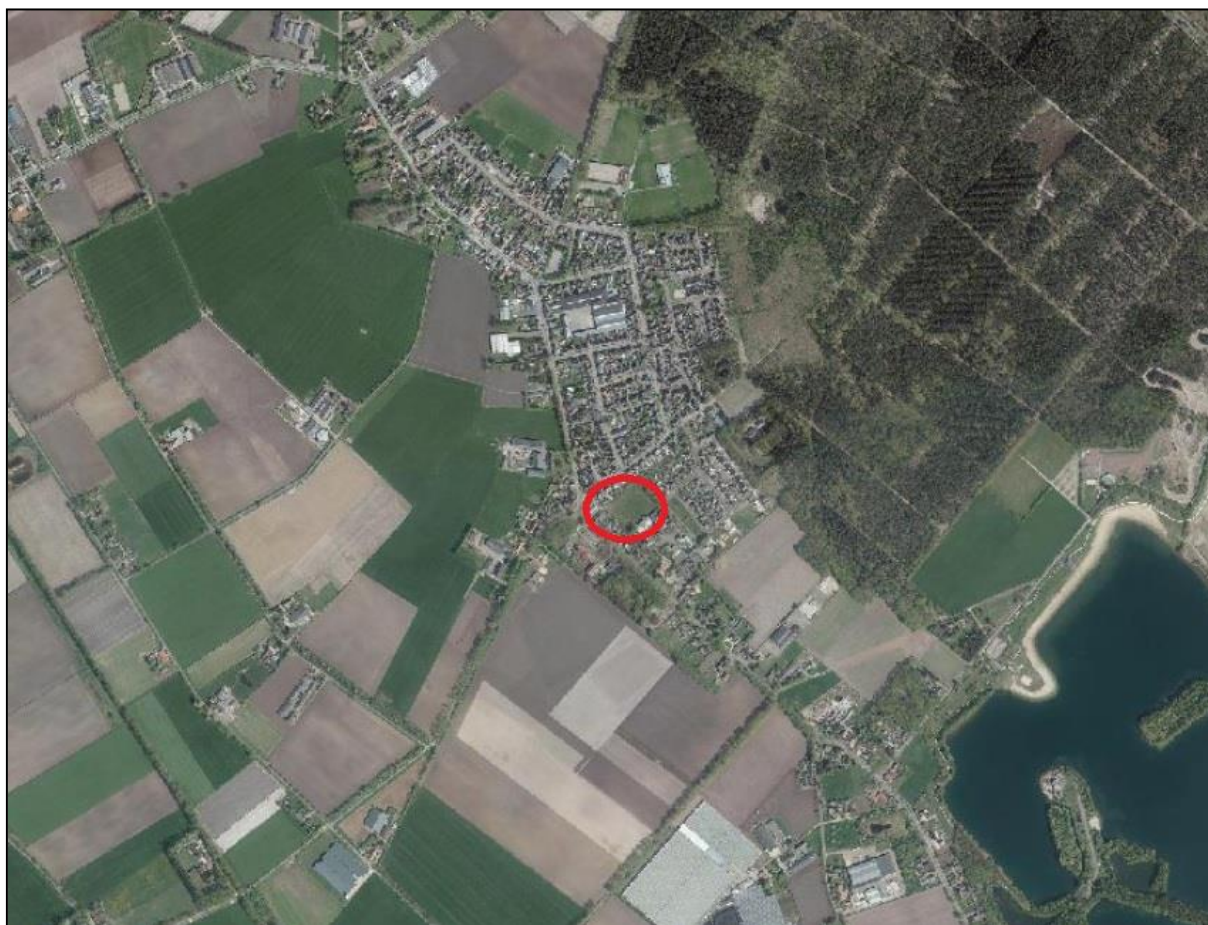
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige horecabedrijf aan de Dominicanenstraat 34 te Langenboom, gemeente Mill en Sint Hubert. De initiatiefnemer beoogt het voormalige horecabedrijf te amoveren om op deze locatie en het achterliggende groene veld vervolgens een hofje te creëren met daar rondom heen 10 levensloopbestendige woningen, 5 rijwoningen, 6 tweekappers en 20 appartementen met bijhorende parkeer- en groenvoorzieningen.

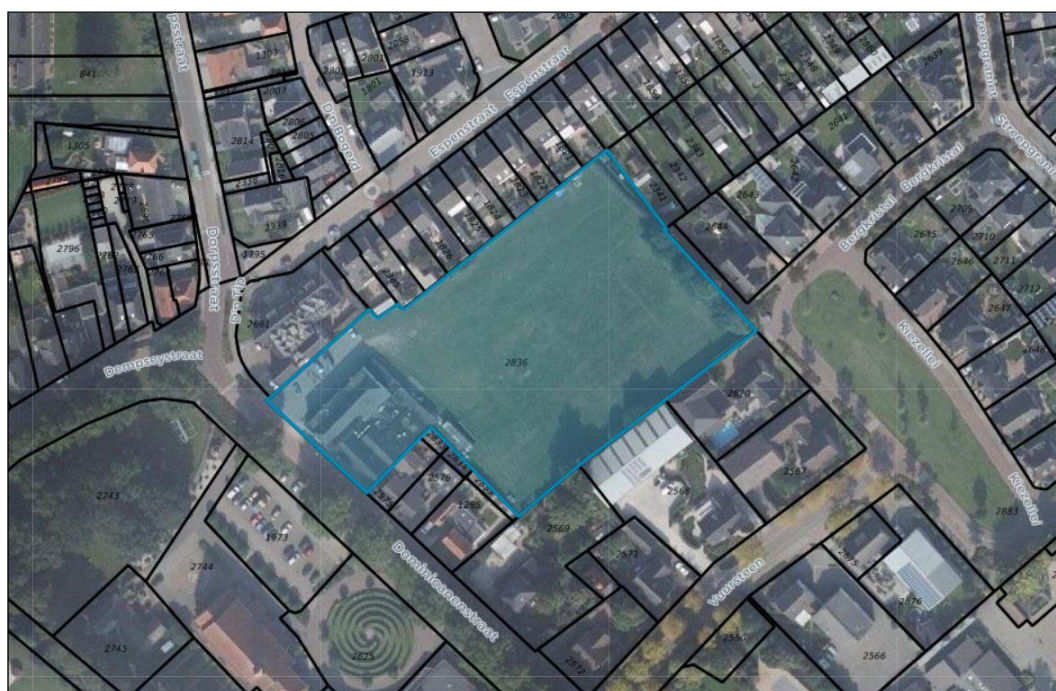
1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Dominicanenstraat te Langenboom. De Dominicanenstraat is de doorgaande weg door Langenboom. Het plangebied ligt in het hart van het dorp. De locatie betreft het kadastrale perceel gemeente Mill, sectie K, nummer 2836 en heeft een oppervlakte van circa 9240 m².



Figuur 1.1: Ligging locatie in omgeving (betrokken perceel rood omcirkeld)

Op het perceel bevindt zich een horecavoorziening (cafeteria – café met zalen D'n Bens). Het perceel is verder onbebouwd en betreft momenteel een veldje welke gebruikt wordt voor evenementen. Om het perceel heen zijn verschillende maatschappelijke- en bedrijfsfuncties evenals woningen met (achter)tuinen gelegen. Rondom het dorp is het buitengebied van Langenboom gelegen. Het buitengebied heeft aan de noordoostzijde een besloten karakter door het bos, en aan de anderen zijden een (half)open en meer agrarisch karakter. Door de ligging van de kerk met bijhorende begroeiing ten westen van de Dominicanenstraat is het plangebied enkel vanaf relatief korte afstand zichtbaar, maar desalniettemin maakt het plangebied deel uit van de meest beeldbepalende ruimte van het dorp.



Figuur 1.2 Kadastrale kaart (totaal perceel blauw uitgelicht)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom Langenboom' (vastgesteld op 27 september 2012). Hierin heeft het plangebied bestemming 'Horeca' en 'Groen'. Aan een zuidwestelijke deel van het perceel is een bouwvlak toegekend met een maximum bebouwingspercentage terrein van 100%, een maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Archeologie 2' voor een klein gedeelte van het perceel en de dubbelbestemming 'Archeologie 3' voor het overgrote gedeelte van het perceel. Voor het deel met de bestemming 'Groen' geldt ook grotendeels de dubbelbestemming 'Archeologie 3'.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan (perceel is rood omlijnd)

Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen woningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Horeca' is enkel één bedrijfswoning per bouwvlak toegestaan. Het planvoornemen (de realisatie van in totaal 41 woningen) is derhalve niet toegestaan en dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders aan bod. Voorts worden de aspecten bodem, geluid, archeologie en andere mogelijke planologische belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieuaspecten). In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het hart van het dorp. Langenboom is te typeren als een Peelontginningsdorp dat pas in de twintigste eeuw tot ontwikkeling kwam. De Dorpsstraat, overgaande in de Dominicanenstraat, heeft een lintstructuur en bestaat uit vrijstaande woningen met afwisselende bouwhoogtes en in verschillende architectuurstijlen. Aan de oostzijde van de kern heeft uitbreiding plaatsgevonden ten behoeve van woningbouw. Deze kenmerkt zich door meer uniformiteit in verschijningsvorm en een hogere dichtheid. De meest voorkomende woningen in dit deel van de kern zijn twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen. De lintstructuur wordt plaatselijk onderbroken door kleine bedrijfsgebouwen en een kerk.

De Dorpsstraat en de Dominicanenstraat vormen de hoofdweg voor Langenboom, en loopt van het noorden naar het zuiden. In oostelijke richting wordt Langenboom ontsloten door de Dennendijk en de Heideweg, die beide een doorgaande functie hebben voor agrarisch verkeer en de daarop aansluitende erfontsluitingswegen. Door de kern zijn enkele centrale openbare parkeermogelijkheden te vinden. In meerderheid bevinden de parkeermogelijkheden zich echter op eigen terrein. Langs de belangrijkste verkeersaders (Dorpsstraat en Dominicanenstraat) staat een bomenrij. Er liggen verspreid over de kern enkele groenvoorzieningen / speelvoorzieningen, alsmede in het noorden een weiland/akker.



Figuur 2.1: Foto van de bestaande situatie aan de Dominicanenstraat.

Langenboom heeft naast verschillende woonfuncties een beperkt aantal andere functies, bestaande uit bedrijvigheid, horeca, detailhandel, maatschappelijke- en zakelijke dienstverlening en sport,

voornamelijk gelegen aan de Dorpsstraat en de Dominicanenstraat. Door het beperkte voorzieningenpakket is Langenboom sterk afhankelijk van het dichtbij gelegen Mill.

Het perceel is momenteel bebouwd met een horecagebouw (witte bebouwing op figuur 2.1). Daarachter gelegen ligt een evenemententerrein voor sportactiviteiten en festiviteiten (zoals een kermis, braderie, etc.).

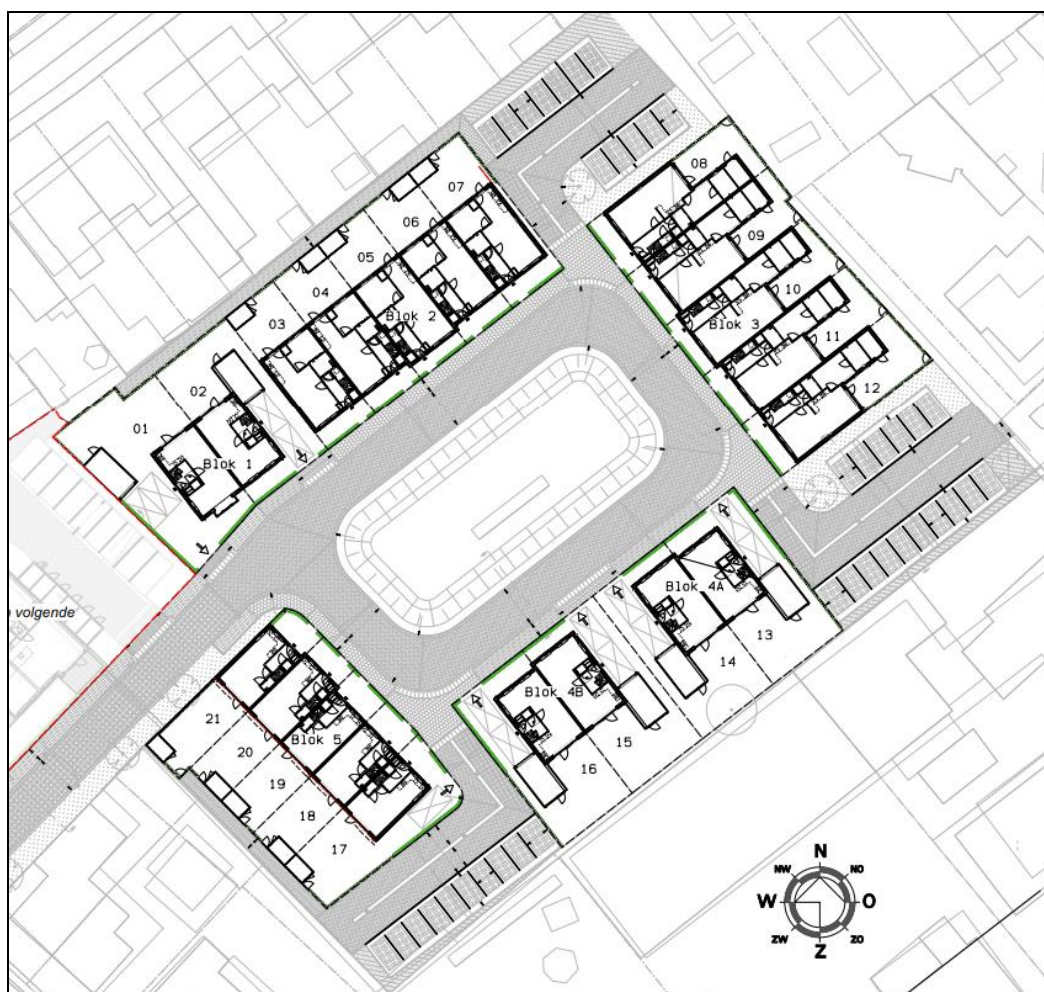
2.2 Toekomstige situatie

Het horecagebouw zal worden geamoveerd ten behoeve van de beoogde realisatie van 41 woningen op het perceel. Er wordt centraal op het perceel een hofje gerealiseerd waarvan de invulling van het groen nader bepaald zal worden. Er worden 20 appartementen gerealiseerd, dit betreffen allen sociale huurappartementen. De 21 grondgebonden woningen, bestaande uit 6 twee-onder-één-kapwoningen, 10 rijwoningen en 5 levensloopbestendige rijwoningen (met een volledig programma op de begane grond) zijn allen koopwoningen. De appartementen, tweekappers, levensloopbestendige- en vrijstaande woningen worden in dezelfde architectonische stijl (de Delftse School) gebouwd. De gevels van de woningen zullen afwisselend worden vormgegeven. Waar bepaalde gevels van de woningen zullen worden vormgegeven met zowel rood (genuanceerd)- als wit baksteen (nader te bepalen), bestaan de gevels van andere woningen enkel uit rood genuanceerd baksteen. De daken van de op het perceel te realiseren woningen uit zwart materiaal. De bouwhoogte van de appartementen, tweekappers en vrijstaande woningen bedraagt maximaal 10,5 meter. De bouwhoogte van de levensloopbestendige woningen bedraagt circa 8,0 meter.

De woningen / appartementen hebben een badkamer, keuken, woonkamer, slaapkamer(s) en eventueel een zolder. Elke woning is in bezit van ofwel een berging ofwel een garage.



Figuur 2.2: Indicatieve impressie van de beoogde appartementencomplex aan het perceel van de Dominicanenstraat 34 te Langenboom.



Figuur 2.3: Stedenbouwkundig ontwerp van de woningbouw rondom het groene hofje.



Figuur 2.4: Stedenbouwkundig ontwerp van het appartementengebouw aan de Dominicanenstraat.

In het planvoornemen vindt er naast de realisatie van de woningbouw en het hofje de aanleg van heggen, bomen, parkeerplaatsen (77 in totaal) en tuinen plaats.

Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' Tabel 2.1 weergeeft de berekening betreffende het benodigd aantal parkeerplaatsen. Het gebied is gelegen in niet stedelijk gebied in rest bebouwde kom (Langenboom). De kencijfers voor woningen zijn opgesteld met het oog op een brede, gemiddelde doelgroep. Wanneer woningen voor een zeer specifieke doelgroep worden gerealiseerd, kunnen zowel meer, als minder parkeerplaatsen benodigd zijn dan berekend aan de hand van deze kencijfers. Er wordt hierbij uitgegaan van de gemiddelde norm.

Tabel 2.1: Benodigde parkeerplaatsen beoogde ontwikkeling

Type gebouw	Norm	Aantal	Benodigde parkeerplaatsen
Appartementen (huur, etage, midden/goedkoop)	1,4*	20	28 parkeerplaatsen
Rijwoningen / levensloopbestendige woningen (koop, huis, tussen/hoek)	2,0*	15	30 parkeerplaatsen
Tweekappers (koop, huis, twee-onder-een-kap)	2,2*	6	13,2 parkeerplaatsen
Parkeerplaatsen totaal benodigd	-	-	71 parkeerplaatsen (afgerond)

* Inclusief 0,3 parkeerplaats per persoon voor bezoekers

Op basis van figuren 2.3 en 2.4 kan een driedeling in de gebieden gemaakt worden ten behoeve van het parkeren: het parkeren bij het appartementengebouw, het parkeren op eigen terrein (pijltjes) en het parkeren bij de woningen (openbare ruimte).

Parkeren bij het appartementengebouw

De parkeerplaatsen bij het appartementengebouw wordt toebedeeld aan de bezoekers en bewoners van het appartementencomplex. Hier zijn in totaal 30 parkeerplaatsen gelegen. Uit tabel 2.1 blijkt dat er 28 parkeerplaatsen benodigd zijn. Derhalve zijn er voldoende parkeerplaatsen binnen dit deel van het parkeergebied gelegen.

Parkeren op eigen terrein

Figuur 2.3 weergeeft op verschillende plekken op de tekening pijltjes. Deze pijltjes geven parkeermogelijkheden op eigen terrein aan. Er zijn in totaal (conform de CROW rekenmethodiek) 9,1 parkeerplaatsen ten behoeve van het parkeren op eigen terrein voor de bewoners en bezoekers in de tweekappers (en een hoekwoning). De parkeerplaatsen zijn in eerste instantie voor bewoners bedoeld.

Parkeren bij de woningen (openbare ruimte)

Ten zuidwesten, zuidoosten en noordoosten alsmede aan de noordkant en zuidkant van het hofje zijn parkeerplaatsen gelegen in de openbare ruimte. Dit zijn in totaal 38 parkeerplaatsen en onder andere bedoeld als parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers van de rijwoningen / levensloopbestendige woningen alsmede de tweekappers.

Conclusie

In totaal zijn er 71 parkeerplaatsen benodigd voor het planvoornemen. Binnen het plangebied zijn er in totaal 77 parkeerplaatsen opgenomen. Er valt een driedeling in gebieden te maken ten behoeve van het parkeren: het parkeren bij het appartementengebouw, het parkeren op eigen terrein (pijltjes) en het parkeren bij de woningen (openbare ruimte). Er wordt binnen het plangebied ruimschoots voldaan aan de benodigde parkeernormen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn opgenomen voor onderhavige ontwikkeling. Mocht er (in de toekomst) alsnog sprake van koopappartementen zijn, wordt alsnog voldaan aan de parkeerbehoefte (dan 75,2 parkeerplaatsen benodigd).

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, gezien het niet in strijd is met de nationale belangen.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd welke per 1 juli 2017 is geactualiseerd. In de nieuwe 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige plan maakt planologisch beschouwd 41 woningen mogelijk. Op basis van jurisprudentie staat vast dat er sprake van stedelijke ontwikkeling is als het om meer dan 12 woningen gaat. In onderhavige situatie is er daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Als een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte is voldaan aan de Ladder.

In de onderhavige situatie zijn de regionale woningbouwafspraken relevant zoals vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van Noordoost-Brabant. In 2017 bedroeg de totale woningvoorraad in Noordoost-Brabant 280.600 woningen. In de periode 2017 – 2024 is het benodigd om in de regio 23.100 woningen bij te bouwen. De verwachte woningbouw aantallen komen op de korte termijn niet overeen met de provinciale behoefteramingen (huishoudensgroei). Binnen de subregio Land van Cuijk (waar de gemeente Mill en Sint Hubert deel van uitmaakt) van het RRO Noordoost-Brabant moet in de periode 2017 – 2025 2550 woningen bijgebouwd worden.

Het provinciale beleid van Noord-Brabant is gericht op het concentreren en het versterken van de verstedelijking. De woningvoorraad moet sterker groeien in stedelijke gebieden dan in landelijke gebieden. In 2017 stond 71,3% van de Brabantse woningvoorraad in stedelijke concentratiegebieden. Dit percentage moet jaarlijks oplopen.

De gemeente Mill en Sint Hubert noemt in de programmabegroting 2018 – 2021 als beleidsdoelstelling dat er gezorgd moet worden voor een goed en actueel volkshuisvestingsbeleid waar gericht wordt op een actueel woningbouwprogramma. Hierin wordt gericht op:

- het afstemmen van de gemeentelijke woningbouwplannen met woningbouwcorporaties en de buurgemeenten in het Land van Cuijk;
- in overleg met marktpartijen en instellingen nieuwe geschikte woningen realiseren voor de verschillende doelgroepen waaronder starters, jongeren en ouderen, en bestaande woningen aanpassen (levensloopbestendig maken);
- stimuleren van particuliere initiatieven, waaronder CPO-projecten;
- faciliteren Centrumplan Mill;
- uitvoeren van de grondexploitatieprojecten.

Als speerpunt van een goed en actueel volkshuisvestingsbeleid wordt het bouwen naar behoefte genoemd. In de Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk zijn, in samenspraak met de omliggende gemeenten, afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. De koers van het Land van Cuijk wordt hierin omschreven als:

1. een vitale regio. Tot 2030 is er de kans om te groeien. De regio biedt verder genoeg plancapaciteit. De uitdaging ligt in de regio in het sturen op realisatie van productie. Mensen vertrekken / verhuizen vanwege het tekort aan woningaanbod. Binnen de regio moet de woningproductie versnelt worden. Het doel is om tot 2030 met 3000 tot 4000 extra woningen te groeien;
2. een gezonde woningmarkt. Het Land van Cuijk fungeert als regionale woningmarkt. Gemeenten moeten lokaal sturen en regionaal afstemmen. Er moet optimaal ingespeeld worden op woonwensen van mensen;
3. het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. Er wordt verschil gemaakt in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen. In de kleinere kernen is de vraag immers kleiner en meer diffuus, maar niet minder belangrijk om op in te blijven spelen. Dat vraagt maatwerk, een verschillende aanpak van gebiedsontwikkeling en soms andere vormen van woningtoevoeging;
4. de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet verbeterd worden. Hier is voornamelijk de duurzaamheidsopgave belangrijk;
5. een levensloopvriendelijke regio. Kwetsbare inwoners wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving;
6. een duurzame regio. Vanaf 2020 zijn alle woningen, bestaand en nieuw, grotendeels energieneutraal.

Woningmarktonderzoek

Er is naast de hierboven omschreven beleidsregels en woningmarktontwikkelingen verdergaand onderzoek verricht naar de woningmarkt van Langeboom en de behoefte naar de (extra) 20 appartementen en 21 grondgebonden woningen in Langenboom om zo te garanderen dat er voldoende vraag is naar de te realiseren appartementen en woningen.

Binnen de gemeente Mill en Sint Hubert zijn de verhuisbewegingen voor 47% zelfvoorzienend, wat inhoudt dat 47% van de mensen die verhuist binnen de gemeente blijft wonen. Er wordt in principe weinig verhuisd naar appartementen. Echter is er in 2019 zesmaal verhuisd vanuit een appartement, dus is hieraan inherent ook zesmaal de behoefte naar een appartement ingevuld. Hierbij is de woningbehoefte voor 70% binnen afstand van 3 kilometer ingevuld. Dit toont aan dat mensen in Langenboom willen blijven wonen. De komende jaren neemt de vergrijzing toe, met daarmee de wens om anders te wonen. De vraag naar levensloopbestendige woningen en appartementen nemen hiermee toe. Hierbij zijn als kansrijke doelgroepen 'landelijk leven', 'vrijheid en ruimte' en 'welverdiend genieten' te typen. De doelgroep 'landelijk leven' zijn ouder dan 55 jaar, hebben geen thuiswonenden kinderen meer en houden van de dorpse omgeving. De doelgroep 'vrijheid en ruimte' zijn 40 tot 75 jaar oud, betreffen grote dorpsgezinnen en stellen prijs op ruimte om het huis heen. De doelgroep 'welverdiend genieten' zijn ouder dan 55 jaar en hebben voldoende middelen. De kinderen zijn uit huis. De doelgroep 'landelijk leven' en 'welverdiend genieten' zijn potentieel geschikte doelgroepen voor de appartementen.

De 20 appartementen in het plangebied zullen worden verkocht aan Social Invest OG II. Social Invest OG II is een beleggingsfonds voor sociale huurwoningen in Nederland. Social Invest OG II opereert op het gebied van sociale woningbouw. Als organisatie is Social Invest OG II actief naast gemeenten en woningcorporaties. Hierbij heeft Social Invest OG II zich tot doel gesteld sociale huurwoningen te bouwen en te exploiteren. De reeds aangekochte locaties van Social Invest OG II zijn al jaren volledig verhuurd. De vraag is vele malen groter dan het aanbod. Daarbij heeft Social Invest OG II een drietal objecten verhuurd in de CGM-gemeente.

De initiatiefnemer heeft een lokale makelaar, van der Krabben en Bernheze, ingeschakeld voor het analyseren van het plan aan de Dominicanenstraat te Langenboom. De makelaars bevestigt de grote behoefte aan sociale huurwoningen.

Social Invest OG II heeft bij aanvang van de crisis de toekomstige woningmarkt voorspeld en hier ook naar gehandeld. Daarbij concludeert Social Invest tevens de grote behoefte in de gemeente Mill & Sint Hubert en in de omgeving. Social Invest OG II heeft bewezen de expert te zijn op het gebied van de sociale huurwoningen.

Het bestuur van Social Invest OG II heeft enige jaren geleden besloten geen appartementen aan (grote) groepen arbeidsmigranten te verhuren. Dit doet afbraak aan waardeontwikkeling van de portefeuille. Social Invest OG II doet de verhuur van de woningen in eigen beheer.

De verhuur wordt circa 3 maanden voor oplevering gestart. Dit houdt in dat Social Invest OG II informatie met betrekking van de appartementen verstrekt. Naar aanleiding van persoonlijke gegevens worden kennismakingsgesprekken gevoerd. Dit om een beeld van de betreffende persoon te krijgen en vragen m.b.t. de bouw, materialisatie, verhuur, etc. te beantwoorden. Social Invest OG II hanteert een minimaal huurtermijn van één jaar.

Social Invest OG II bedient ook de mensen die niet in aanmerking komen voor de sociale huur middels de woningbouwverenigingen; mensen met teveel vermogen (> €25.000), mensen met een (te) hoog inkomen maar die door omstandigheden (tijdelijk) minder te besteden hebben (t.g.v. betaling van alimentatie).

De doelgroep voor de appartementen in Langenboom zijn één- ,tweepersoonshuishoudens, met een inkomen beneden €30.800 (prijspeil 2019), met name personen die recht hebben op huurtoeslag. Inwoners uit de Gemeente Mill & Sint Hubert hebben voorrang bij de toewijzing.

In 2017 zijn er in Langenboom 23, in 2018 34 en in 2019 tot en met 29 augustus 24 woningen verkocht. De markt ontwikkelt zich binnen Langenboom op een goede manier. Er is behoefte naar wonen in Langenboom. De looptijd van de verkoop wordt steeds korter en de prijzen stijgen. Uit gehouden klankbordsessies is gebleken dat ouderen willen blijven wonen in Langenboom. Hiervoor is het belangrijk om voor deze doelgroep woningaanbod te creëren. Het aanbod voor deze doelgroepen blijft uit, waardoor er kans is op uitstroom. Deze uitstroom kan beperkt worden door aanbod te creëren.

Langenboom heeft het grootste aandeel in verkochte appartementen binnen de gemeente Mill en Sint Hubert. De verkooptijd van de appartementen neemt af, terwijl de prijs per m² oploopt. Er is voor deze markt alsmede de markt van (eenpersoons-)starterswoningen nauwelijks mogelijkheden op zowel de koop- als de huurmarkt. Bernheze Makelaars & Adviseurs BVh adviseert dan ook tot ontwikkeling van het planvoornemen om zo te voldoen aan de vraag vanuit de markt.

Conclusie

De regionale woningbouwafspraken zijn in dit geval relevant. Binnen de subregio Land van Cuijk (waar de gemeente Mill en Sint Hubert deel van uitmaakt) van het RRO Noordoost-Brabant moet in de periode 2017 – 2025 2550 woningen bijgebouwd worden. Tot 2030 is er kans voor het Land van Cuijk als regio om te groeien. Daarnaast wordt gericht op een gezonde woningmarkt waar optimaal wordt ingespeeld op de woonwensen van mensen. Er is uit het woningmarktonderzoek gebleken dat er vraag is naar zowel appartementen als de grondgebonden woning, en de komende jaren deze – mede door demografische ontwikkelingen als vergrijzing – zal toenemen. De beoogde ontwikkeling van in totaal 41 appartementen en woningen welke plaatsvindt in stedelijk gebied past derhalve binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoeftevraag. Hiermee wordt voldaan aan de door de Ladder gestelde kaders.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en –onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof

worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingswet bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De keuze welke programma's worden uitgewerkt staat momenteel niet vast.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsvisie, vastgesteld op 14 december 2018, hoofdpogaven benoemd. Concrete doelen zoals benoemd in de Structuurvisie zijn nog van toepassing.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de

provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. Dit zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in een omgevingsverordening.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2021 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019 en voor het laatst geconsolideerd op 1 maart 2020. Daarmee zijn de 6 provinciale vorderingen (waaronder de Verordening Ruimte) vervallen.

De voor het plangebied relevante aanduidingen binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden op verschillende kaarten uiteengezet. Deze worden derhalve hier behandeld:

Kaart 1 Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen

Voor het plangebied geldt geen attentiezone waterhuishouding of andere relevante aanduidingen. Het aspect 'milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen' vormt vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 2 Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Het plangebied is binnen het thema 'landbouw' gelegen binnen de aanduiding 'stedelijk gebied' en 'staderingsgebied'. Binnen deze kaart gelden met betrekking tot de aanduiding 'stedelijk gebied' voor veehouderijen in stedelijk gebied. Er worden geen veehouderijen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Derhalve vormt het aspect 'landbouw' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 3 instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied, in een landelijke kern. Aan het stedelijk gebied zijn verschillende voorschriften verbonden. De relevante voorschriften worden hieronder besproken:

- Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat:
 - de ontwikkeling past binnen de regionaal gemaakte afspraken;
 - het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

In paragraaf 3.1 is op beide aspecten ingegaan. Het planvoornemen betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionaal gemaakte afspraken.

- Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in ofwel Stedelijk gebied ofwel Landelijk gebied en daarmee de ecologische waarden en kenmerken van een gebied gelegen in het Natuur Netwerk Brabant aantast, moet ingaan op enerzijds hoe de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en anderzijds hoe de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Met het planvoornemen worden geen gebieden aangetast die gelegen zijn in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Tritium Advies heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie hoofdstuk 4) waarin is geconcludeerd dat er geen negatief effect op het NNB-gebied te verwachten is. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en tussen het NNB-gebied en het plangebied zijn nog enkele tuinen en gebouwen gelegen, waaronder een sporthal.

De voorschriften met betrekking tot veehouderijen en windturbines zijn niet van toepassing. Er wordt voldaan aan de voorschriften met betrekking tot het stedelijk gebied. Met betrekking tot de aanduiding 'landelijke kern' behoort het planvoornemen te passen binnen het regionaal overleg. Dit is behandeld in paragraaf 2.1. Derhalve vormt het aspect 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 4 instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot natuur en stiltegebieden. Derhalve vormt het aspect 'natuur en stiltegebieden' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 5 instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden. Derhalve vormt het aspect 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 6 instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot de basiskaart 'Landelijk gebied'. Derhalve vormt het aspect 'Landelijk gebied' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 7 instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Er worden binnen het plangebied geen (vergroting van) hokdierhouderijen voorzien. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Kaart 8 instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Er dient rekening gehouden te worden met de norm voor wateroverlast. Voor bebouwing die is gelegen binnen stedelijk gebied geldt, met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

1. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
2. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Voor het plangebied geldt derhalve een overstromingskansnorm van éénmaal per 10 jaar (voor bebouwing).

Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van in totaal 41 appartementen en woningen. Het planvoornemen past binnen de regionaal gemaakte afspraken en betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1). Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen

Brabantse Agenda Wonen

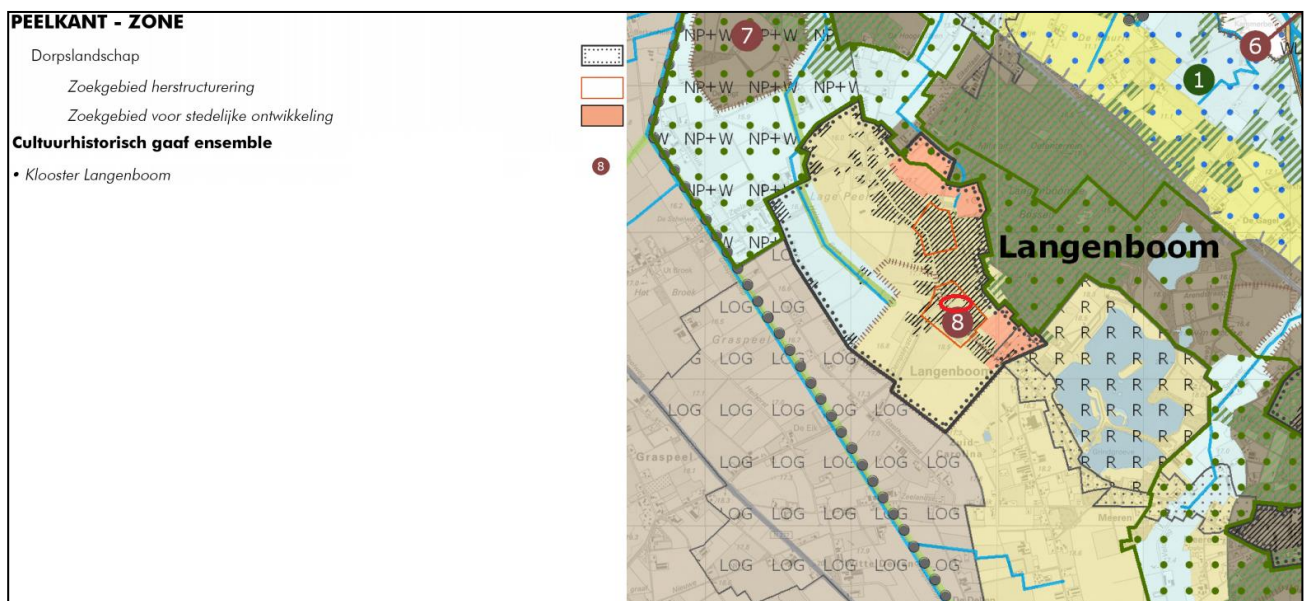
De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverdunning) wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad en dorp.

Het plan betreft 41 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit in aantal woningen en doelgroep aan bij de actuele vraag en de gestelde woningbouwopgave van het Land van Cuijk. Er is uit het woningmarktonderzoek gebleken dat er vraag is naar zowel appartementen als de grondgebonden woning, en de komende jaren deze – mede door demografische ontwikkelingen als vergrijzing – zal toenemen. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

In duurzaam perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert

De Structuurvisie Mill en Sint Hubert: In duurzaam perspectief is vastgesteld op 29 september 2011. De structuurvisie een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen van verschillende thema's, waarbij gedacht kan worden aan verduurzaming, sociale en economische vitaliteit, hoogwaardige omgevingskwaliteit en gastvrijheid. Daarnaast voorziet de structuurvisie in verbanden tussen de gewenste ontwikkelingen in de verschillende delen van het gebied.



Figuur 3.1: Uitsnede Structuurvisie, relevante aanduidingen voor plangebied (rood omcirkeld).

De kern van het dorp Langenboom, gemeente Mill en Sint Hubert, is gelegen binnen de zone 'Peelkant'. Het plangebied maakt deel uit van de bestaande bebouwing van het dorpslandschap.

Binnen het dorpslandschap zijn de volgende beleidskwesties aan orde:

- het creëren van een gastvrij centrumgebied;
- het herstructureren van de omgeving Vierhoeksweg en Dennendijk;
- het realiseren van nieuwe uitbreidinglocaties/woningbouw;
- het creëren van een landelijk en groen profiel van de hoofdstraat met grote voortuinen en grote bomen;
- aandacht voor landelijke en gastvrije dorpsentrees;
- aandacht voor langzaam verkeer;
- realiseren van een 'groene geleiding' van het bebouwingslint met doorzichten aan het aan-/omliggende landschap;
- afronding van de dorpsrand.

De gemeente Mill en Sint Hubert onderschrijft het belang dat ieder bouwproject een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de kernen. Winstgevende (particuliere) ontwikkelingen moeten een 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' leveren. Maatwerk is hier mogelijk. In paragraaf 8.4 (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en voor het buitengebied) wordt om een financiële bijdrage gevraagd, welke gestort wordt in een fonds van waaruit de gemeente vooraf kenbaar gemaakte projecten van algemeen nut zal (mede)financieren. Ter uitvoering van de regeling zijn afspraken gemaakt met de gemeente in een anterieure overeenkomst.

Het plangebied is verder gelegen in het zoekgebied 'herstructurering' en nabij de cultuurhistorische gave ensemble 'Klooster Langenboom'. De gemeente onderzoekt met betrekking tot de eerst genoemde aanduiding hoe het centrum nabij het kerkplein en de Dominicanenstraat aan functionaliteit en aantrekkelijkheid kan winnen door nieuwe functies en voorzieningen kan creëren. De focus moet hierbij liggen op het eindresultaat: een gastvrij centrum met een groen plein, een openbare ontmoetingsruimte en ruimte voor evenementen en horeca. Onderhavig planvoornemen voegt in totaal 41 woningen toe op een momenteel leegstaand veld. Hiermee wordt het centrum

door extra levendigheid aantrekkelijker en dynamischer gemaakt. Het toevoegen van woningen nabij het centrum bewerkstelligt herstructurering. Op laatstgenoemde aanduiding (Klooster Langenboom) wordt ingegaan bij behandeling van het Welstandsbeleid alsmede paragraaf 4.9.

Binnen de kern wordt een versterking van de dorpsstructuur nagestreefd door het versterken van de functionaliteit en aantrekkelijkheid van centrum.

Binnen het plangebied zal zo goed mogelijk worden aangesloten bij de beleidskwesties zoals deze aangehaald zijn in de Structuurvisie van de gemeente Mill en Sint Hubert. Er worden nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij een landelijk en groene invulling van het terrein (waaronder het hofje) belangrijk wordt geacht. Daarnaast dient er aandacht te zijn binnen het plangebied voor langzaam verkeer. Naast dat er binnen het plangebied gebruik moet kunnen worden gemaakt van de auto (parkeren en vervoeren), dient er rekening gehouden te worden met andere modaliteiten, zoals de fiets, brommer, lopen en dergelijke. Daarnaast moeten kinderen ook op straat kunnen spelen. Langzaam verkeer zal worden bewerkstelligt door het toepassen van een passend wegindeling (bijvoorbeeld passende verkeersborden, smalle straten, klinkers, drempels, et cetera).

Welstandsbeleid Langenboom

Voor de kern Langenboom is welstandsbeleid opgesteld. De verschillende bebouwingstypen in deze kern zijn aangegeven in de kaart "bebouwingstypen kern Langenboom". Een deel van het plangebied valt in het aandachtsgebied / bebouwingstype 'Dominicanenklooster'.

Historische dorpsgebied (zoals die van Langenboom) kenmerken zich door relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie, en een grote functionele diversiteit. Binnen deze gebieden zijn vaak nog onbebouwde percelen in gebruik. Op enkele plaatsen, met name bij kruisingen van belangrijke wegen, komt verdichting voor. Gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met een kap. Samenvoegingen van individuele bouwmassa's is ongewenst. Vaak kent dit gebied een concentratie van objecten met cultuurhistorische waarde. Het historisch dorpsgebied heeft een belangrijke functie als drager van de identiteit van de lokale gemeenschap. Het gebied is een ensemble van (religieuze) cultuurhistorische objecten en gebouwen, ontstaan vanuit het Dominicanenklooster. De cultuurhistorische waarde van dit gebied staat bij ontwerpgegevens voorop.

De Welstandscommissie heeft op 23 mei 2019 het beoogde bouwplan beoordeeld en acht het in hoofdopzet voorstelbaar. De schaal van het appartementengebouw sluit aan bij het belendende appartementengebouw, en is qua karakteristiek passend bij de bestaande bebouwing. De commissie heeft desalniettemin een aantal opmerkingen gemaakt:

- de erfafscheiding van de rechterwoning van blok 5 ligt pal aan de entree van het hof. Een bij de woning passende erfafscheiding wordt noodzakelijk geacht;
- de dwarsmassa's bij verschillende blokken en de kopse gevels zijn in een witte kleur gedacht. De commissie adviseert om ten behoeve van een rustig en samenhangend beeld dezelfde baksteenkleur als de overige gevels te houden;
- om te voorkomen dat geparkeerde auto's bij blok 1 het beeld bij de entree bepalen wordt geadviseerd de garage wat meer naar achteren te schuiven.

Conclusie

Het beoogde planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de cultuurhistorische objecten en gebouwen aan de Dominicanenstraat. De adviezen van de Welstandscommissie zijn verwerkt. Hoewel het bouwplan op onderdelen inmiddels is gewijzigd, sluit de bouwmassa, architectuur en uitstraling nog aan op het eerder gepresenteerde plan. Derhalve vormt het welstandsbeleid geen belemmering voor de beoogde realisatie van 41 woningen aan de Dominicanenstraat.

Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Bodem

Door Tritium Advies zijn verschillende milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd (Tritium Advies B.V., milieukundige bodemonderzoeken Dominicanenstraat 34 te Langenboom, projectkenmerk 1812/070/BST-01, versie 0, 23 juli 2019). Het doel van het onderzoek meerledig, namelijk het vaststellen van:

- van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of er sprake is van bodemverontreiniging op de locatie;
- van de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem;
- van het bepalen van de infiltratiemogelijkheid van hemelwater door middel van het uitvoeren van infiltratiemetingen;
- van de civieltechnische herbruikbaarheid van de vrijkomende grond.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

Zintuiglijke waarnemingen

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de locatie in de laag 0,00 – 0,90 m-mv bijmengingen aangetroffen variërend van sporen puin tot sterk baksteenhoudend. Vanwege de zintuiglijke waarnemingen is aanvullend een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek

Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met PAK, zink, lood, cadmium en kwik. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond met barium en koper. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Deellocatie B: voormalige weg

Uit het analyseresultaat blijkt dat in de grond ter plaatse van de voormalige weg geen verontreiniging is aangetoond. Nader onderzoek hiernaar wordt niet noodzakelijk geacht.

Verkennend asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn zowel op het maaiveld als in de uitkomende grond geen asbestverdachte materialen (fractie > 20 mm) waargenomen. In de fijne fractie (< 20 mm) werd analytisch geen asbest aangetoond. Aangezien zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond, kan worden geconcludeerd dat de puinhoudende grond niet verontreinigd is met asbest. Dit geldt voor beide onderzochte deellocaties (ingang van het terrein en voormalige weg). De hypothese dat de puinhoudende grond verdacht is op de aanwezigheid van asbest wordt derhalve verworpen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Doorlatendheidsonderzoek

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op de locatie wordt geschat op circa 1,0 m-mv.

Uit de meetresultaten van de ringmetingen en omgekeerde putproeven blijkt dat de onverzadigde zone van 0,00 – 1,40 m-mv redelijk doorlatend is. De k-waarde varieert van 2,0 tot 4,5 m/dag.

Uit onderzoek is verder gebleken dat de doorlatendheid van de verzadigde zone zeer goed is. De k-waarde varieert van 28,6 tot 58,3 m/dag. Infiltratie van regenwater zal derhalve niet leiden tot opbolling van de grondwaterspiegel.

Op basis van de te verwachten GHG en de meetresultaten is infiltratie in principe mogelijk. Wel kunnen, afhankelijk van de toekomstige inrichting van het terrein en keuze van het infiltratiesysteem, aanvullende maatregelen (zoals grondverbetering) noodzakelijk zijn.

Civieltechnisch onderzoek

Uit de interpretatie van de analyseresultaten blijkt het vrijkomende matig fijn, zwak siltig en plaatselijk humeuse zandlaag (0,0 - 0,5 m-mv) indicatief herbruikbaar is als "zand in aanvulling of ophoging" en "zand in zandbed". Het vrijkomende grindachtig materiaal (0,4 - 1,7 m-mv) is indicatief herbruikbaar is als "zand in aanvulling of ophoging".

Resumé

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor bestemmingswijziging en afgifte van een omgevingsvergunning voor de geplande bouwactiviteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Het aspect bodem vormt, met in gedachte nemende het bovenstaande, geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Flora en fauna

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Tritium Advies B.V., quickscan flora en fauna Dominicanenstraat 34, projectkenmerk 1812/073/JOW-02, versie B, 2 december 2020). Uit de quickscan flora en fauna blijkt het volgende:

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een relatief korte afstand gelegen. Er is echter geen negatief effect op het NNB-gebied te verwachten. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en tussen het NNB-gebied en het plangebied zijn nog enkele tuinen en gebouwen gelegen, waaronder een sporthal. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 14 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien de aard van de ingreep binnen de bebouwde kom waarbij is beoogd om circa 21 woningen op het achterterrein en aan de straatzijde 20 appartementen te realiseren valt een significant negatief effect niet snel te verwachten. Om negatieve significante effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden uit te sluiten is door Tritium Advies een stikstofdepositie

berekening uitgevoerd (Tritium Advies, Dominicanenstraat Langenboom, 1812/073/JOW-04.A, d.d. 2 december 2020) om zekerheid te verkrijgen van eventuele stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. De stikstofdepositie berekening is als separate bijlage bij dit plan opgenomen.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfslocaties jaarrond zijn beschermd. De meidoornhaag aan de noordoostelijke erfgrens van het plangebied wordt gebruikt als dekking door een groep huismussen en vormt hiermee een vast onderdeel van de functionele leefomgeving van de huismus. Er zijn geen aanwijzingen dat de huismus gebruikt maakt van de bestaande horecavoorziening in het plangebied als vaste verblijfsplaats. De meidoornhaag zal worden gerooid, waarvoor nader onderzoek naar de huismus is verricht.

Uit het nadere onderzoek (Tritium Advies B.V., 1812073JOW-09.B aanvullend huismusonderzoek Dominicanenstraat 34 Langenboom, 2 december 2020) is gebleken dat het plangebied geen essentieel foerageergebied zal zijn voor deze soort. Tijdens de uitgevoerde veldbezoeken zijn geen foeragerende huismussen waargenomen binnen het plangebied. In de directe omgeving zijn voldoende alternatieve en geschiktere foerageergebieden beschikbaar, zoals de tuinen ten noorden, noordwesten en zuiden van het plangebied, waar wel meerdere huismussen zijn waargenomen tijdens beide veldbezoeken. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen zal naast de bestaande tuinen ook nieuw leefgebied ontstaan door de aanleg van nieuwe groenstructuren en tuinen waar de huismussen kunnen foerageren.

Om deze redenen zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten hebben op de huismus. Anders dan de algemene zorgplicht bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verplichtingen ten aanzien van deze soort.

Voor aanbevelingen omtrent het onder andere rooien van de meidoornhaag wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna en het aanvullend huismusonderzoek. De omschreven werkwijzen met betrekking tot de zorgplicht dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als

het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen van woningen en openbaar groen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van de nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbeplanting

Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente.

De quickscan flora en fauna, berekening stikstofdepositie en het huismussenonderzoek zijn als separate bijlage bij dit plan opgenomen.

4.3 Geluid

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Tritium Advies B.V., akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Dominicanenstraat 34, projectkenmerk 1812/073/JOW-01.B, versie B, 2 december 2020). Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt het volgende:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de gedeeltes van de Dorpsstraat en de Dempseystraat met een snelheidsregime van respectievelijk 50 en 60 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Espenstraat, Kiezellei, Vuursteen, Dominicanenstraat en de gedeeltes van de Dorpsstraat en de Dempseystraat met een snelheidsregime van 30 km/uur.

Voor de 30 km/uur wegen Vuursteen, Nieuwe Weg, Keizellei, Espenstraat en de gedeeltes van de Dorpsstraat en de Dempseystraat met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Dominicanenstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde met maximaal 4 dB overschrijdt. Voor de gedeeltes van de Dorpsstraat en de Dempseystraat met een snelheidsregime van respectievelijk 50 en 60 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Ondanks dat voor onderhavig pand geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat (in verband met de geluidbelasting ten gevolge van 30 km/uur wegen) alsnog geadviseerd een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels uit te voeren. Een dergelijk onderzoek kan tevens worden geëist door de gemeente.

Er wordt geadviseerd aan te sluiten bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de appartementen kunnen beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen. Voor de grondgebonden woningen geldt dat deze niet geluidbelast zijn.

4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen,

zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Waterschap Aa en Maas Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het 'Waterbeheerplan 2016 - 2021'. Het beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. De missie van het waterschap hierbij is: "het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten". Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- zorg voor een duurzame watervoorziening;
- zorg voor een veilig en bewoonbaar gebied (minimaliseren van wateroverlast);
- zorg voor gezond, natuurlijk schoon water;
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water;
- optimaliseren van de inspanningen van de waterbeheerder.

Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie. Indien dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie - bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - o de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - o de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - o grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - o (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - o het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel

mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak meer is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting.

Hemelwaterbeleid 2017 gemeente Mill en Sint Hubert

Het hemelwaterbeleid van de gemeente Mill en Sint Hubert beschrijft de gemeente zijn visie voor een duurzame omgang met hemelwater. Dit betekent het minimaliseren van wateroverlast, het verhinderen van water in woningen of bedrijven en vuil water niet vermengen met schoonwater, en schoon water zoveel als mogelijk lokaal benutten. Hiermee wordt de sponswerking van de woning benut. Het hemelwaterbeleid geldt als een aanvulling op het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 – 2023.

De gemeente Mill en Sint Hubert hanteert de volgende hoofdprincipes bij verwerking van hemelwater:

1. de hoeveelheid aan ingezameld hemelwater wordt beperkt. Hemelwater dient zoveel als mogelijk op natuurlijke wijze in de bodem worden verwerkt (infiltratie);
2. schone en vuile waterstromen worden van elkaar gescheiden. Voor de verwerking van het hemelwater op natuurlijke wijze dient het hemelwater schoon te zijn. Dit geldt ook voor afvoer naar eventueel in de buurt liggend oppervlaktewater;
3. het hemelwater wordt voor zover mogelijk lokaal en bovengronds verwerkt. Op locaties met gunstige bodemeigenschappen wordt gericht op het infiltreren van hemelwater. Daar waar hemelwaterinfiltratie minder goed mogelijk is wordt het hemelwater zo veel als mogelijk bovengronds geborgen;
4. indien nodig wordt het hemelwater afgevoerd. Mochten er geen mogelijkheden zijn voor het infiltreren of bergen van het hemelwater kan het water afgevoerd worden naar oppervlaktewater of, indien er geen oppervlaktewater in de buurt ligt, afgevoerd worden via een bij voorkeur apart hemelwaterrioleringsplan;
5. de risico's worden beperkt tijdens extreme neerslag. Om grootschalige wateroverlast en/of – schade tegen te gaan wordt er voor gezorgd dat het vloerpeil van (nieuwe) bouwwerken minimaal 0,15 m boven het wegpeil ligt (conform het Bouwbesluit) alsmede het verzorgen van waterslimme inrichtingen van de openbare ruimte.

Bij een toename van verhard oppervlak wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende situaties. Onderhavig planvoornemen valt in de situatie 'nieuwbouw'. Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien van een gescheiden afvoer/verwerking van schoon hemel- en afvalwater. De gemeente eist voor nieuwbouwlocaties de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak op eigen terrein. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn infiltratiekragen of leidingen in de tuin, onder terras of oprit c.q. parkeerplaats, verlaging van het gazon of een vijver, poel of wadi. Het is toegestaan deze voorzieningen te voorzien van een bovengronds gelegen overloopvoorziening naar openbaar terrein.

Aan waterbergingsvoorzieningen zijn enkele eisen verbonden:

- ze moeten controleerbaar op werking zijn;
- er moet een mogelijkheid bestaan om ze te reinigen, te inspecteren en te onderhouden;

- de afvoer uit een voorziening dient te worden ontworpen op een maximale afvoer van 2 l/s/ha op het bestaande watersysteem, en dient getoetst te worden op een maximum ledigingstijd van 5 dagen;
- de inhoud van de voorziening dient boven de gemiddelde grondwaterstand te zijn gelegen, waarvan tenminste tweederde deel boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG);
- de verwerking van het hemelwater moet altijd zodanig worden ontworpen dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast.

Het wordt aangeraden om gebruik te maken van de toepassing van een overloopvoorziening voor de afvoer van overtollig hemelwater. Wanneer de hemelwatervoorziening vol is, kan het overtollige water nog steeds van het particuliere terrein worden afgevoerd.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013 – 2023

Sinds het Bestuursakkoord Water (2011) werkt de gemeente Mill en Sint Hubert samen met de omliggende gemeenten (Cuijk, Boxmeer, Sint Anthonis) en het Waterschap Aa & Maas aan een doelmatige (afval)waterketen: minder(meer)kosten, kwaliteitsverbetering, vermindering van de kwetsbaarheid en kennisuitwisseling. In het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan (hierna: VGRP) wordt het voortbouwen aan een robuust en flexibel systeem uiteengelegd alsmede de zorgplichten met betrekking tot hemel-, grond- en afvalwater.

De gemeente Mill en Sint Hubert kent drie zorgplichten ten aanzien van stedelijk waterbeheer:

- inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater naar een zuiveringstechnisch werk;
- doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater dat perceelseigenaren niet zelf kunnen verwerken;
- treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen. De maatregelen zijn hierbij niet doelmatig en behoren niet tot de zorg van het waterschap/provincie.

De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen perceel om de waterdichtheid te garanderen en voor het inzamelen van stedelijk afvalwater en overtollig hemel- en rondwater. Daarnaast mag de perceeleigenaar geen handelingen verrichten waarvan hij kan verwachten dat deze het doelmatige functioneren van (water)voorzieningen belemmeren.

Het VGRP richt zich op een energieneutraal rioolbeheer, een klimaatbestendig Land van Cuijk en het samen aan de slag gaan met inwoners en bedrijven. Voor onderhavig planvoornemen is van belang dat:

- Zoals gesteld in het Hemelwaterbeleidsplan (2017) moet in 2030 hemelwater van de riolering zijn afgekoppeld.
- Alle particuliere verharding moet zijn afgekoppeld van de (vuilwater)riolering;
- De gemeente eist de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak op eigen terrein.

Grondwater

Uit het milieukundig onderzoek is gebleken dat de grondwaterstanden variëren van 1,5 tot 1,9 m-mv. De GHG wordt op basis van de huidige grondwaterstand, de zintuiglijke waarnemingen en gegevens uit het DINO-loket geschat op circa 1,0 m-mv. De stijghoogte van het freatisch grondwater ligt op 16,3 m+NAP. De stromingsrichting van het freatisch grondwater is noordwestelijk.

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen oppervlaktewater.

Bodem

Het plangebied ligt op een maaiveldhoogte van gemiddeld circa 17,40 m+NAP. De deklaag heeft een dikte van 2 meter en bestaat uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei. De doorlatendheid is matig. Het 1e watervoerende pakket heeft een dikte van 4 meter en bestaat uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei. De doorlatendheid is goed.

Tijdens het bodemonderzoek is ondervonden dat de bovengrond tot circa 1 meter uit matig fijn en zwak siltig zand bestaat. Daaronder wordt tot de maximale verkende diepte van 3,50 m-mv voornamelijk matig tot zeer grof grind aangetroffen.

Uit de meetresultaten van de ringmetingen en omgekeerde putproeven blijkt dat de onverzadigde zone van 0,00 – 1,40 m-mv redelijk doorlatend is. De k-waarde varieert van 2,0 tot 4,5 m/dag. Uit onderzoek is verder gebleken dat de doorlatendheid van de verzadigde zone zeer goed is. De k waarde varieert van 28,6 tot 58,3 m/dag. Infiltratie van regenwater zal derhalve niet leiden tot opbolling van de grondwaterspiegel. De berekende theoretische k-waarde op basis van de korrelgrootteverdeling voor de bovengrond (0,00 – 0,50 m-mv) bedraagt 13,1 m/dag en voor de ondergrond (0,40 – 1,70 m-mv) 9,3 m/dag.

Afvalwater

Om er voor te zorgen dat tijdens extreme neerslag geen wateroverlast optreedt, is het rioolstelsel voorzien van riool-overstorten, hemelwaterlozingspunten en diverse (bovengrondse) watervoorzieningen. Al dit afvalwater wordt gezuiverd op de afvalwaterzuiveringsinrichting (AWZI) Haps.

Alle percelen waar afvalwater vrij komt zijn aangesloten op (druk)riolering of een voorziening met een vergelijkbaar rendement (bv. IBA). Dit betekent dat er geen ongezuiverde afvalwaterlozingen meer plaatsvinden. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingenbesluit. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer.

Voor kleinschalige in/uitbreidingen kan aansluiting op het bestaande (gemengde) systeem acceptabel zijn. In de gemeente Mill en Sint Hubert is het uitgangspunt dat rioolvoorzieningen robuust dienen te zijn. Alternatieven worden enkel toegepast als ze voldoende zijn bewezen.

Waterbergingsopgave

Uit de in de bijlage opgenomen waterparagraaf wordt geconcludeerd dat de totale verharding toeneemt met circa 5216 m². Omdat de toename van het verhard oppervlak groter dan 2000 m² is, geldt vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Het waterschap hanteert de volgende rekenregel bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 2000 m²:

toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m³)

Op basis van deze rekenregel bedraagt de minimale bergingseis van circa 313 m³.

Conform het beleid van de gemeente dient voor het verhard oppervlak in de nieuwe situatie 60 mm te worden geborgen. Op basis van deze gemeentelijke bergingseis bedraagt de minimale berging van circa 404,4 m³. Deze bergingseis is hoger dan vanuit het waterschap noodzakelijk wordt geacht en zodoende maatgevend geacht voor de uitwerking van het plan.

Oplossingsrichtingen

Voor de oplossingsrichtingen dient te worden voldaan aan de trits van het waterschap. Deze telt de volgende afwegingsstappen:

1. hergebruiken;
2. infiltreren;
3. buffering/afvoer.

De bovengenoemde trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. Hergebruik wordt niet realistisch geacht vanwege de hoge bergingseis en de hoge kosten die met hergebruik van (schoon) hemelwater gepaard gaat. In het milieukundig bodemonderzoek en op basis van de GHG is bekeken dat infiltratie mogelijk is binnen het plangebied. Wel kunnen, afhankelijk van de toekomstige inrichting van het terrein en keuze van het infiltratiesysteem, aanvullende maatregelen (zoals grondverbetering) noodzakelijk zijn. Derhalve worden kansen gezien om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

In de praktijk komt een scala aan infiltratievoorzieningen voor. Daarbij kan gedacht worden aan wadi's, zaksloten, infiltratiekratten, infiltratievijvers, infiltratie- en transportriolen (IT-riolen), doorlatende bestrating en infiltratiekelders. Het bepalen van de optimale (combinatie van) meetmethode(n) om de locatie specifieke k-waarde te bepalen, wordt naast een aantal praktische factoren, mede ingegeven door de (verwachte) keuze voor een bepaald type infiltratievoorziening. Daarbij is het van belang om onderscheid te maken tussen voorzieningen die primair gericht zijn op infiltratie in verticale richting (bijvoorbeeld een wadi, zaksloot en infiltratiekratten) en voorzieningen die gericht zijn op infiltratie in horizontale richting (bijvoorbeeld een infiltratiekelder en infiltratiesleuf). Bij IT-riolen, aangelegd in een cunet met goed doorlatend materiaal, speelt zowel de horizontale als de verticale waterdoorlatendheid van de onverzadigde zone een rol.

Aangezien infiltratie mogelijk is, zijn er genoeg kansen om aan de bergingseis te voldoen. Vooralsnog wordt er voorzien in een wadi in de centrale groene ruimte in het plan. Beoogd is een wadi met een diepte van circa 1 meter. Rekening houdend met taluds van 1:3 is beoogd circa 302 m³ waterberging te realiseren in deze wadi.

Daarnaast is een IT-riool beoogd onder de verhardingen (wegen) in het plan. Beoogd is circa 320 m¹ riolering (rond 400) aan te leggen met daaromheen drainzand van 1 m³ per m¹. Daarmee kan circa 113 m³ waterberging worden gerealiseerd.

In totaal hebben de nu in het plan beoogde waterbergende voorzieningen een capaciteit van circa 415 m³. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke bergingseis (404,46 m³). Uiteraard zijn ook andere oplossingen, bijvoorbeeld het toepassen van (waterdoorlatende bestrating met)

infiltratiekrachten, of het aanleggen van een vijver in plaats van een wadi mogelijk om te voldoen aan de bergingseis.

Het hemelwater afkomstig van het appartementencomplex en de te realiseren woningen kan bijvoorbeeld ook middels het plaatsen van een regenton en/of grindkoffers onder de regenpijp worden geborgen. Door bijvoorbeeld een regenton dusdanig te construeren dat deze via een noodoverloop vertraagd leegloopt op de erfverharding en het hemelwater vervolgens onder afschot richting het groen stroomt kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken plaatsvinden. Dit vergroot tevens het waterbewustzijn van de toekomstige bewoners.

Als alternatieve oplossing voor de wateropgave kan er worden gedacht aan de realisatie van zogenaamde "groene daken" (vegetatiedaken). Bij deze toepassing blijkt over het algemeen impliciet een berging van tenminste 25 mm aanwezig (in het groene dak). Dit verkleint de bergingsopgave.

Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal in samenspraak met het waterschap (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

Aandachtspunten

Geadviseerd wordt om het ontwerpen en het aanleggen van de infiltratievoorzieningen door een op dit gebied ervaren specialist uit te laten voeren. Het opstellen van een nader plan van aanpak, het toepassen van grondverbetering en het realiseren van onderhoudsmogelijkheden maken in de regel onderdeel uit van deze werkzaamheden. Op deze wijze moet voorkomen worden dat de toekomstige infiltratievoorzieningen onjuist gedimensioneerd worden, op de verkeerde diepte wordt aangelegd, onvoldoende functioneren of dat de infiltratiecapaciteit na verloop van tijd terugloopt.

Wateroverlast vanwege extreme buien wordt voorkomen door bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwe woningen te zorgen voor het hiervoor noodzakelijke hoogteverschil met de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve dan niet meteen tot natte voeten leiden. De parkeergarage dient niet te kunnen vollopen. Hier dient in het waterhuishoudkundige plan rekening mee gehouden te worden.

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte

mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn. Regelmatig onderhoud van de aanvoorzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook dienen standleidingen op de juiste manier te worden toegepast zodat voldoende beluchting en ontluchting van de binnenriolering is gewaarborgd en mogelijk stankoverlast wordt voorkomen.

Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

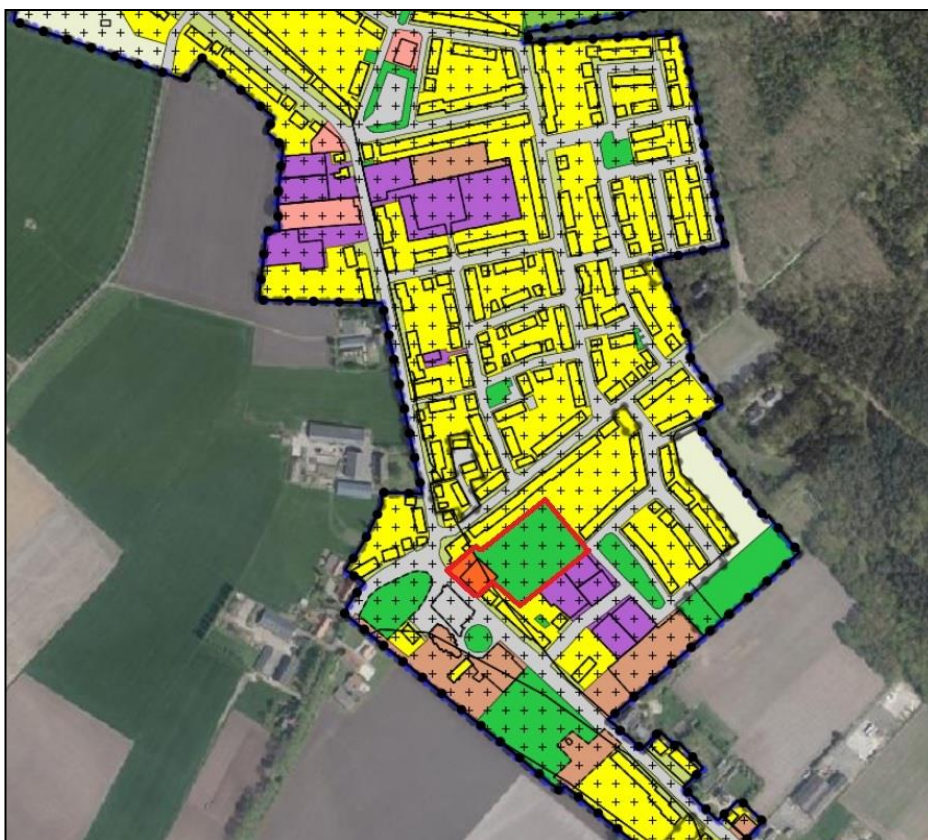
Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Door Tritium Advies is een quickscan bedrijven- en milieuzonering uitgevoerd om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied leiden tot mogelijk voorzienbare hinder (Tritium Advies B.V., quickscan bedrijven- en milieuzonering Dominicanenstraat 34 te Langenboom, projectkenmerk 1812/073/JOW-05.B, versie B, 2 december 2020). Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de nabije omgeving bevinden zich zowel woningen als relevante maatschappelijke- en bedrijfsfuncties. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied. Dit betekent dat de te hanteren richtafstanden met één stap verlaagd mogen worden. Er zijn op enkele plekken binnen de bebouwde kom bedrijfsvestigingen toegestaan waarop bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 conform de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn toegestaan en bedrijven uit de milieucategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven categorie 3.2 (b=3.2)'. In genoemde handreiking zijn minimale richtafstanden opgenomen tussen bedrijven uit deze milieucategorieën en burgerwoningen.



Figuur 4.1: de nabij liggende maatschappelijke en bedrijfsfuncties.

Aan de Kiezellei 3 (grenzend aan de bovenste rechterhoek van het plangebied) bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming voor een bedrijf met maximaal milieucategorie 2. In een gemengd gebied komt dit overeen met een aan te houden richtafstand van 10 meter. In de huidige situatie bevindt zich hier een financiële instelling (kantoor). Het bedrijfsperceel grenst aan het perceel van de beoogde ontwikkeling, waardoor in eerste instantie niet wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand, rekening houdend met de planologische mogelijkheden zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Indien echter gevel-tot-gevel gemeten wordt, ligt de beoogde ontwikkeling minstens 12 meter van het bedrijfsperceel af. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand van 10 meter.

Aan de andere kant van de straat Vuursteen ligt een bedrijfsperceel waar bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie van maximaal 2. Het bedrijfsperceel ligt op circa 68 meter van het plangebied verwijderd. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Het perceel van de beoogde ontwikkeling grenst aan het perceel waarop een milieubelastende bestemming volgens het bestemmingsplan mogelijk is (Vuursteen 3a). Hier zijn bedrijven toegestaan met een milieucategorie van maximaal 2. In de bestaande situatie is aan de Vuursteen 3 Theo Bens Veehandel gevestigd, een groothandel in inrichtingsbenodigdheden en aanverwante artikelen voor kalverstallen. Hiervoor geldt, afhankelijk van de intensiteit, een zoneringsafstand van minimaal 10 tot maximaal 100 meter. In eerste instantie wordt niet voldaan aan de aan te houden richtafstand. Als gekeken wordt naar de uiterste situering van de gevel van de woning zoals gesteld in de voorgenomen locatie van de woning binnen het plangebied ligt de beoogde ontwikkeling op circa 9 meter van het aangrenzende bedrijfsgebouw af. Hiermee wordt derhalve

nog steeds niet voldaan aan de aan te houden richtafstand. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het bepalen van de intensiteit van onderhavig bedrijf is derhalve een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd (Tritium Advies B.V., akoestisch onderzoek omgevingslawaai, projectkenmerk 2003/069/RV-01, versie B, 2 december 2020) om enerzijds aan te tonen dat er ter plaatse van de grondgebonden woningen en appartementen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en anderzijds dat het betreffende bedrijf (gelegen aan Vuursteen 3a) niet belemmerd wordt in haar functioneren. Er is hierbij uitgegaan van de maximale planologische invulling van onderhavige bedrijfslocatie. Derhalve is een aannemers- c.q. timmerbedrijf, met een kleine werkplaats, als uitgangspunt genomen. Voor het dak is de volgens het vigerend bestemmingsplan maximale bouwhoogte van 8 meter aangehouden.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluideis van 50 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluideis van 70 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Aangezien hiermee tevens wordt voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit wordt onderhavig fictief bedrijf akoestisch gezien niet ingeperkt door de realisatie van het planvoornemen.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

In het akoestisch onderzoek zijn de geluidniveaus tijdens de maximaal representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluidseisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde grondgebonden woningen en appartementen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Tevens wordt onderhavige bedrijvigheid akoestisch gezien niet belemmerd in haar functioneren zodat er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect omgevingslawaai zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Er liggen in de buurt van het plangebied verschillende maatschappelijke en bedrijfsfuncties, zoals een basisschool, een kerk, een kleine bibliotheek, een café en een watersportproductenwinkel. Deze liggen op voldoende afstand van het plangebied en vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van in totaal 41 woningen aan de Dominicanenstraat 34 te Langenboom.

4.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de "Wet luchtkwaliteit" in beeld te worden gebracht.

De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 15522209 (Dominicanenstraat 34) is het meest nabij het plangebied gelegen, aan de Loverstraat. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de "Wet luchtkwaliteit" als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

Er worden in totaal 41 appartementen en woningen gerealiseerd. Daarmee wordt de NIBM-grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde (her)ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;

- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).



Figuur 4.2: Uitsnede van de risicokaart. Het plangebied is aangeduid met een rode markering.

Op de uitsnede van de risicokaart zijn verschillende buisleidingen te vinden die mogelijk potentiële risicobronnen vormen voor het plangebied.

Buisleidingen A-520, A-578, A-597 en A-665

Van de geïnventariseerde buisleidingen zijn voorts de gegevens in navolgende tabel 1 bekend:

Tabel 1: gegevens buisleidingen

	Buisleidingen			
	A-520	A-578	A-587	A-665
Afstand plangebied	480 meter	485 meter	495 meter	500 meter
Uitwendige diameter (inch)	24,02	42,01	42,01	47,99
Maximale werkdruk (bar)	66,20	66,20	66,20	79,90
1%-letaliteitsgrens	310 meter	490 meter	490 meter	580 meter
100%-letaliteitsgrens	140 meter	190 meter	190 meter	220 meter

Het plangebied is deels gelegen binnen de 1%-letaliteitsgrens van de buisleidingen A-578 en A-665 en gelegen buiten de 1%-letaliteitsgrens van de buisleiding A-520. Indien het plan geheel of gedeeltelijk binnen de 1%-letaliteitsgrens ligt van een buisleiding, moet het groepsrisico worden berekend. Op basis van die berekening kan worden bepaald of:

- het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde;
- de toename van het groepsrisico ten gevolge van het besluit minder is dan 10% van de oriëntatiewaarde

Op 15 juli 2019 heeft Kragten (projectnummer TRI001-0001, rapportnummer 20190715-TRI001-CAR 1.0, status definitief) een CAROLA-berekening uitgevoerd voor buisleiding A-665-deel-1. Er is uit de berekening gebleken dat voor de buisleiding geen 10^{-6} -risicocontour ter hoogte van het plangebied wordt berekend. De planrealisatie leidt verder niet tot een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico. In de huidige situatie en in de toekomstige situatie wordt geen groepsrisico berekend. Een verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Ten gevolge van de realisatie van in totaal 41 appartementen en woningen neemt het aantal personen toe. Het plangebied is gelegen binnen de 1%-letaliteitsgrens van de buisleidingen A-578 en A-665. Hiervoor is door bureau Kragten een CAROLA-berekening uitgevoerd. Hieruit is voortgekomen dat de planrealisatie niet tot een rekenkundige toename leidt van de hoogte van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Advies

Op 30 juni 2020 is door de Veiligheidsregio Brabant Noord per brief gereageerd ten aanzien van het aspect externe veiligheid (bijlage) en geeft het volgende advies:

Adviesgrondslag

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de buisleiding A665 dient conform art 12 BEVB het groepsrisico te worden beantwoord. Het advies biedt de bouwstenen voor de verantwoording.

Scenario's

Het relevante scenario voor het plangebied is een fakkelbrand. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn

hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. De kans op dit scenario is als gevolg van getroffen maatregelen bijzonder klein.

Buisleiding A-625 heeft een diameter van 48 inch en een druk van 80 bar. De afstand vanaf de buisleiding tot aan het plangebied bedraagt ongeveer 500 meter. Personen zijn bij een leidingdruk van 80 bar en een diameter van 48 inch zijn binnen bebouwing op 440 meter voldoende beschermd. Er is geen letaal of ernstig letsel te verwachten.

Zelfredzaamheid

De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald door de fysieke en mentale mogelijkheden van personen, de aanwezigheid van vluchtwegen / schuilmogelijkheden en alarmeringsmogelijkheden. Er is sprake van een eenzijdige ontsluiting in de richting van de buisleidingen. Een fakkelbrand zal onmiddellijk worden waargenomen waardoor met direct gealarmeerd wordt. De ontwikkeling betreft grondgebonden woningen. Aangenomen mag worden dat de bewoners in staat zijn zelfstandig op een dreiging of naar instructies te handelen. De bestrijdbaarheid wordt als redelijk beoordeeld.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een fakkelbrand is per definitie slecht. De brand kan alleen gedoofd worden door het afsluiten van de gastoevoer door de leidingbeheerder. Door de hoge hittestraling wordt de brandweer beperkt in haar mogelijkheden en kan beginnen met het blussen van secundaire branden als de fakkelbrand gedoofd is. Tot die tijd zijn de bewoners op zich zelf aangewezen.

T.a.v de reguliere brandbestrijding wordt extra aandacht wordt gevraagd t.a.v. de eenzijdige ontsluiting van het plangebied. Indien rekening wordt gehouden met de richtlijnen opgenomen in de beleidsregels Bereikbaarheid- en Bluswatervoorziening er sprake van voldoende bereikbaarheid. Bluswater: volgens de beleidsregels Bereikbaarheid- en Bluswatervoorziening dient B-water binnen 15 minuten beschikbaar te zijn. Daarvoor dient een bluswatervoorziening van 60 m3 per uur binnen 200 meter van alle woningen in het plangebied aanwezig te zijn. BrabantWater vernieuwd op dit moment de waterleidingen aan de Dominicanenlaan. Niet bekend is of aan de gestelde richtlijn wordt voldaan.

Advies

Gezien het scenario en de slechte bestrijdingsmogelijkheden van een fakkelbrand moet worden ingezet op het optimaliseren van mate van zelfredzaamheid.

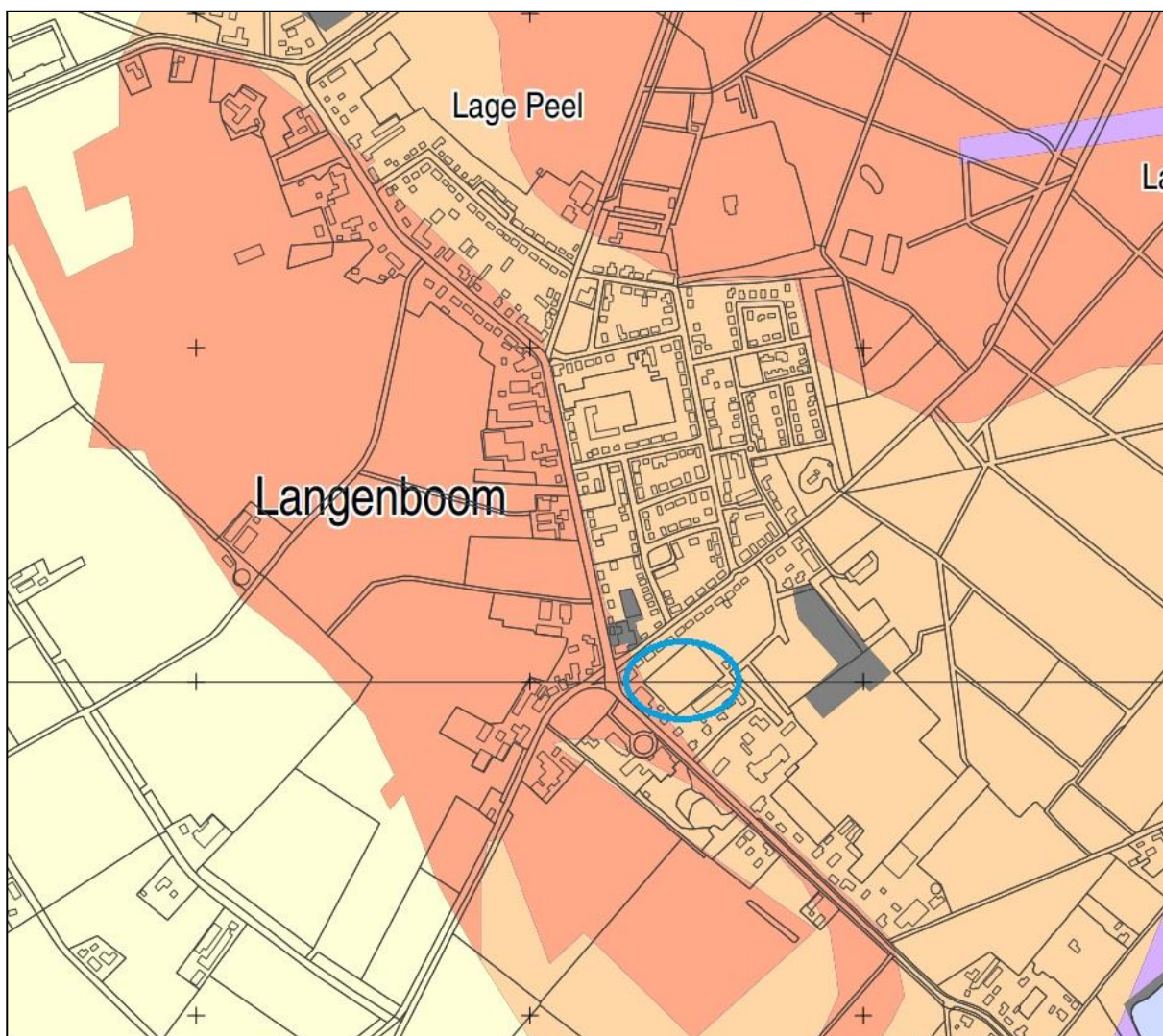
- Onderzoek de mogelijkheid om in een calamiteitenontsluiting richting Bergkristal te voorzien. Deze ontsluiting hoeft niet voor motorvoertuigen toegankelijk te zijn;
- Informeer potentiële kopers actief over het aanwezig risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in de afweging om zich hier te vestigen en heeft daarmee een positieve invloed op het risicobewustzijn van de burger en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid in deze. Door bewoners bekend zijn met het handelingsperspectief weten zij direct hoe te handelen bij een dreiging;
- Plaats, indien hier niet in voorzien is, een bluswatervoorziening op een afstand van maximaal 200 meter van de woningen.

4.8 Archeologie

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 waren hiervoor verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in 1 wet.

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een beleidsnota archeologie vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven hoe binnen het gemeentelijk grondgebied van Mill en Sint Hubert omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed. Aan het archeologische beleid is een archeologische beleidskaart gekoppeld. Deze is vastgesteld op 10 mei 2012.



Figuur 4.3: uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is deels gelegen in het met zalmroze en in het met oranje aangegeven gebied. Het zalmroze gebied geeft gebieden aan van hoge archeologische verwachting. Het betreft hier vooral gebieden/terreinen die op grond van de geomorfologische kenmerken (geologie, grondwatertrap, bodem) en op grond van relatief grote aantallen bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans maken dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Het betreft vooral de betere, meer vruchtbare woongronden die over het algemeen een bewoningsgeschiedenis kennen van vele duizenden jaren. Hiervoor geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter én een groter verstoringsoppervlakte dan 250 m² een onderzoeksplicht.

Het lichtoranje gebied geeft gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen weer. Hierbij geldt bij een grotere verstoringsdiepte dan 40 centimeter en een groter verstoringsoppervlakte dan 2500 m² een onderhoudsplicht.

Door Transect is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, Dominicanenstraat te Langenboom verkennend onderzoek, rapportkenmerk 2299, versie 1.0 concept, d.d. 17 juli 2019). Uit het gecombineerde vooronderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van intacte archeologische waarden. Conform het bureauonderzoek is sprake van een grotendeels intacte bodemopbouw in het plangebied, bestaande uit een podzolbodem in de top van de dekzand- en terrasafzettingen. In de aangetroffen AE- en B-horizonten kan sprake zijn van intacte vondstconcentraties daterend vanaf het Laat-Paleolithicum, vanaf de B-horizont zijn eveneens sporen samenhangend met nederzettingsterreinen en sporen van landgebruik te verwachten vanaf de periode Neolithicum – Nieuwe tijd. Eventuele archeologische waarden zijn aan te treffen vanaf een diepte van 0,35 - 0,65 m-mv. De enige afwijking van de uitkomsten van het booronderzoek ten opzichte van het bureauonderzoek is het ontbreken van een esdek. Hoewel het humeuze pakket enige decimeters dik is, vertoont dit geen andere kenmerken van een esdek, maar wel een grote hoeveelheid recent rood puin. Desalniettemin is onder het moderne dek sprake van een gave bodemopbouw.

Proefsleuven

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is door Transect een archeologisch karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Het proefsleuvenonderzoek is, na goedkeuring van het PvE, vervolgens uitgevoerd door Transect en vervat in een rapport (Transect, Langenboom, Dominicanenstraat (ong.) Gemeente Mill en Sint Hubert (NB) Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, rapportkenmerk 2862, versie 1.0 concept, d.d. 10 juli 2020).

Op basis van het eerder uitgevoerd bureau- en booronderzoek heeft het plangebied een verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd.

Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het toetsen van de archeologische verwachting door het opsporen en het waarden van eventueel aanwezige archeologische resten, in de vorm van archeologisch grondsporen, structuren en vondsten. Het onderzoek moet, voor zover mogelijk, inzicht geven in de aard, datering, omvang, gaafheid en conservering van de mogelijk aanwezige archeologische resten.

In het plangebied zijn zes proefsleuven aangelegd (in totaal 960 m²; 10% van het onderzoeksgebied). Er is één archeologische vindplaats aangetroffen. Deze vindplaats betreft onder andere sporen van landgebruik in de vorm van (es) greppels, moesbedden en palenrijen uit de Vroege tot Midden Nieuwe tijd. Het aangetroffen vondstmateriaal bestaat uit aardewerk, fragment van een kleipijp en keramisch bouw materiaal uit de Nieuwe tijd. De vondsten zijn aangetroffen in de bouwvoor, B-horizont en in één paalkuil. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek en de waardering is de vindplaats niet behoudenswaardig bevonden.

Op het selectiecriterium fysieke kwaliteit scoort de vindplaats middelhoog. De oorspronkelijke bodem in het plangebied is afwezig, waarschijnlijk ontbreekt de eerste 30 cm van de top van het dekzand. Alleen het sporenniveau is intact, het oorspronkelijke nederzettingniveau met de te verwachte vondstlagen of afvallagen ontbreken. Hierdoor is een reconstructie van de vindplaats niet meer mogelijk. De sporen zijn goed geconserveerd en hebben vaak duidelijke contouren. Het aangetroffen vondstmateriaal is vrij schaars en gefragmenteerd, maar wel goed geconserveerd en hierdoor te determineren. Op inhoudelijk kwaliteit scoren de aangetroffen resten middelhoog. De aangetroffen sporen uit de Vroege tot Midden Nieuwe tijd zijn niet zeldzaam binnen de archeoregio en daarom inhoudelijk minder relevant voor de nationale of regionale kennisagenda. In deze regio zullen beter bewaarde vindplaatsen uit de Nieuwe tijd aanwezig zijn. De informatiewaarde van de vindplaats scoort middelhoog, vanwege het ontbreken van het oorspronkelijke looppniveau en vondstlagen of afvallagen. Om een vindplaats te reconstrueren is een combinatie van een sporenniveau en vondstenlagen belangrijk. Vervolgonderzoek zal niet tot kenniswinst leiden. Verder is er geen goede aanwijzing dat de vindplaats een ensemble vormt waardoor deze op ensemblewaarde middelhoog scoort. Op basis hiervan hebben geen van de criteria een hoge score (score 3) gekregen. De 'vindplaats' kan bovendien niet als representatief gelden voor het genoemde complextype en de archeoregio.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat tijdens het proefsleuvenonderzoek één archeologische vindplaats is aangetroffen. Deze vindplaats betreft sporen uit de Vroege tot Midden Nieuwe tijd. Het aangetroffen vondstmateriaal bestaat uit aardewerk, pijpen en keramisch bouw materiaal uit de Nieuwe tijd. Het materiaal is aangetroffen in de bouwvoor, B-horizont en één spoor.

Selectieadvies

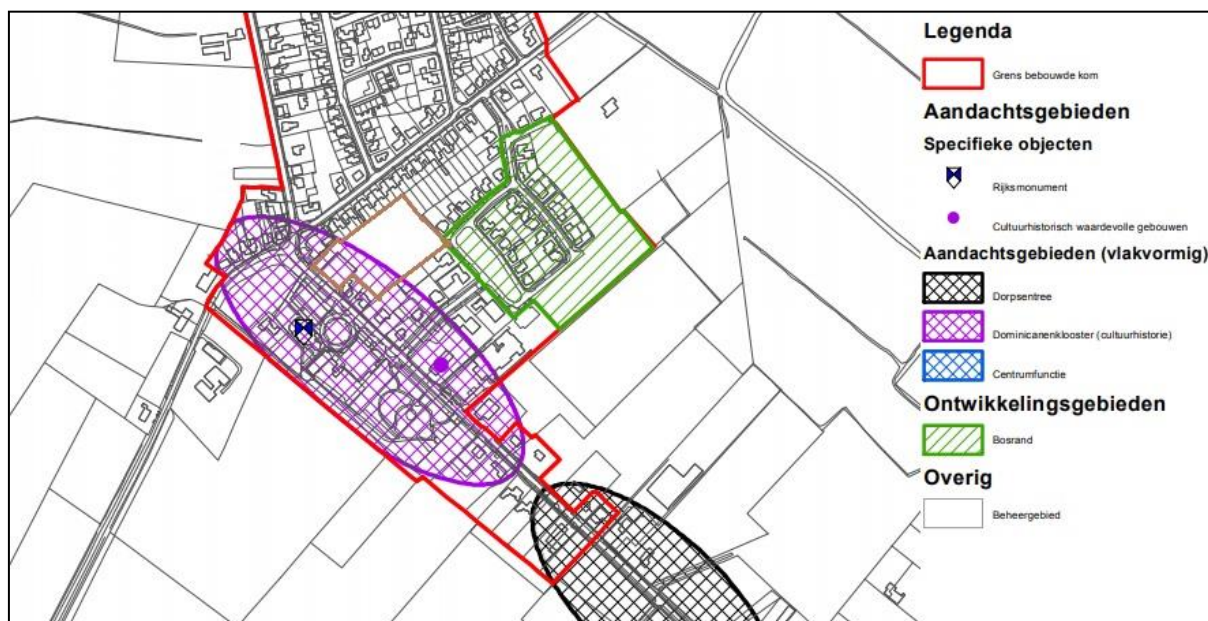
Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is de vindplaats niet behoudenswaardig bevonden. Er wordt geadviseerd het plangebied archeologische vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Beoordeling

Op basis van het verslag van het einde van het veldwerk is het uitgevoerde onderzoek in opdracht van de gemeente beoordeeld door The Missing Link. The Missing Link onderschrijft op basis van de omschrijving en het meegeleverde kaartmateriaal de beoordeling als niet-behoudenswaardige vindplaats. Derhalve adviseer The Missing Link om het gebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Op de Welstandskaart ligt een deel van het plangebied binnen de aandachtsgebied 'Dominicanenklooster (cultuurhistorie)'. In paragraaf 3.3 onder het kopje 'Welstandsbeleid Langenboom' zijn de kenmerken van historische dorpsgebieden (zoals Langenboom) al behandeld. De Welstandscommissie heeft op 23 mei 2019 het beoogde bouwplan beoordeeld en acht het in hoofdopzet voorstelbaar. De schaal van het appartementengebouw sluit aan bij het belendende appartementengebouw, en is qua karakteristiek passend bij de bestaande bebouwing. De commissie heeft desalniettemin een aantal opmerkingen gemaakt. Deze zijn verwerkt in het planopzet.



Figuur 4.4: de cultuurhistorische aanduiding

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen

waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 41 appartementen en woningen met bijhorende parkeer- en groenfaciliteiten. Drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Er is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld door Tritium Advies (rapportnummer 1812/073/JOW-10.B, d.d. 2 december 2020). Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten. Voor het plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn enkele planologisch relevante leidingen aanwezig (buisleidingen). Deze relevante leidingen zijn behandeld in paragraaf 4.7, waaruit is gebleken dat deze buisleidingen geen beperkingen opleggen aan het planvoornemen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling geen belemmeringen zijn.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens wordt in de regels verduidelijkt welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een bijhorende regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In ieder bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt de maximale hoogte van een bouwlaag vastgelegd. Ook wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de regels, deze afwijkingen als maatgevend gelden.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat:

- *Overgangsrecht*;
- *Slotregel*

5.4 Beschrijving bestemmingen

Groen

Het structurerend groen binnen het plangebied krijgt een groenbestemming. In hoofdzaak is binnen de aanduiding de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en bermen. In ondergeschikte mate zijn op deze gronden, naast bouwwerken geen gebouwen zijnde, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede voor parkeervoorzieningen, speel- en ontmoetingsvoorzieningen, straatmeubilair en waterhuishoudkundige voorzieningen. Snippergroen wordt niet als groenbestemming opgenomen. Dit groen valt binnen de bestemmingen 'Verkeer'.

Tuin

De bestemming 'Tuin' wordt gebruikt om aan te geven waar geen bijbehorende bouwwerken gewenst zijn. De bestemming 'Tuin' ligt daarmee in dat gebied wat algemeen bekend staat als voortuin. In bijzondere situaties kan ook de bestemming 'Tuin' voor de gronden gelegen aan de zijkant van de woning worden gebruikt. Daarmee wordt aangegeven dat het wel tot de woonfunctie behoort, maar dat gebouwen er ongewenst zijn. Er zijn drie typen bijbehorende bouwwerken die wel in de bestemming 'Tuin' gebouwd mogen worden: de uitbouw van de woning die ook bekend staat als erker, een carport en een luifel. Hiervoor gelden wel strikte regels om het ondergeschikte karakter van deze gebouwen te waarborgen.

Verkeer

De wegen binnen het plangebied worden bestemd als 'Verkeer', waarbij het gebruik is afgestemd op verkeersafwikkelingen en verblijfsgebied. De gronden mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speel- en ontmoetingsvoorzieningen, straatmeubilair en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn verschillende typen woningen toegestaan. Naast wonen maakt het bestemmingsplan onder voorwaarden een beroep aan huis mogelijk. Een bedrijf aan huis alsmede detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard worden via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning, onder voorwaarde, mogelijk gemaakt. De maximum bouw- en goothoogte bedraagt overwegend voor de hoofdgebouwen respectievelijk 10,5 en 6,5 meter. Om enige flexibiliteit te bieden is voor de beoogde levensloopbestendige woningen deze hoogte eveneens opgenomen. Voor het appartementengebouw is een regeling opgenomen waarbij een deel van het gebouw met een plat dak mag worden uitgevoerd waarbij de maximale bouwhoogte van 10,5 meter mag worden aangehouden. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag, afhankelijk van het type woning, in ieder geval niet minder bedragen dan 2 meter. De minimale en maximale breedte van een hoofdgebouw bedraagt, afhankelijk van het type woning, tussen de 5 meter en 9 meter. De dakhelling dient minimaal 20° en maximaal 65° te zijn. Samen met enkele aanduidingen op de verbeelding zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot bijgebouwen.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Alvorens is overgegaan tot het in procedure brengen van onderhavig plan heeft de initiatiefnemer een tweetal klankbordsessie gehouden om de direct omwonende, maar ook het dorp Langenboom, te informeren over de voorgenomen ontwikkeling.

Op 28-03-2019 heeft de eerste klankbordgroep-sessie plaatsgevonden waarbij de laatste versie stedenbouwkundige en architectonische plannen m.b.t. het plan zijn gepresenteerd. In beginsel zijn de plannen zeer enthousiast ontvangen. Op kleine onderdelen heeft het geleid tot aanpassingen in het plan. Van deze avond is een verslag opgesteld. Het verslag is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Op 04-09-2019 heeft de tweede klankbordgroep-sessie plaatsgevonden waarbij de aanwezigen zijn meegenomen in de aanpassingen en uitwerkingen die, mede naar aanleiding van de eerste sessie, hebben plaatsgevonden. Wederom zijn de plannen zeer enthousiast ontvangen. Tijdens het stellen van vragen zijn nog enkele aandachtspunten meegegeven. Bovendien was men tevens reeds geïnteresseerd in het aankopen van een woning. Van deze avond is eveneens een verslag opgesteld. Het verslag is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van (ambtshalve) aanpassingen in het plan hebben een tweetal aanvullende overleggen plaatsgevonden met een tweetal vertegenwoordigers / aanspreekpunten. Uit deze overleggen is naar voren gekomen dat er geen bezwaren zijn op het op onderdelen aanpassen van het plan.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het gehouden wettelijk vooroverleg heeft geleid tot aanpassingen c.q. aanvullingen in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 oktober tot en met 17 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbende over het wijzigingsplan hun zienswijze naar voren brengen. Er zijn geen reacties ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Ten tijde van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat het wenselijk is om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Het aantal appartementen dat in het bestemmingsplan is beoogd mogelijk te maken, is verhoogd van 14 naar 20. Waarmee het totaal aantal woningen dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt 41 bedraagt.

Bouwvlakken en maximale bouwhoogtes zijn niet aangepast. In de regels is ten aanzien van het beoogde toegenomen aantal woningen uitsluitend het maximaal toegestane aantal wooneenheden verhoogd. Uiteraard is waar nodig onderhavige toelichting, alsmede de onderbouwingen die daaraan ten grondslag liggen, daarop aangepast.

Verder hebben er nog enkele kleine wijzigingen in het plan plaatsgevonden om enkele omissies in het plan recht te zetten, te weten:

- om een deel van het appartementengebouw plat te kunnen uitvoeren, zoals altijd beoogd, is een deugdelijk regeling opgenomen;
- de in de regels opgenomen verwijzing naar het maximale aantal wooneenheden is komen ter vervallen, deze aanduiding is niet opgenomen op de verbeelding;
- om de beoogde levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren is de maximale breedtemaat van rijwoningen verhoogd.

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn bovengenoemde aanpassingen verwerkt. Naar aanleiding van deze aanpassingen is een aanvullend dialoog gehouden en is een gewijzigde anterieure overeenkomst gesloten.