

Toelichting

Mill, Karstraat 25a, 27 en Molenstraat 60

Toelichting

Naam bestemmingsplan:	Mill, Karstraat 25a, 27 en Molenstraat 60
Codering:	NL.IMRO.1982BPMiKarstraat25a-VA01
Datum:	2023-04
Status:	Vastgesteld

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Huidige en gewenste situatie	4
1.2 Ruimtelijke en functionele structuur.....	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2 Planologisch kader	6
2.1 Rijksbeleid.....	6
2.1.1 Structuurvisie.....	6
2.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	7
2.1.3 AMvB Ruimte	8
2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Structuurvisie.....	8
2.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	9
2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	10
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	13
2.3.1 Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018	13
2.3.2 Structuurvisie.....	13
2.3.3 Bestemmingsplan.....	14
2.3.4 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022.....	15
2.3.5 Beleidsregel verhaal plankosten.....	15
2.3.6 Omgevingsdialoog.....	16
2.3.7 Welstandsnota	17
3 Ruimtelijke aspecten.....	18
3.1 Verkeer en infrastructuur.....	18
3.2 Cultuurhistorie, archeologie	19
3.3 Stedenbouw en landschap	22
4 Milieuaspecten.....	28
4.1 Geluid.....	28
4.2 Bedrijven en milieuzonering	28
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.4 Geur	32
4.5 Water	33
4.6 Natuur	37
4.7 Bodem	38
4.8 Externe veiligheid	39
4.9 Duurzaamheid	41
4.10 Overige aspecten	42
5 Uitvoerbaarheid en procedure.....	43
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
5.3 Te volgen procedure	44
6 Conclusie	45
Bijlagen.....	46

1 Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het complex aan de Karstraat 25a, 27 en Molenstraat 60. Het betreft een winkel met bedrijfsruimte en twee bovenwoningen.

Initiatiefnemer heeft de wens een gedeelte van het complex te slopen, de voormalige winkel te verbouwen tot woonhuis en twee nieuwe woningen te realiseren op de locatie. Het bestemmingsplan dient daarom te worden herzien. De gemeente heeft de gewenste ontwikkeling en de schetsplannen reeds positief beoordeeld.

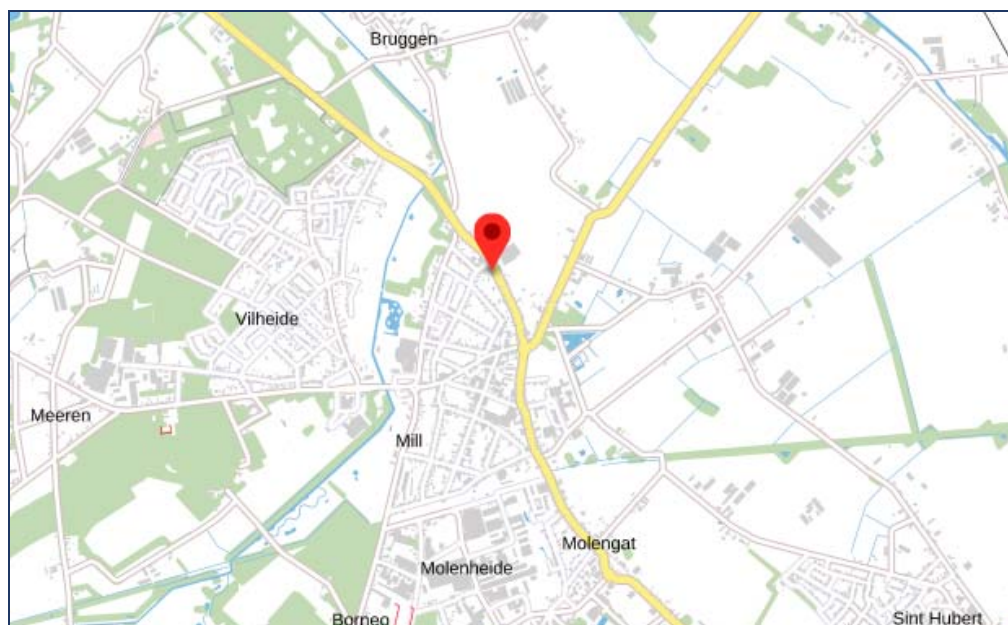
Onderhavig document betreft de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ligging

De locatie, kadastraal perceel gemeente Mill en Sint Hubert, sectie G, nummer 1458 groot 791 m², is gelegen in de kern van Mill op de hoek Karstraat/Molenstraat. Mill behoort tot de gemeente Land van Cuijk. Ten westen van het perceel is Molen De Korenbloem gelegen. Ten noorden van het perceel, aan de overzijde van de Molenstraat is een woonfunctie gelegen evenals aan de oost- en zuidzijde. Op het perceel aan de noord- oostzijde is een houthandel- en bewerkingsbedrijf gevestigd.



Afbeelding 1: Bovenaanzicht, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

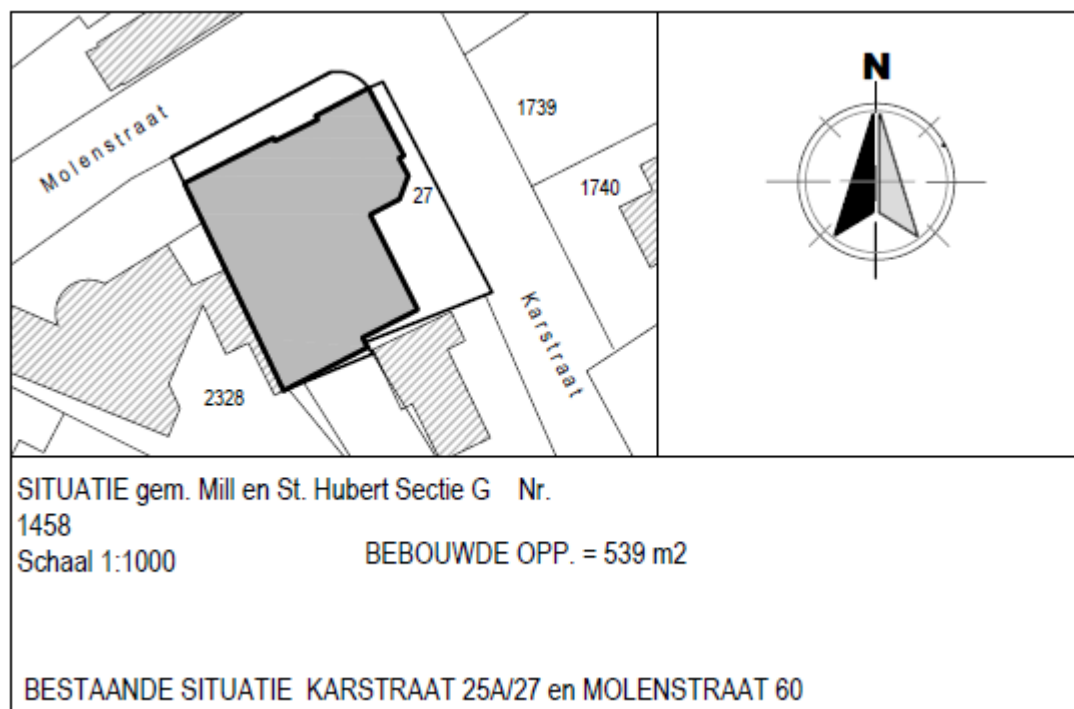


Afbeelding 2: Ligging van de locatie in de omgeving, bron: ruimtelijkeplannen.nl

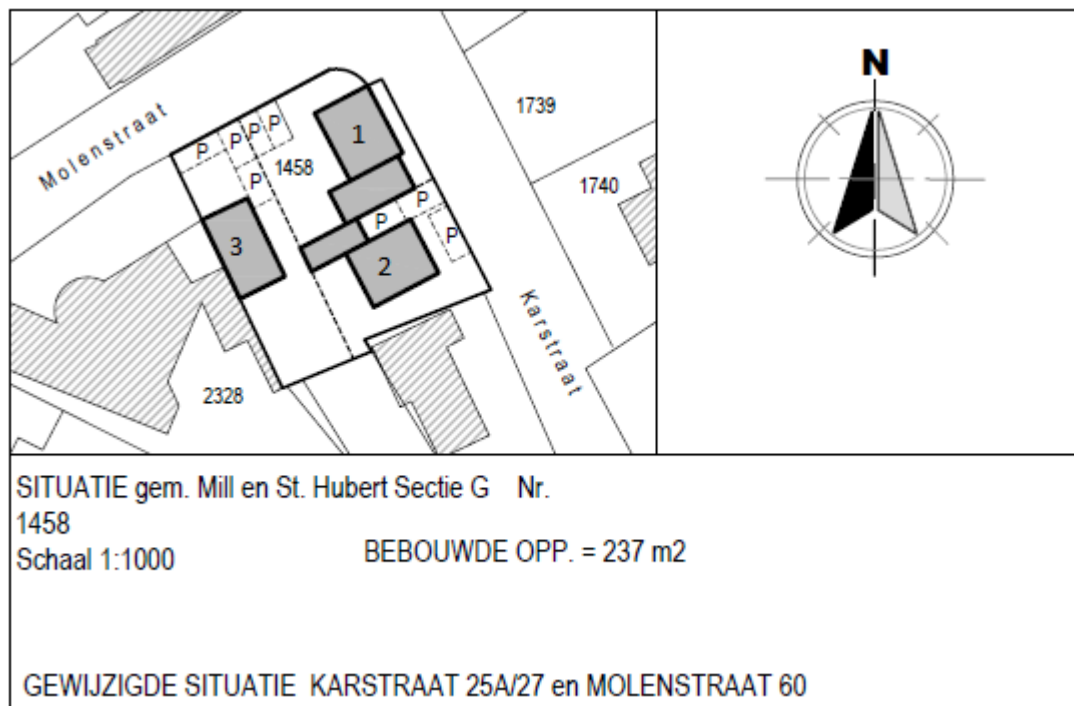
1.1 Huidige en gewenste situatie

Het betreft in de huidige situatie een winkel met bedrijfsruimte en een twee bovenwoningen.

Initiatiefnemer heeft de wens een gedeelte van het complex te slopen, de voormalige winkel te verbouwen tot woonhuis en twee grondgebonden nieuwe woningen te realiseren op de locatie. Hieronder is de huidige en beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 3: Situatie te slopen/behouden bebouwing



Afbeelding 4: Beoogde situatie

1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie is gelegen aan de rand van de kern van Mill. In de omgeving zijn voornamelijk woningen te vinden. Aan de overzijde van zowel de Molenstraat en Karstraat zijn een paar bedrijven gevestigd. Hiertussen zijn echter woningen gelegen. De locatie is gelegen aan een doorgaande weg, aan een T-splitsing. Ten westen van het perceel is Molen De Korenbloem gelegen. De bebouwing ligt tegen de huidige bebouwing op onderhavig perceel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Mill Centrum', vastgesteld op 6 oktober 2016, van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert heeft de locatie de enkelbestemming 'detailhandel' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Daarnaast heeft de locatie een aantal gebiedsaanduidingen in verband met de luchtvaartverkeerzone.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Planologisch kader

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke aspecten

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en procedure

2 Planologisch kader

De ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als deze past binnen het gestelde beleid door de diverse overheden. Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De SVIR is vastgesteld en in werking getreden op 13 maart 2012. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040. Het doel van deze structuurvisie is een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland creëren. Het Rijk richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

Het Rijk benoemt daarnaast 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt de samenhang van deze rijksbelangen met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en is niet in strijd met de doelen geformuleerd in de structuurvisie. Verdere toetsing aan dit beleid is dan ook niet noodzakelijk. Aspecten waaronder milieu, waterhuishouding en overige zaken welke van belang zijn en geborgd zijn middels het Bro zullen in deze onderbouwing worden getoetst.

Nationale omgevingsvisie

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 11 september 2020 de nationale omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Belangrijkste keuzes in de NOVI:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt zal de omgevingsvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en betreft geen ontwikkeling die in strijd is met de nationale belangen waar de omgevingsvisie op van invloed is. Verdere toetsing aan dit beleid is dan ook niet noodzakelijk. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van het omgevingsbeleid ligt bij provincie, gemeente en waterschap.

2.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen gehad voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden, werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kern Beslissingen zoals de Nota Ruimte. Per 1 juli 2008 waren deze alleen nog bindend voor de nationale overheid zelf. Daarom heeft het Rijk in juni 2008 de Realisatie paragraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid opgesteld. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de genoemde nationale belangen.

2.1.3 AMvB Ruimte

De nationale belangen uit de SVIR worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd middels twee besluiten. De AMvB Ruimte, nader aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een gedeelte van de bepalingen in het Barro worden in de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uitgewerkt. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en heeft geen betrekking op de nationale projecten zoals genoemd in het Barro. Verdere toetsing aan dit beleid is dan ook niet noodzakelijk.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 juli 2017 moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken op grond van artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden getoetst aan de nieuwe 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.'

Onderhavige ontwikkeling betreft drie woningen. De laddertoets is derhalve niet vereist.

2.2 Provinciaal beleid

Het planologische beleid van de provincie is verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en juridisch geborgd middels de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2.1 Structuurvisie

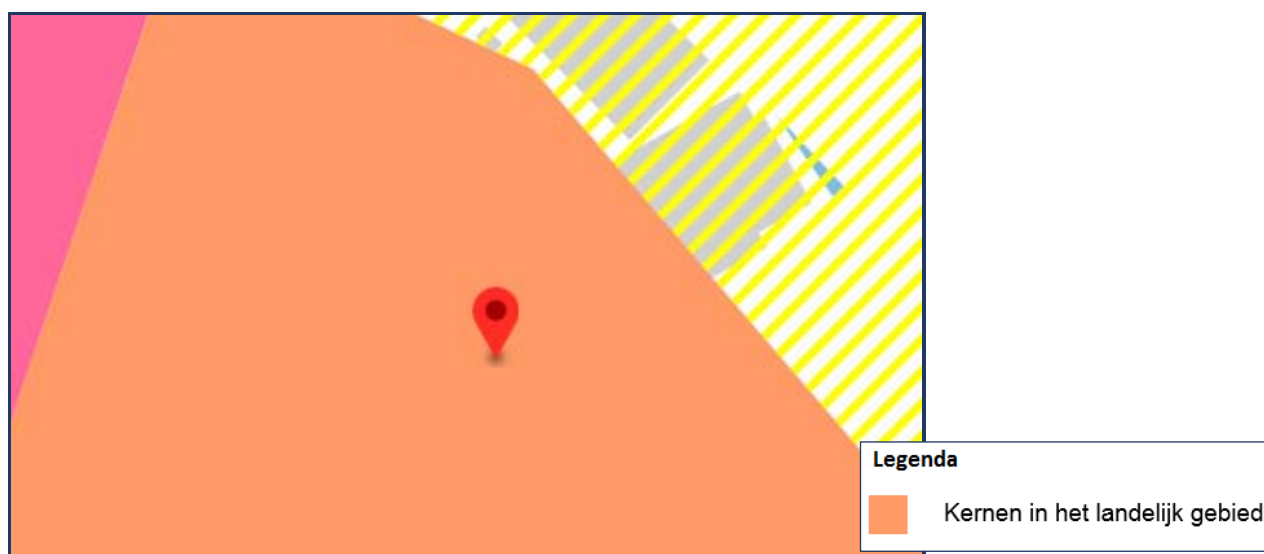
Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Deze partiële herziening is in werking getreden op 19 maart 2014.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid.

Onderhavige locatie is gelegen in een kern in het landelijk gebied. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

2.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In de omgevingsvisie is een basisopgave opgenomen: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn vier hoofdopgaven opgenomen:

Werken aan de Brabantse energietransitie

1. Werken aan een klimaatproof Brabant
2. Werken aan de slimme netwerkstad
3. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

In deze visie is opgenomen dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat Brabant de komende 10 jaar dé kans heeft om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

De gemeente heeft in het principebesluit aangegeven dat in principe medewerking wordt verleend aan drie woningen op onderhavige locatie. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van de woningen past binnen de woningbouwopgave van de gemeente en derhalve die van de provincie.

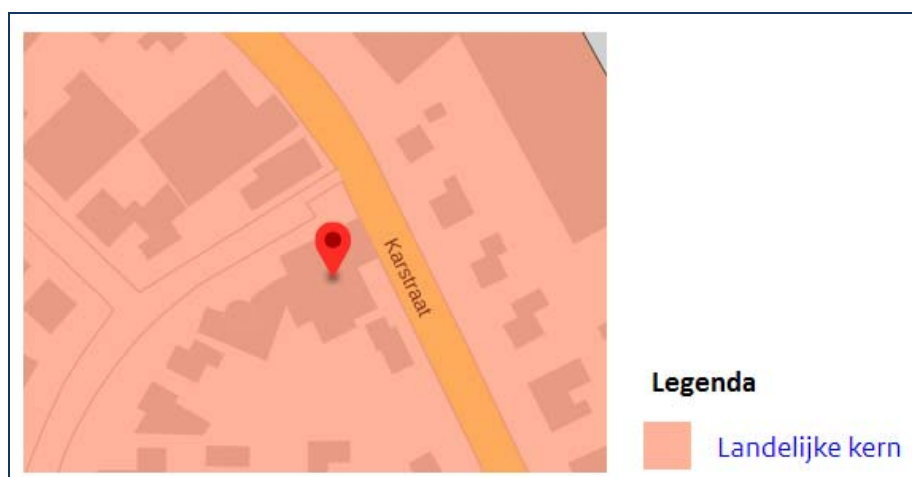
2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Daarna heeft reeds een wijziging plaatsgevonden.

De verwachting is dat in 2022 de Omgevingswet in werking treedt. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgroningen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Onderhavige locatie is gelegen in 'stedelijk gebied'. Zie hieronder de uitsnede van de kaart behorende tot de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Hieronder wordt getoetst aan de van toepassing zijnde regels.

Paragraaf 3.1.2 basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- 1. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- 2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- 3. meerwaardecreatie.*

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- 1. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*
- 2. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- 3. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

De permanente voorzieningen worden binnen het bestaande bouwperceel gerealiseerd. Het bouwperceel ligt in bestaande stedelijk gebied. Een van de woningen wordt in het bestaande gebouw gerealiseerd. Een gedeelte wordt gesloopt en op deze plek komen twee nieuwe vrijstaande woningen met buitenruimte. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is getoetst in de paragraaf 'Rijksbeleid'.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- 1. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- 2. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- 3. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Onderhavig initiatief betreft een voormalige detailhandelsfunctie. Op het perceel was reeds bebouwing aanwezig. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom waarvoor de waterhuishouding en energievoorziening reeds aanwezig is. De bodem is geschikt geacht voor de nieuwe functie. Het betreft een beperkte ontwikkeling waarvoor de genoemde aspecten getoetst worden in deze toelichting.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- 1. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;*
- 2. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.*

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

De meerwaarde wordt gecreëerd door de sloop van een gedeelte van het bestaande gebouw en het verbouwen van het achterblijvende gedeelte. Het betreft een gebouw met weinig uitstraling. De parkeerdruk voor de omgeving wordt met het initiatief verlaagd. Het aanzicht op rijksmonument de molen 'de Korenbloem' wordt beter evenals de windvang voor de graanmolen. Het aspect beeldkwaliteit worden verder uitgewerkt in paragraaf 3.3. De vereiste bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering bedraagt € 9.905,- zoals opgenomen in het principebesluit zoals medegedeeld in de brief van 16 maart 2020. Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt maar er wordt ook nieuwe bebouwing opgericht. In onderhavige situatie is sprake van een afname van circa 298 m². De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 527 m². De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van circa 229 m². De sloop van overtollige bebouwing vertegenwoordigt een waarde van € 25,- p/m², 298 x 25 = € 7.450,-. Dit betekent dat nog een bijdrage van € 2.455,- vereist is.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de drie woningen aan de Karstraat/Molenstraat draagt bij aan de gewenste groei met 3.000 tot 4.000 woningen tot 2030 in de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het betreft herstructurering en levert voordelen op voor de omgeving gezien de afname van de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen van met name vrachtverkeer. De woningen zullen voldoen aan de normen voor aardgasvrij bouwen en de BENG-norm.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

2.3.1 Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018

Samen met woonpartners zijn zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. Deze ankers rusten (idealiter) op een stevig fundament: een economisch sterke regio, vitale kernen en goed georganiseerde regionale sturing.

1. *Een vitale regio.* Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.
2. *Een gezonde woningmarkt.* Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.
3. *De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen.* Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. We maken verschil in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.
4. *Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal.* Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.
5. *Een levensloopvriendelijke regio.* Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.
6. *Een duurzame regio.* Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf gemeenten in het Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

Het plan is passend binnen dit beleid omdat met de ontwikkeling in plaats van twee bovenwoningen, drie grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hiermee draagt het plan onder andere bij aan de woningbouwopgave. Het betreft een herontwikkeling. Bestaande bebouwing verdwijnt waardoor geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Met name woning 3 zal een woning met beperkte omvang betreffen. Dit betekent dat het plan woningen biedt in meerdere prijsklassen. Het oude winkelpand wordt gedeeltelijk gesloopt waardoor verouderde bebouwing verdwijnt. De bebouwing die blijft staan wordt grondig verbouwd en gerenoveerd. Het plan draagt daarmee bij aan de beeldkwaliteit. Onderliggend plan betreft herstructurering van een bestaande locatie binnen de bebouwde kom van Mill.

2.3.2 Structuurvisie

De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert heeft op 29 september 2011 de structuurvisie 'In duurzaam Perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert' vastgesteld. De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen.

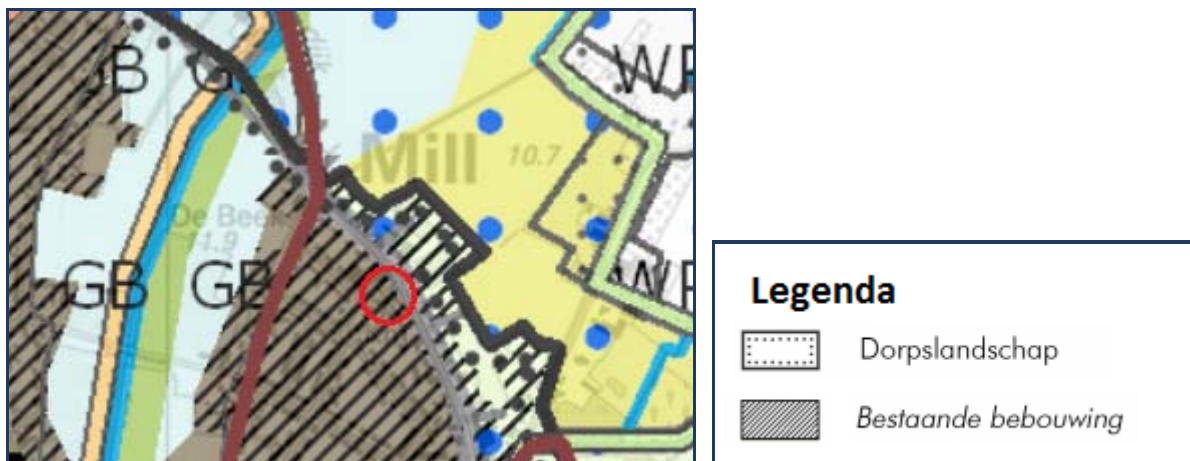
De doelen van de gemeente kunnen als volgt worden samengevat:

"De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie."

In de kern Mill staat de komende jaren heel wat te gebeuren. Centraal staat de centrumontwikkeling waarmee het voorzieningshart van de gemeente een enorme opwaardering krijgt. Binnen het centrumgebied zijn diverse woningbouwlocaties voorzien die gedeeltelijk de kosten dragen voor de

investeringen die de gemeente in het centrum doet. Naast het 'nieuwe' centrum gaat de aandacht de komende jaren ook uit naar de historische dorpsas van Mill die wordt gevormd door de Hoogstraat.

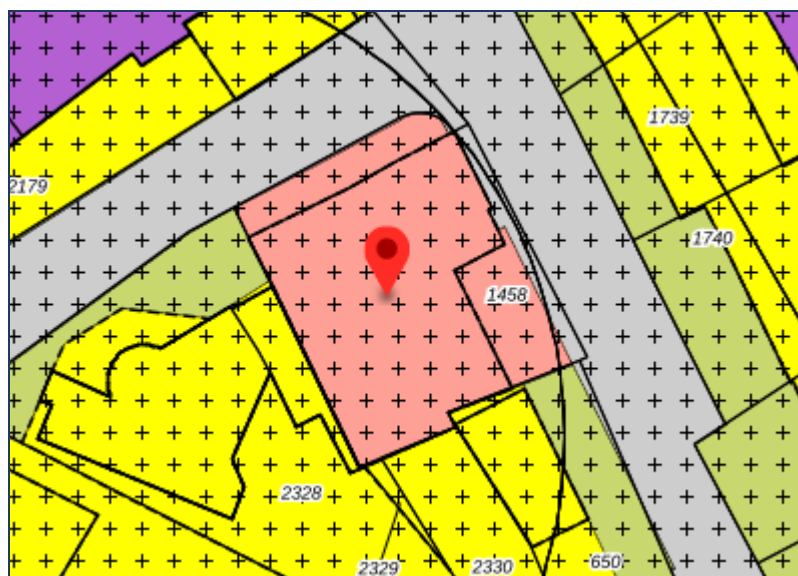
De gemeente heeft reeds bevestigd dat het plan binnen het beleid van de gemeente past. Het complex met winkel, bedrijfsruimte en twee bovenwoningen wordt getransformeerd naar drie grondgebonden woningen. Veel bestaande bebouwing wordt gesloopt. Verdwijning van winkelfunctie is volgens gemeente niet ongunstig voor het dorpshart. De parkeerdruk voor de omgeving wordt verlaagd door een nieuwe functie. Bij een transformatie van het erf dienen er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf gerealiseerd te worden. Het vigerend bestemmingsplan laat bebouwing toe met goothoogte van 7 meter, bouwhoogte 10 meter. Dit blijft het uitgangspunt voor woning 1 en 2. Dit kan betekenen voor de burens van Karstraat 25 dat de bebouwing iets hoger wordt dan voorheen, maar wel 3 meter uit de kavelgrens. In de achtertuin verdwijnt veel bebouwing. Voor het aanzicht van het rijksmonument, de molen de 'Korenbloem', is het aantrekkelijk dat veel bebouwing op het achterterrein verdwijnt. Daarnaast krijgt de graanmolen een betere windvang (molenbiotoop). Op dit moment zijn de maximale bouwhoogten vastgesteld op een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter. In het beoogde plan wordt voor woning 3, gelegen tegen het perceel van de molen, begrenst op een nokhoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter. Daarnaast is op dit moment nagenoeg het gehele perceel bebouwd. In de beoogde situatie betreft het drie percelen waarvan een gedeelte beschikbaar komt als tuin en voor een bijgebouw. Tussen de hoofdgebouwen ontstaat daardoor meer ruimte.



Afbeelding 7: Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie gemeente Mill en Sint Hubert

2.3.3 Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Mill Centrum', vastgesteld op 6 oktober 2016, van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert heeft de locatie de enkelbestemming 'detailhandel' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en een klein gedeelte 'Waarde-Archeologie 2'. Daarnaast heeft de locatie een aantal gebiedsaanduidingen in verband met de luchtvaartverkeerzone. Doordat er sprake is van een toename van het aantal woningen op het perceel kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan wordt derhalve partieel herzien.



	Enkelbestemming Detailhandel
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1
	Bouwvlak
	Functieaanduiding wonen
	Maatvoering - maximum bebouwingspercentage: 100% - maximum bouwhoogte: 10 m - maximum goothoogte: 7 m
	Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - funnel 3
	Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - ihcs - zone
	Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - ils - zone 6
	Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - radarverstoringgebied

Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Mill Centrum'

2.3.4 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022

Met de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022, in werking getreden op 18 januari 2022, wordt uitvoering gegeven aan paragraaf 8.4 van de Structuurvisie (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en voor het buitengebied) en artikel 3.8 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de brief van 16 maart 2020 namens het college van B&W aan initiatiefnemer is bepaald dat een bijdrage van € 9.905,- vereist is. Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt maar er wordt ook nieuwe bebouwing opgericht. In onderhavige situatie is sprake van een afname van circa 298 m². De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 527 m². De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van circa 229 m². De sloop van overbodige bebouwing vertegenwoordigt een waarde van € 25,- p/m², 298 x 25 = € 7.450,-. Dit betekent dat nog een bijdrage van € 2.455,- vereist is.

2.3.5 Beleidsregel verhaal plankosten

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bevatten regels over grondexploitatie. Deze regels zijn bedoeld om in gevallen waarin sprake is van door de gemeente gemaakte grondexploitatie-kosten, deze kosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied te verhalen. Geregeld is welke kosten bij welke bouwplannen in rekening moeten worden gebracht. Tevens wordt aangegeven hoe de grondexploitatiekosten in rekening kunnen worden gebracht.

Dat kan op twee manieren gebeuren: via het privaatrechtelijke spoor (meer bepaald via het vooraf sluiten van een grondexploitatieovereenkomst, ook wel anterieure overeenkomst genoemd) en het publiekrechtelijke spoor (het vaststellen van een exploitatieplan door de gemeente). De wetgever hanteert als uitgangspunt dat particuliere grondeigenaren en de gemeente op vrijwillige basis komen tot privaatrechtelijke afspraken. Voor gevallen waarin dat niet lukt voorziet de wet in de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan.

Onder de verplichting tot kostenverhaal valt ook de vergoeding van planschade; deze kosten dienen in principe altijd bij de initiatiefnemer in rekening te worden gebracht.

In artikel 5 van de Regeling plankosten exploitatieplan is voor kleine (aangewezen) plannen – in afwijking van de berekende plankostenscan – een maximumbedrag van de te verhalen plankosten vastgesteld van € 8.000,- bij een bouwplan voor een woning. Op onderhavige locatie zijn reeds twee (boven)woningen aanwezig en vergund. In de beoogde situatie is dus sprake van het toevoegen van één woning. Hiervoor staat een bedrag van € 8.000,-. Een anterieure overeenkomst wordt hiertoe gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

2.3.6 Omgevingsdialoog

De gemeente heeft het houden van een dialoog met de omgeving verplicht gesteld. De omgevingsdialoog is gehouden op vrijdag 24 juli 2020. De lijst met genodigden, presentielijst en uitnodiging is als bijlage bijgevoegd.

Adres aanwezige bewoners:

Karstraat 30

Karstraat 28a

Karstraat 28

Karstraat 25

Molenstraat 29a

Adres afwezige bewoners:

Karstraat 32

Karstraat 26

Molenstraat 60

Molenstraat 54

De dialoog werd gehouden tijdens een samenkomst in het City Resort dat gelegen is nabij onderhavige locatie. Na wat te drinken, een welkom en uitleg van de plannen was er uitgebreid de tijd tot het stellen en beantwoorden van vragen en het bekijken van de schetsplannen. Met name waren er vragen over de gevolgen voor de molen De Korenbloem en over het soort woningen en toekomstige bewoners. Enkele buurtbewoners maakten zich zorgen over nieuwe buurtbewoners bij verkoop/verhuur. De gevolgen voor de molen zijn op moment van dialoog nog niet in kaart gebracht. Conclusie is dat hier beleid voor is en dat de ontwikkeling geen belemmering mag zijn. De reacties waren overwegend positief, met name na het beantwoorden van de vragen.

De eigenaar van de molen kon niet aanwezig zijn bij de dialoog. Deze is later benaderd, de stukken zijn toegezonden en de eigenaar is in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen te geven. Op 25 november 2021 heeft alsnog een dialoog plaatsgevonden met deze partij. De plannen zijn toegelicht en er is extra aandacht gevraagd voor de molenbiotoop. Uitgelegd dat de bouwhoogten voldoen aan de bouwregels in het huidige bestemmingsplan maar dat hierin geen concreet beleid is vastgesteld om aan te toetsen voor wat betreft de molenbiotoop. De eigenaren van de molen vinden dat de situatie er met de beoogde ontwikkeling in het geheel op vooruit gaat en zien geen beperkingen. Enkel een verzoek om eventuele zonnepanelen dusdanig te situeren dat weerkaatsing van zonlicht niet belemmerend is. De molenaar staat positief tegenover het plan.

Daarnaast loopt er nog contact met de directe burens woonachtig op nummer 25. Zij hebben te kennen gegeven een strook grond te willen overnemen en zich zorgen te maken over hun privacy in de beoogde situatie. Op 10 augustus 2021 heeft een overleg plaatsgevonden waarin nogmaals de plannen zijn besproken en de burens hun wensen hebben aangegeven. Gewerkt wordt aan afspraken over perceelsgrens en erfafscheiding waar beide partijen zich in kunnen vinden. Deze woning staat inmiddels te koop.

2.3.7 Welstandsnota

Op 19 september 2013 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota is het instrument waarmee de welstandstoets van bouwwerken uitgevoerd wordt. Onderhavig plan betreft een bestemmingsplan op basis waarvan na vaststelling een omgevingsvergunning voor bouw verleend kan worden. In het bestemmingsplan worden voorwaarden opgenomen waaraan de aanvraag moet voldoen. Met dit plan wordt nog niet het definitieve bouwplan vergund, wel kaders gesteld. Echter zijn op verzoek van de gemeente reeds schetsplannen opgesteld en bijgevoegd ter beoordeling in het kader van welstand.

De Karstraat betreft een historisch gegroeid woongebied, een (historisch) dorps bebouwingslint. Historische bebouwingslinten zijn bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. De bebouwing is perceelsgewijs ontstaan en zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdperioden. Samenvoegingen van individuele bouwmassa's is ongewenst. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De bebouwing op onderhavige locatie betreft op zichzelf geen bebouwing met historische waarde. De achtergelegen molen aan Molenstraat 54b, betreft echter een rijksmonument. Niet alleen deze bebouwing op zichzelf en de molenbiotoop maar ook het (aan)zicht is van belang. In de beoogde situatie ontstaat een doorkijk op de molen vanaf de Karstraat. Het beeld vanaf de Molenstraat verbetert door de minder massale bebouwing in de beoogde situatie. De kwaliteit van de bebouwing zal daarnaast toenemen door de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw.

Onderhavig perceel valt tevens in het ensemble Dorpscentrum Mill. Dit ensemble kenmerkt zich door de hoge concentratie cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, in combinatie met een concentratie van winkels. Dit komt tot uiting in de aanwezigheid van etalages en reclame-uitingen aan de gevels. Voor de percelen die binnen het ensemble Centrum Mill vallen zijn welstandcriteria opgesteld.

De welstandscriteria zien op monumenten en beeldbepalende panden en winkelpanden. Omdat het in de beoogde situatie gaat om nieuwe woningen zijn deze voorwaarden niet van toepassing.

3 Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke aspecten verkeer en infrastructuur, cultuurhistorie, archeologie en aardkunde, stedenbouw en landschap komen in dit hoofdstuk aan bod. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het beleid omtrent deze aspecten.

3.1 Verkeer en infrastructuur

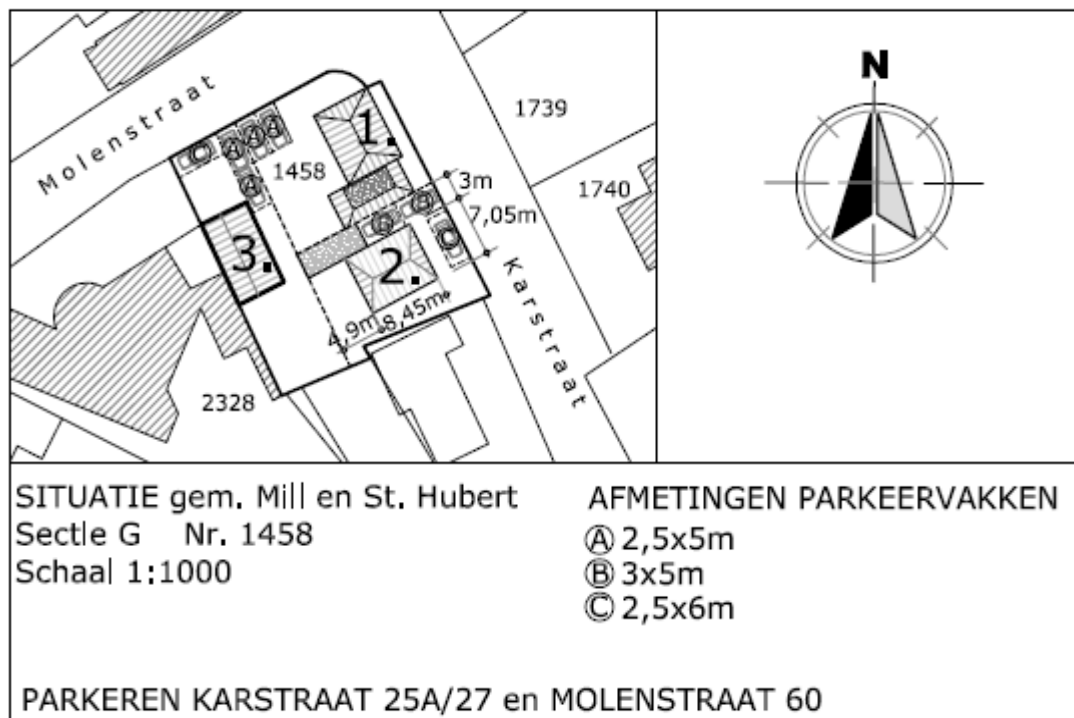
De verkeersbewegingen in de beoogde situatie bedragen gemiddeld 20,4 verkeersbewegingen (op basis van CROW kencijfers verkeersgeneratie 1,2 auto's per huishouden, 6,8 verkeersbewegingen per woning) per etmaal. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. In de Parkeernormennota van de gemeente is bepaald dat elke initiatiefnemer van een bouwplan verantwoordelijk is voor het realiseren van een eigen parkeeroplossing op eigen terrein. De parkeernorm voor een meerpersoonswoning binnen de bebouwde kom bedraagt conform de parkeernormennota twee. Echter door de afmetingen en situering van de parkeerplaatsen kunnen de beoogde parkeerplaatsen niet als volledig geteld worden. Hierdoor zijn meer parkeerplaatsen nodig, in totaal acht. Per soort woning waarbij de parkeerplaatsen komen te liggen en de ligging van de parkeerplaatsen bepaald aan welke waarde voldaan dient te worden. Dit conform de normen in de publicatie 'parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen (CROW)'. Voor drie parkeerplaatsen geldt de factor 0,65, voor de overige vijf parkeerplaatsen geldt 0,85. Als acht parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is gemiddeld voldaan aan de norm van twee voor iedere woning:

$3 \times 0,65 = 2,05$ parkeerplaatsen

$2 \times 0,85 = 1,7$ parkeerplaatsen

$3 \times 0,85 = 2,55$ parkeerplaatsen

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de parkeerdruk voor de omgeving wordt verlaagd door de nieuwe functie. In de bestaande situatie wordt voor de winkelfunctie parkeergelegenheid in de openbare ruimte gebruikt.



Afbeelding 9: Situering parkeerplaatsen

3.2 Cultuurhistorie, archeologie

Het 'verdrag van Malta', Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is in 1998 bekrachtigd in Nederland. Dit verdrag krijgt binnen Nederland vorm middels de Wet op de archeologische monumentenzorg. De Nota Belvédère geeft aan dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met eventuele cultuurhistorie ter plaatse. De nota en het verdrag leiden ertoe dat de provincie in haar beleid het cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed moet beschermen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet op de archeologische monumentenzorg ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming en het behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden voornamelijk bij gemeenten. Zij zorgen ervoor dat het beleid op de juiste wijze wordt uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Om cultuurhistorisch erfgoed te kunnen beschermen en behouden heeft de Provincie Noord-Brabant de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Deze kaart bevat informatie over archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten. De cultuurhistorische waarden worden verwerkt in het provinciaal beleid, de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hieronder is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie niet is gelegen in cultuurhistorisch landschap/vlak. De gemeente is gelegen in een cultuurhistorisch landschap echter de kern, waarin onderhavige locatie is gelegen, geldt de aanduiding niet.

De locatie is niet aangewezen als gemeentelijk monument, rijksmonument, beschermd stads- of dorpsgezicht of anderszins.

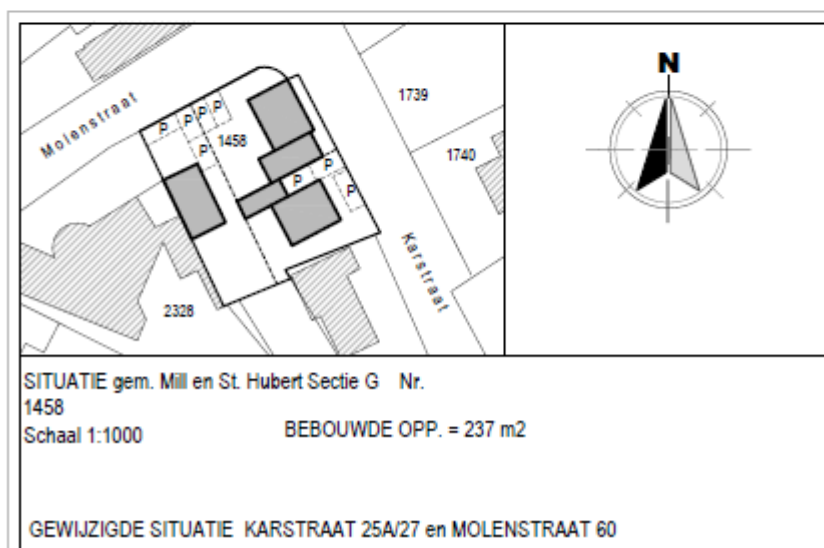
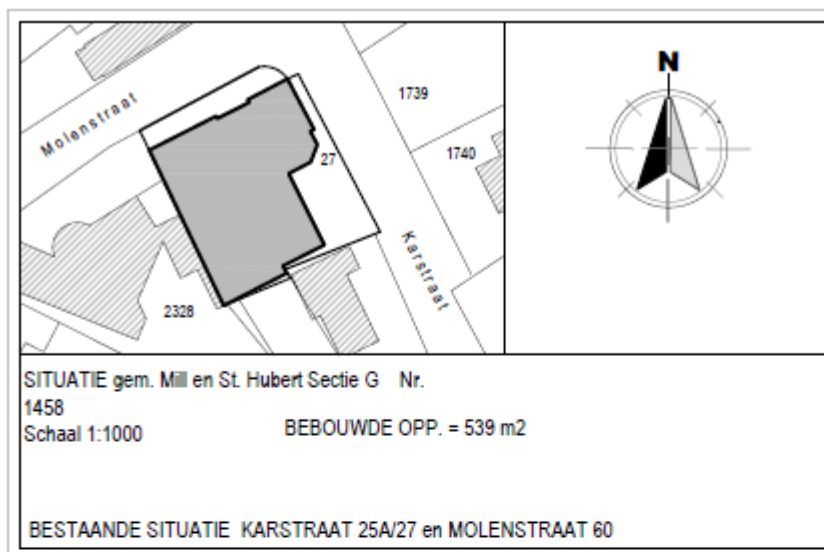
Molen 'De Korenbloem'

Direct ten westen van het plangebied staat de molen 'De Korenbloem'. De molen is gebouwd tussen 1847 en 1857. De molen is tweemaal gerestaureerd, in de jaren '70 van de 20e eeuw en in 2015. Dit betreft een Rijksmonument. De molen is nog in werking. Voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van deze molen is het belang dat de molen kan blijven draaien. Rekening dient derhalve gehouden te worden met de molenbiotoop van deze molen. De beoogde situatie past wat betreft bouwhoogten al binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Echter heeft de provincie onderzoek gedaan naar alle molenbiotopen in de provincie en doet daarin aanbevelingen. Zo ook voor molen 'De korenbloem'. Het biotooprapport is bijgevoegd als bijlage. De molenbiotoop wordt hierin geclassificeerd als 'redelijk', zo zijn er een aantal zaken waarin de omgeving nog verbeterd kan worden. De molenbiotoop bevat veel verschillende bestemmingsplannen die qua inhoud van elkaar verschillen en met elkaar overlappen. In een groot aantal bestemmingsplannen is de vrijwaringszone molenbiotoop niet in de regels en de plankaart opgenomen. Binnen de molenbiotoop is het van belang dat, naast bebouwing, met name groen niet te hoog groeit. Hier valt nog winst te behalen. Door De Hollandsche Molen en Laméris-Huis Adviseurs is in opdracht van de molenstichting Noord-Brabant, De Windmolenbiotoopinventarisatie Noord-Brabant 2019 opgesteld. Het is gebleken dat de verstoring van de wind direct achter een obstakel zeer groot is. Bij grondzeilers dient zodoende de eerste 100 meter geheel vrij te zijn van bebouwing of beplanting. Bij belt-, berg- of stellingmolens mogen de obstakels in ieder geval niet boven de belt, berg of stelling uitkomen. De Korenbloem betreft een beltmolen met een belthoogte van 3,9 meter. De askophoogte bedraagt 16,3 meter. Vanaf 100 meter kan met de biotoopformule eenvoudig worden berekend wat de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen is. Doordat de gewenste ontwikkeling binnen de 100 meter is gelegen is de formule niet aan de orde. Rondom de molen is echter volop bebouwing aanwezig, het betreft de woningen en bedrijven in de straat en het gehele centrum. Deze bebouwing komt boven de belt uitkomt. De bestaande bebouwing op onderhavig perceel komt ook boven de belt uit. Binnen het plangebied zelf zijn geen bomen aanwezig.

De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 527 m² met een goothoogte variërend van 3,25 meter tot 6,5 meter en een nokhoogte variërend van 6,5 tot 9,5 meter. Het gehele perceel is nagenoeg bebouwd.

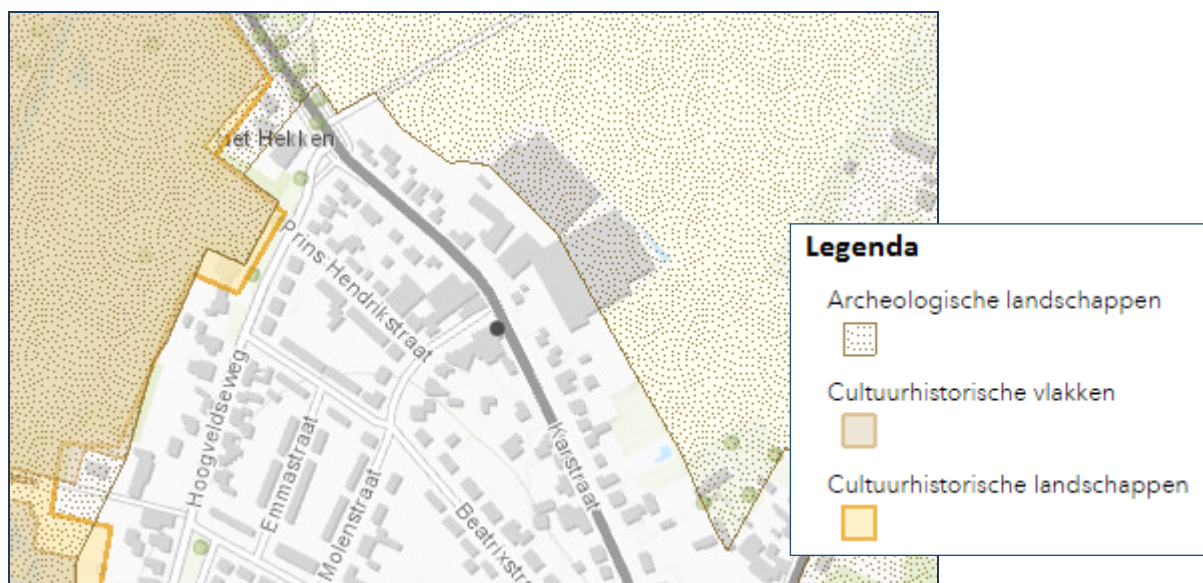
De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van circa 229 m². Woning 1 en 2 hebben een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Het vigerend bestemmingsplan laat nu ook bebouwing toe met goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter. Dit blijft ook het uitgangspunt voor woning 1 en 2. In het beoogde plan wordt voor woning 3, gelegen tegen het perceel van de molen, begrenst op een nokhoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter.

Op het gehele perceel zal 298 m² aan bebouwing verdwijnen. Voor het aanzicht van het rijksmonument, de molen de 'Korenbloem', is het aantrekkelijk dat veel bebouwing verdwijnt. Daarnaast krijgt de graanmolen een betere windvang (molenbiotoop). Doordat veel bouwmassa verdwijnt en tussen de woningen 1 en 2 en tussen 1 en 3 bebouwing verwijderd wordt. Tevens wordt voor woning 3 de goothoogte beperkt tot 4 meter en de bouwhoogte wordt tot 7 meter.

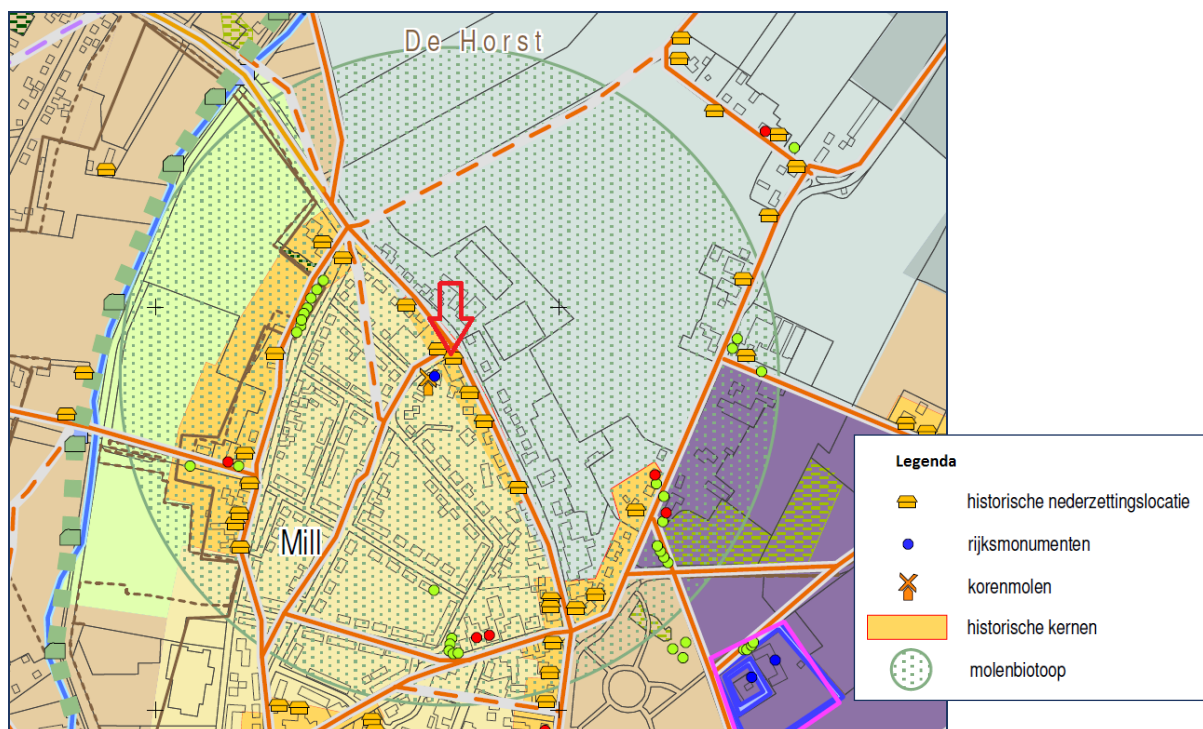


Afbeelding 10: Afbeelding bestaande en beoogde situatie

Geconcludeerd kan derhalve worden dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de waarde van de molen. In het kader van cultuurhistorie zijn geen belemmeringen aanwezig voor de gewenste ontwikkeling.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant



Afbeelding 12: Uitsnede kaart Cultuurlandschap en historische bouwkunst in de gemeenten Grave en Mill en St. Hubert

Archeologie

De gemeente verwerkt het provinciale archeologische beleid in haar eigen beleid. In 2012 heeft de voormalige gemeente de Nota Archeologiebeleid Mill en Sint Hubert opgesteld. Daarnaast is een 'vangnet archeologie' opgenomen in de Erfgoedverordening Mill en Sint Hubert 2016.

Het beleid is verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. Onderhavige locatie is gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Voor deze dubbelbestemming geldt het volgende:

"Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,4 m beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld."

Op de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is voor de wijziging van de bestemming in principe akkoord, wel luidt het advies: *"Door de bodemingrepen die gepaard gaan met de ondergrondse sloop van de bebouwing kunnen archeologische resten vergraven worden. Daarom adviseert Bureau voor Archeologie om eventuele archeologische resten op te sporen en te waarderen. Aanbevolen wordt om de ondergrondse sloop archeologisch te laten begeleiden. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE)."*

In het plan zal een voorwaarde opgenomen worden waarin wordt geëist dat in ieder geval de ondergrondse sloopwerkzaamheden onder archeologische begeleiding zullen plaatsvinden. Aan de hand van de uitkomsten van deze begeleiding zal worden bepaald of de overige werkzaamheden ook gepaard moeten gaan met archeologisch onderzoek. De initiatiefnemer dient hiertoe in eerste instantie een programma van eisen te laten opstellen door een archeologisch bureau. Dit PvE dient door de gemeentelijk archeoloog van Land van Cuijk te worden beoordeeld. Pas na akkoord kan worden begonnen met de grondroerende werkzaamheden. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

3.3 Stedenbouw en landschap

De ruimtelijke structuur in Mill wordt bepaald door het Peelkanaal en het beekdal hiervan, dat het oude oostelijke deel scheidt van het overwegend naoorlogse westelijk deel. In het oostelijk deel ligt het historisch centrum.

Bebouwing

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

Verkeer

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

De gemeente heeft de volgende stedenbouwkundige overwegingen ten aanzien van het plan:

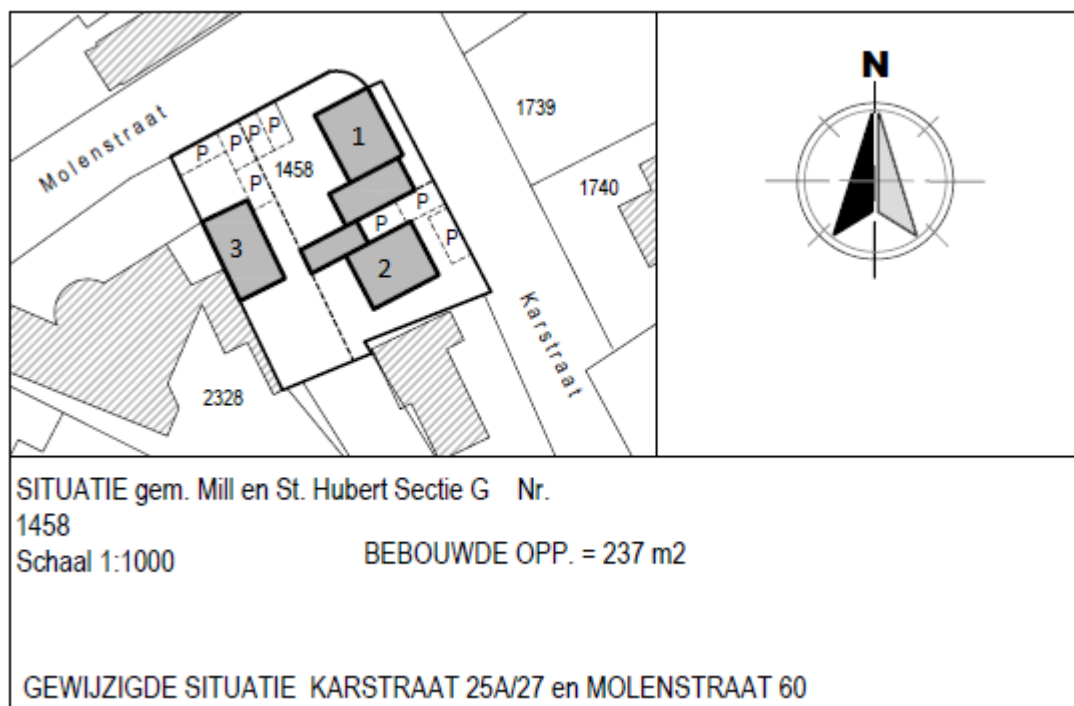
- Complex met winkel, bedrijfsruimte en bovenwoningen wordt getransformeerd naar twee of drie woningen. Veel bestaande bebouwing wordt gesloopt. Verdwijning van winkelfunctie is niet ongunstig voor dorpshart.
- De parkeerdruk voor de omgeving wordt verlaagd door een nieuwe functie. Bij een transformatie van het erf dienen er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf gerealiseerd te worden, ontsloten vanaf de Karstraat en de Molenstraat.

- Vigerend bestemmingsplan laat bebouwing toe met goothoogte van 7 meter, bouwhoogte 10 meter. Dit blijft het uitgangspunt. Dit kan betekenen voor de burens van Karstraat 25 dat de bebouwing iets hoger wordt dan voorheen, maar wel 3 meter uit de kavelgrens. In de achtertuin verdwijnt veel bebouwing.
- Voor het aanzicht van het rijksmonument, de molen de 'Korenbloem', is het aantrekkelijk dat veel bebouwing op het achterterrein verdwijnt. Daarnaast krijgt de graanmolen een betere windvang (molenbiotoop).

De gemeente heeft vervolgens een voorstel gedaan voor een situatie met drie woningen. Dit voorstel is overgenomen in de uitwerking van het plan: De woning op het achterterrein (nr.3) is wat betreft volume en hoogte kleiner dan de twee andere woningen en staat op één lijn met naastgelegen berging. Hierdoor blijft er voldoende zicht op de molen op de terp.

Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt maar er wordt ook nieuwe bebouwing opgericht. In onderhavige situatie is sprake van een afname van circa 298 m². De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 527 m². De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van circa 229 m². Het vigerend bestemmingsplan laat bebouwing toe met goothoogte van 7 meter, bouwhoogte 10 meter. Dit blijft het uitgangspunt. Dit kan betekenen voor de burens van Karstraat 25 dat de bebouwing iets hoger wordt dan voorheen, maar wel 3 meter uit de kavelgrens. In de achtertuin verdwijnt veel bebouwing. Voor het aanzicht van het rijksmonument, de molen de 'Korenbloem', is het aantrekkelijk dat veel bebouwing op het achterterrein verdwijnt. Daarnaast krijgt de graanmolen een betere windvang (molenbiotoop). Op dit moment zijn de maximale bouwhoogten vastgesteld op een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter. In het beoogde plan wordt voor woning 3, gelegen tegen het perceel van de molen, begrenst op een nokhoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter. Daarnaast is op dit moment nagenoeg het gehele perceel bebouwd. In de beoogde situatie betreft het drie percelen waarvan een gedeelte beschikbaar komt als tuin en voor een bijgebouw. Tussen de hoofdgebouwen ontstaat daardoor meer ruimte.

Hieronder is de situering van de bebouwing, woningen en bijgebouwen, parkeerplaatsen en perceelindeling weergegeven. Rekening is gehouden met de vereiste afstand tot perceelsgrenzen, rooilijnen en het vereist aantal parkeerplaatsen.



Afbeelding 13: Situatietekening

Hieronder zijn de voorgevels van de drie gewenste woningen weergegeven. De volledige schetsplannen zijn op schaal opgenomen in de bijlage. Deze voldoen aan de regels welke zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan. De twee nieuwe woningen zijn wat betreft stijl in lijn met het bestaande pand dat wordt gerenoveerd en verbouwd tot woonhuis.

Woning 1 en 2

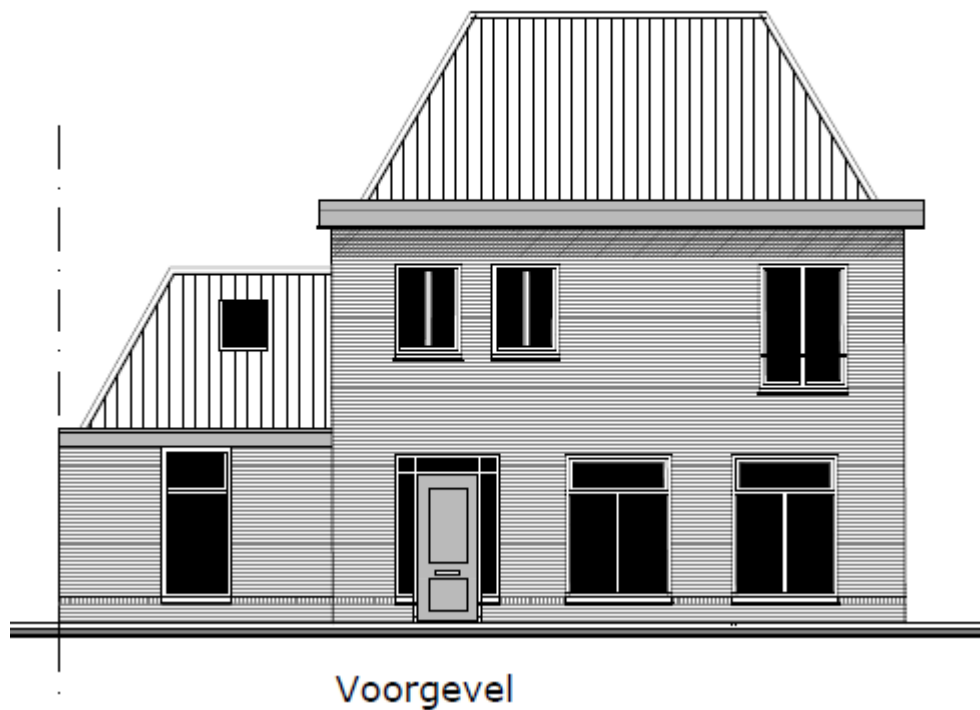
Bouwhoogte: 10

Goothoogte: 7

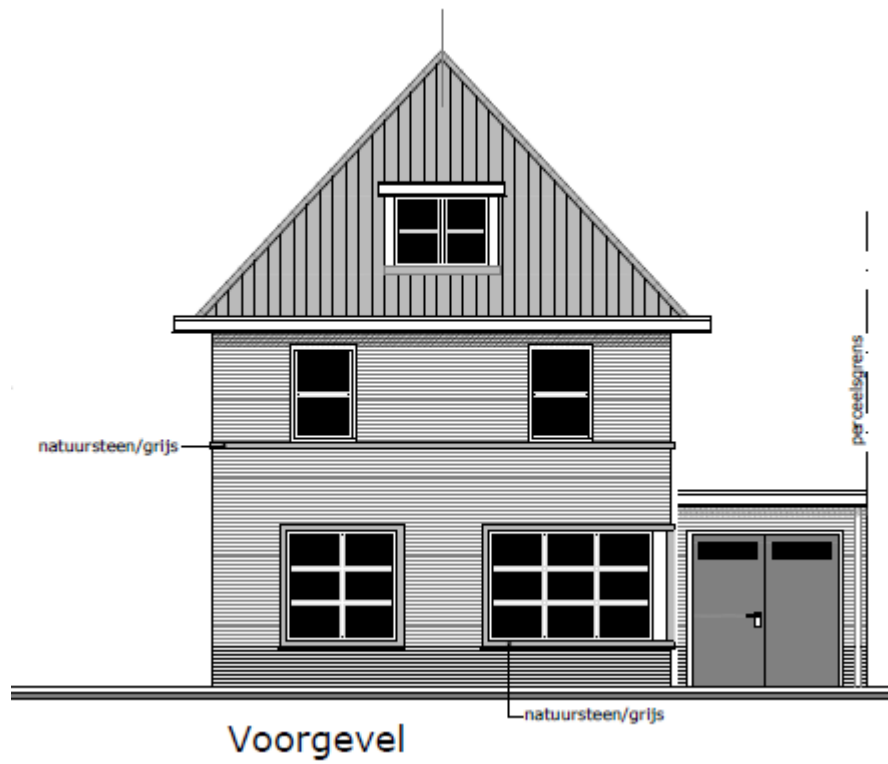
Woning 3

Bouwhoogte: 7

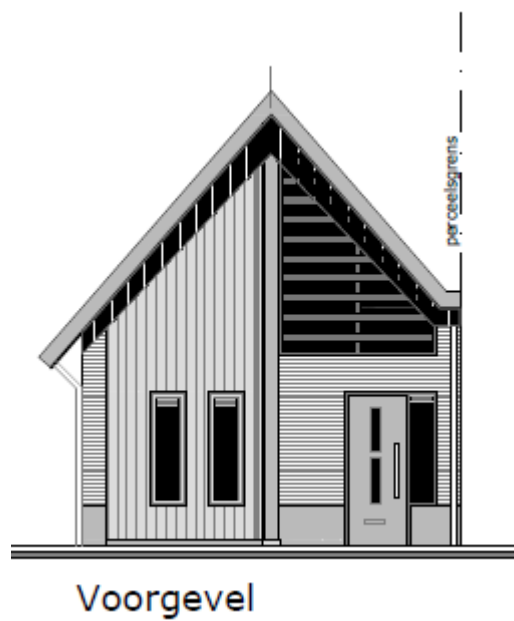
Goothoogte: 4



Afbeelding 14: Voorgevel woning 1



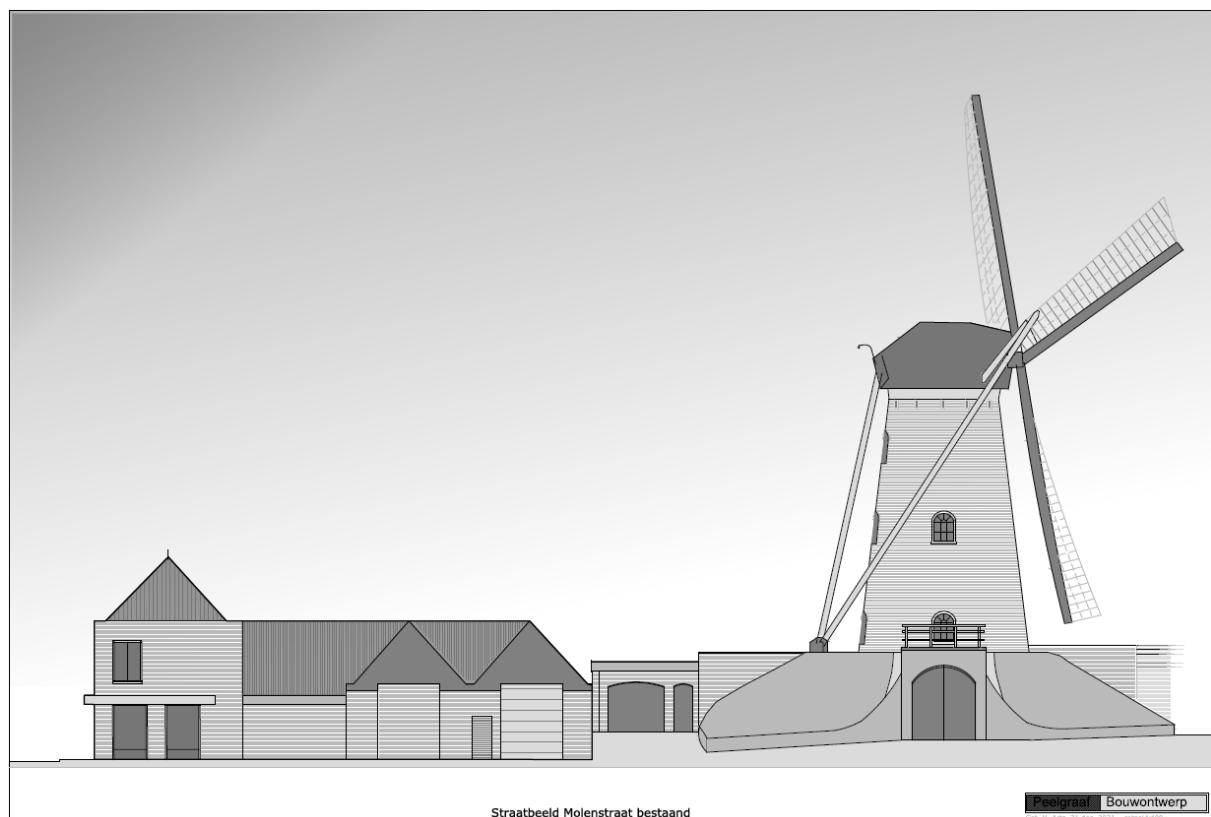
Afbeelding 15: Voorgevel woning 2



Afbeelding 16: Voorgevel woning 3



Afbeelding 17: Schets met aanzicht vanaf Molenstraat



Afbeelding 18: Schets bestaande situatie



Afbeelding 19: Schets beoogde situatie

4 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de verschillende bepalingen omtrent geluid, fijnstof, geur, water, natuur en bodem. De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het milieu wordt hiermee in beeld gebracht.

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wet geluidhinder richt zich vooral op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in relatie met belangrijke geluidsbronnen zoals (spoor)verkeer en gezoneerde industrieterreinen. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(spoor)wegen op 1 juli 2012 (opgenomen in de Wet milieubeheer) geldt de Wet geluidhinder niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen.

Verkeerslawaaï

Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is vereist wanneer een geluidgevoelig object zoals een woning wordt gerealiseerd binnen de geluidzone van een weg. De Molenstraat is gelegen in een 30 km/u zone. Een dergelijke weg heeft geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. Hierdoor zou een akoestisch onderzoek niet vereist. Echter de Karstraat betreft een 50 km/uur weg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin alle drie de woningen beoordeeld zijn. Het complete onderzoek is als bijlage bijgevoegd. De geluidsbelasting vanwege de Karstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting door de Karstraat zijn niet haalbaar. Daarom zijn hogere waarden vanwege de Karstraat nodig. Als ervoor gezorgd wordt, dat de geluidwering van de gevel hoog genoeg is, dan wordt het woon- en leefklimaat in de woningen aanvaardbaar geacht. Ten behoeve van de ontwikkeling stelt de gemeente derhalve een hogere waarde vast.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het ruimtelijk ordeningsbeleid regelt de situering van milieubelastende en milieugevoelige functies. Het doel is de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In deze brochure is onderscheid gemaakt in verschillende bedrijfsactiviteiten en gebieden.

In de brochure is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Per bedrijf is in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. De richtafstand kan in dat geval met één afstandsstap verkleind worden. Onderhavige locatie is gelegen in gebiedstype 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen in het centrum met diverse functies. Het betreffen zowel woon-, molen-, als bedrijfsfuncties. De bedrijfsfuncties vallen in de milieu categorieën 1 en 2 en deels milieucategorie 3.1.

De nabijgelegen bedrijven betreffen Karstraat 31/33a en Karstraat 32. Op de locatie Karstraat 31/33a zijn diverse bedrijven gevestigd met maximaal milieucategorie 2. Karstraat 32 betreft een houthandel- en bewerkingsbedrijf met maximaal milieucategorie 3.1.

Adres	Richtafstanden <i>Gemengd gebied</i>			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Karstraat 31/33a	10	10	10	10
Karstraat 32	0	10	30	30

Tabel 1: Overzicht richtafstanden

Alle drie de woningen binnen het plangebied zijn gelegen op een afstand van 21 meter of groter tot Karstraat 31/33a. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan voor dit bedrijf.

De richtafstanden voor Karstraat 32 zijn ten hoogste 30 meter. Woning 2 en 3 liggen buiten deze richtafstand. Woning 1 is gelegen op circa 17 meter. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden voor geluid en gevaar. Deze afstand is echter aanvaardbaar omdat op deze locatie reeds twee woningen aanwezig zijn in de bestaande situatie en toegestaan conform het vigerend bestemmingsplan 'Mill Centrum'. De afstand wordt niet kleiner. De hinder blijft daardoor gelijk. Daarnaast wordt tevens het bedrijf aan de Karstraat 32 niet verder beperkt doordat het een bestaande woning betreft en tevens diverse woningen aanwezig zijn direct tegen het bedrijf aan. Deze woningen zijn de beperkende factor bij eventueel gewenste uitbreiding.



Afbeelding 20: Kaart met afstanden tot bedrijven in de nabijheid

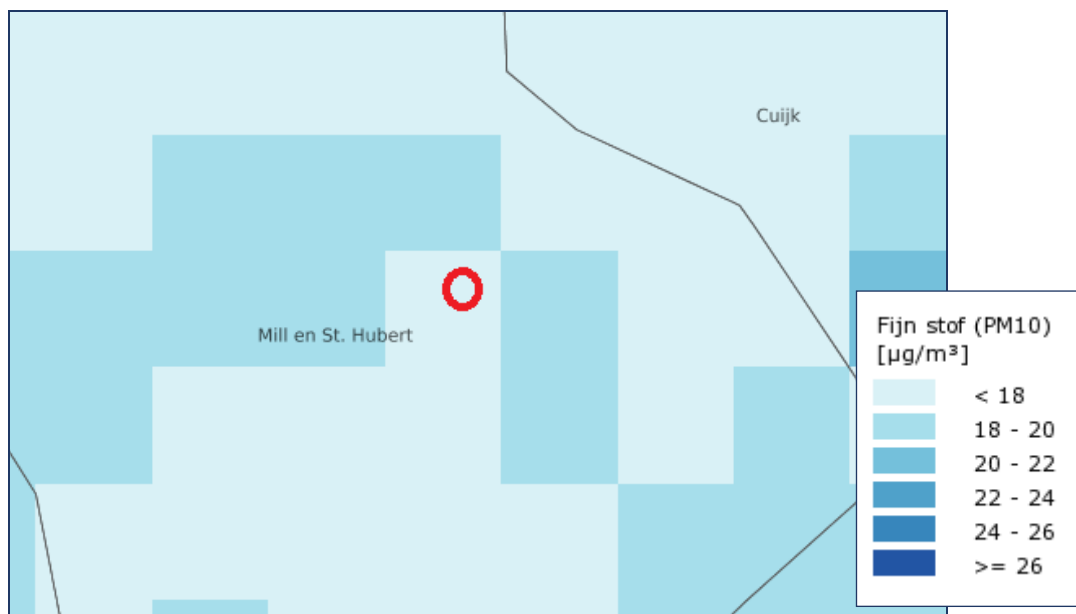
4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk aan te tonen dat de ontwikkeling niet tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. Ten aanzien van de luchtkwaliteit worden in het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet milieubeheer regels gesteld waaraan voldaan dient te worden. De ontwikkeling vormt geen probleem ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit indien er geen sprake is van een overschrijding van de gestelde normen of de ontwikkeling per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit danwel het project 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van de Wet milieubeheer zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

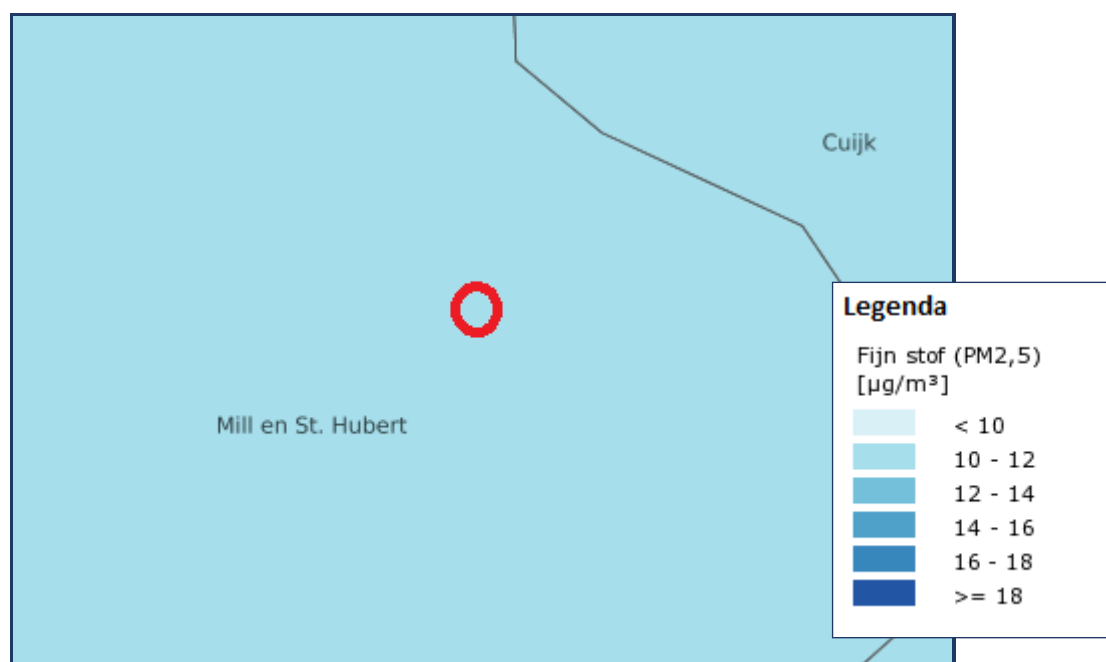
De fijnstofemissie op onderhavige locatie is afkomstig van de voertuigen welke van en naar de locatie rijden. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Deze grens is vertaald naar een ontwikkeling van 1.500 woningen. Aannemelijk is dat gepaard met deze woningen 7.500 verkeersbewegingen per dag zijn gemoeid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling met betrekking tot drie woningen met enkele verkeersbewegingen per dag een zeer geringe bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dan ook 'Niet In Betekenende Mate' is. Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Achtergrondconcentratie

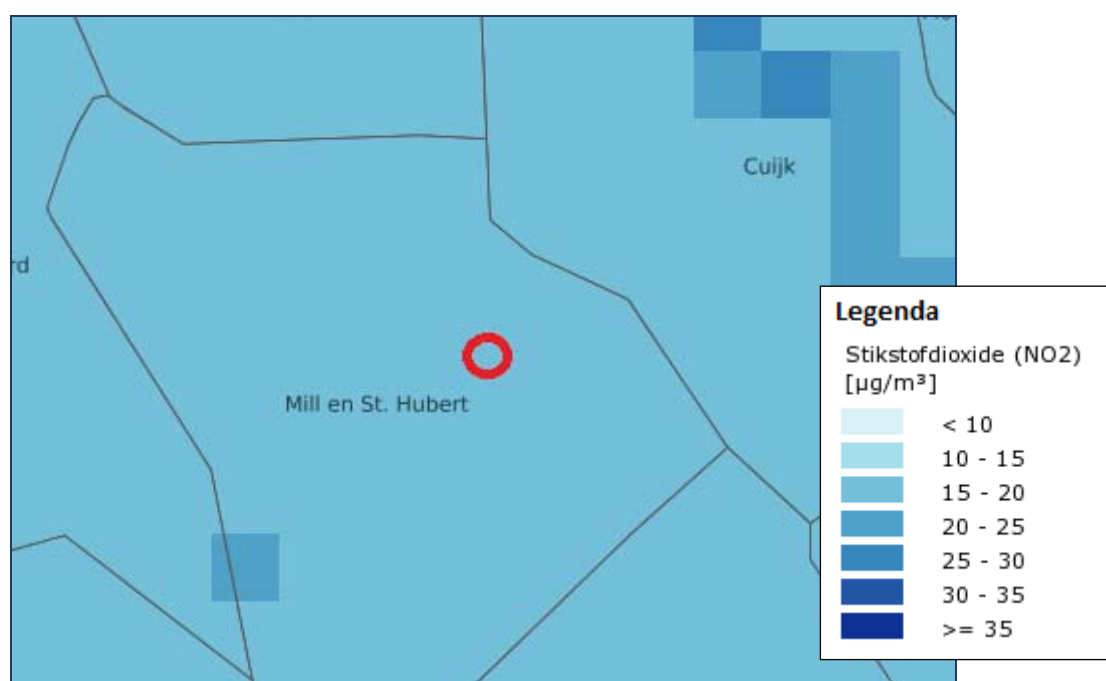
Op de afbeeldingen hieronder is de achtergrondconcentratie van fijnstof (<18 PM₁₀), zeer fijnstof (tussen 10-12 PM_{2,5}) en stikstofdioxide (tussen 15-20 NO₂) te zien. De waarden voldoen aan de grenswaarden, 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 20 µg/m³ voor PM_{2,5}. Voor het aspect luchtkwaliteit kan dan ook geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.



Afbeelding 21: Achtergrondconcentratie PM₁₀ gegevens 2020, bron: RIVM



Afbeelding 22: Achtergrondconcentratie PM_{2,5} gegevens 2020, bron: RIVM



Afbeelding 23: Achtergrondconcentratie stikstofdioxide gegevens 2020 bron: RIVM

Nabijgelegen bedrijven

De meest nabijgelegen bedrijven zijn gelegen aan Karstraat 31/33a en 32. Aan de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" voor het onderdeel 'Stof' wordt voldaan. De achtergrondconcentraties van (zeer) fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse zijn dermate laag dat de bedrijven aan de Karstraat 31/33a en 32 nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben binnen de normen zoals vastgesteld in de wet. De wijziging van de bestemming binnen het plangebied zal hierin geen beperkende factor zijn.

4.4 Geur

In het kader van geur dient getoetst te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij/Activiteitenbesluit. Beoordeeld dient te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet negatief worden beïnvloed door de gewenste ontwikkeling.

Nabijgelegen bedrijven

In de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit zijn minimaal vereiste afstanden en normen opgenomen waaraan een veehouderij dient te voldoen. Veehouderijen met dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld geldt een afstand tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom van 100 meter.

De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de intensieve veehouderij aan de Graafseweg 2 op circa 460 meter afstand, de vergunning voor het houden van dieren is hier echter ingetrokken. De paardenhouderij aan de Beerseweg 29 is gelegen op circa 240 meter. Gezien de afstand wordt voldaan aan de minimaal vereiste afstand.

Woon- en leefklimaat

Daarnaast moet ook beoordeeld worden in hoeverre sprake is van een goed woon- en leefkwaliteit ter plekke van de op te richten woningen. Een belangrijke factor hierin is de zogenaamde achtergrondgeurbelasting. Hierbij wordt beoordeeld of de cumulatie van geur van alle agrarische bedrijven binnen 2 km een goed woon- en leefklimaat in de weg staat. De berekening is uitgevoerd en hieruit blijkt dat de achtergrondgeurbelasting op de vier hoekpunten varieert van 4.416 tot 4.673 OU_E/m³.

De berekening is gemaakt met V-stacks gebied. Hieronder zijn de resultaten weergegeven. De invoergegevens zijn in de bijlage opgenomen.

Recep ID	x-coord	Y-coord	Geurbelasting OU/m ³
1	182356	411432	4.416
2	182369	411406	4.604
3	182392	411417	4.673
4	182380	411441	4.519

Tabel 1: Resultaten V-stacks gebied

In onderstaande tabel, afkomstig uit de bijlagen van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij, is af te lezen dat deze geurbelasting overeenkomt met circa 7% geurhinder. De locatie is aangemerkt als concentratiegebied, dus deze kolom is van toepassing. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat te beoordelen is als 'goed'. De situatie is dan ook te kwalificeren als aanvaardbaar.

Tabel A. Relatie tussen de achtergrondbelasting en de geurhinder

Achtergrondbelasting * [ou _E /m ³ als 98-percentiel]	Geurhinder	
	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
1	2%	4%
1,5	3%	5%
2	4%	6%
3	5%	9%
4	6%	11%
5	7%	12%
6	8%	14%
7	10%	16%
8	10%	17%
9	11%	19%
10	12%	20%
12	14%	23%
14	16%	25%
16	17%	27%

Tabel 2: Relatie tussen achtergrondbelasting en geurhinder, bron: Handreiking Wet geurhinder en veehouderij

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Tabel 3: Milieukwaliteit, bron: GGD-richtlijn geurhinder oktober 2002

4.5 Water

Het nationale kader ten aanzien van water is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet welke is vastgesteld op 22 december 2009. Met de Waterwet heeft het Rijk invulling gegeven aan de Europese Kaderrichtlijn Water. De taak van de provincies is het nationale Waterplan te vertalen in provinciaal beleid. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant zijn bepalingen opgenomen ter bevordering van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem, een betere waterveiligheid door preventie en de koppeling van waterberging en droogtebestrijding. De watertoets en hoe hiermee om te gaan zijn beschreven in het Provinciaal Water Plan. De gemeenten en de waterschappen dienen hun beleid te baseren op dit Provinciaal Water Plan.

De watertoets is van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan vastgesteld. In het nieuwe Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door de veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Het Nationaal Waterplan verankert het nieuwe waterbeleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik naar 2050. Onderdeel zijn de Deltabeslissingen, de Beleidsnota Noordzee met ruimtelijk plan, de verankering van waterafspraken uit het Energieakkoord, de Natuurvisie, de Internationale Waterambitie en de plannen en maatregelenprogramma's waarmee we voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Provincie

Op 18 december 2015 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) vastgesteld. Met het PMWP draagt de provincie bij aan een Brabant waar mens, plant en dier gezond en prettig kunnen leven, met ruimte voor een elkaar versterkende economische, maatschappelijk en ecologische ontwikkeling. Met andere woorden:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met haar partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

De locatie heeft de functie 'water in bebouwd gebied'. De ruimtelijke begrenzing van deze functie komt overeen met de aanduidingen 'stedelijk concentratiegebied/kernen in het landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het waterbeheer in deze gebieden draagt bij aan een goed functionerend watersysteem.



Afbeelding 24: Kaart Gezondheid 1

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer is in Mill in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Land van Cuijk.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel (*Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak*), behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 500 m² en maximaal 10.000 m². In onderhavige situatie is sprake van een afname van circa 298 m². De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 527 m². De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van circa 229 m².

Bestaande situatie waterhuishouding

In de huidige situatie wordt het hemelwater vanaf de daken en huishoudelijk afvalwater op het riool geloosd. Het overige hemelwater infiltreert ter plaatse in de bodem.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Gemeente Mill en Sint Hubert 2019-2023

De gemeente heeft drie zorgplichten t.a.v. stedelijk waterbeheer:

- Inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater naar een zuivering technisch werk.
- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater dat perceeleigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken. Eventueel kan de gemeente hiervoor maatwerkvoorschriften of een gebiedsverordening instellen.
- Treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voorwaarde hierbij is dat de maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap/provincie behoren. De gemeente dient het loket te zijn voor grondwatervraagstukken binnen haar beheersgebied.

Ten aanzien van schoon hemelwater hanteert de gemeente geen ondergrens van 500 m² bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding zoals het waterschap. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dan ook dat hydrologisch neutraal ontwikkeld dient te worden voor het gedeelte aan verharde oppervlakte dat herbouwd wordt. Circa 141 m² van de verharde oppervlakte in de beoogde situatie is herbouw.

De benodigde compensatie voor onderhavig initiatief wordt te zijner tijd berekend middels onderhavige rekenregel:

*Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)*

De definitieve invulling van de compensatie kan worden vastgelegd in de omgevingsvergunning. De digitale watertoets is ingevuld en toegevoegd als bijlage.

4.6 Natuur

Onderstaand worden diverse aspecten met betrekking tot natuur- en groene wetgeving aangehaald. De effecten van de beoogde activiteiten op natuuraspecten worden hiermee in kaart gebracht.

Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Brabant (NNB)

De woning is gelegen op een afstand van circa 290 meter van een gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen gebied betreft Oeffelter Meent, gelegen op een afstand van circa 10 km. De nieuwe ontwikkeling zorgt niet voor verlies van oppervlakte, versnippering of andere negatieve effecten op het gebied. Met Aeries Calculator is een berekening gemaakt voor de aanlegfase en gebruiksfase. De berekening toont aan dat de werkzaamheden geen effect hebben op beschermde gebieden. De berekening is bijgevoegd.

Flora en Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden ter bescherming van diverse in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet is per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet Natuurbescherming.

Zowel in Nederland als wereldwijd worden diverse dier- en plantensoorten beschermd. Onder andere bij ruimtelijke plannen dient getoetst te worden aan deze wet. In de wet is bepaald dat beschermde dieren niet (opzettelijk) gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Beschermde planten mogen niet geplukt, uitgestoken of verzameld worden. Voor alle in het wild voorkomende planten en dieren geldt daarnaast een zorgplicht en mag de directe omgeving van beschermde soorten niet beschadigd of verstoord worden.

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoringen tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- *Vogels*
Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- *Internationaal beschermde soorten*
Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);
- *Overige beschermde soorten*
Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3. van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden. Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Te allen tijde is sprake van een zorgplicht. Deze is opgenomen in artikel 1.11 Wnb en voorziet in een algemene verplichting voor eenieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Het betreft niet alleen dieren en planten van soorten waarvoor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn specifieke beschermingsmaatregelen eisen, maar alle in het wild levende dieren en planten.

De zorgplicht houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000- gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Op de locatie is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd. De conclusie van de scan is als volgt:

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.7 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Het bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd door MILON bv. Het rapport is opgesteld op 6 oktober 2020, projectnummer 20203119. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

"Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetoond. Op de locatie is geen sprake van een asbestverontreiniging. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie."

Het rapport is door de gemeente als volgt beoordeeld: *Op basis van het uitgevoerde onderzoek is momenteel nog geen reden om een (ernstige) bodemverontreiniging te verwachten. Voor de voorgenomen bestemmingswijziging zijn er vanuit bodemkundig oogpunt geen belemmeringen te verwachten. Wel dient met de Nota bodembeheer van de gemeente rekening te worden gehouden waarin het volgende eis opgenomen m.b.t. sloop: Indien toch voor het slopen een bodemonderzoek conform NEN 5740 is uitgevoerd, dan dient ná de sloop een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter controle op bodemverontreiniging als gevolg van de sloopactiviteiten. Onder andere asbest is hierbij een aandachtspunt als het gebouw vóór 1994 is gebouwd. Een compleet onderzoek conform NEN 5740 zal in de regel niet nodig zijn: er kan volstaan worden met een (grond-)onderzoek gericht op de bovenste 0,5 meter van de na sloop achtergebleven bovengrond. Na de sloop dient er derhalve nog wel een (aanvullend/actualiserend) bodemonderzoek plaats te vinden, waarbij ook het nog niet onderzochte terreindeel wordt betrokken."*

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid-buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking

verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <i>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> <i>2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</i> <i>3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.</i> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt binnen water (Bevt) genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <i>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> <i>2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</i> <i>3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</i> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Onderhavige locatie is niet gelegen binnen invloedsgebied. Een verantwoording is derhalve niet noodzakelijk.

Beleidsvisie externe veiligheid

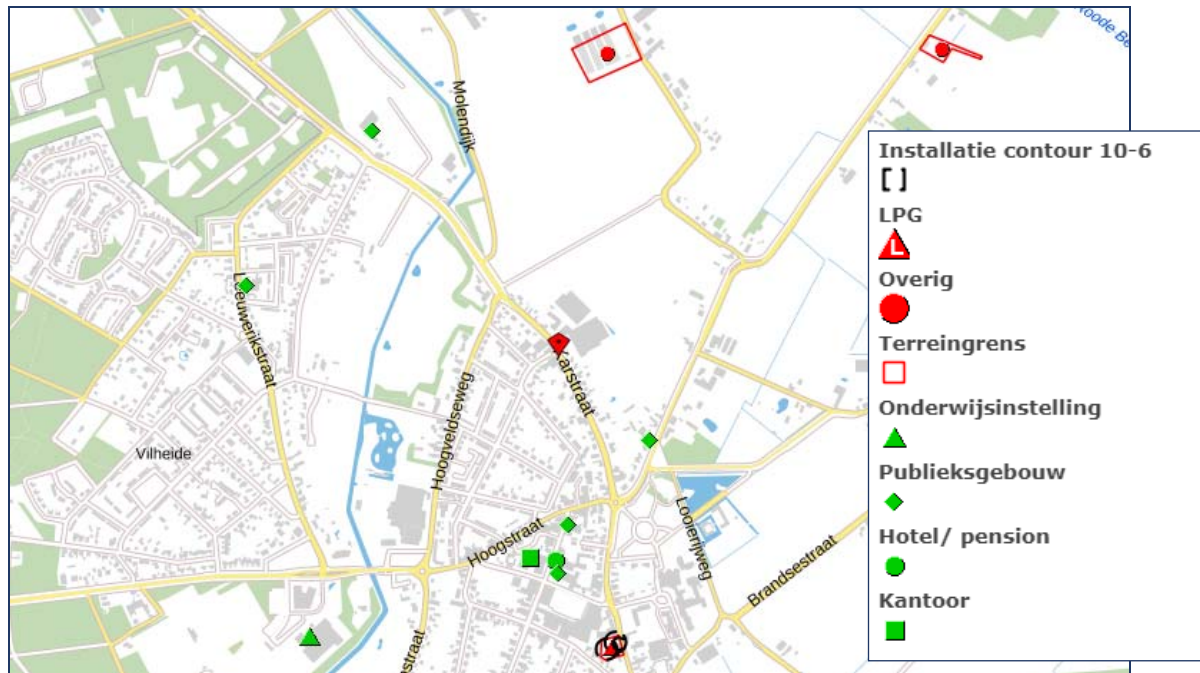
De gemeente beschikt over een Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015. Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. De beleidsvisie geeft geen beperkingen aan onderhavige ontwikkeling.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barra, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz.

Inventarisatie risicobronnen

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de nationale risicokaart geïnventarieerd. Het plangebied is met een rode pijl aangeduid.



Afbeelding 25: Uitsnede Risicokaart Brabant

Toetsing aan de voorwaarden van de beleidsvisie en de normen uit overige wet- en regelgeving geven geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour. Het aspect externe veiligheid vormt om deze reden geen belemmering voor het plan.

4.9 Duurzaamheid

Met duurzaam bouwen kunnen maandelijkse energielasten worden beperkt. Maar dat niet alleen. Duurzame woningen zijn gezonder en comfortabeler voor bewoners dan reguliere woningen. Duurzaam bouwen bespaart grondstoffen en is daarmee beter voor het milieu dan een traditionele woning.

Wat is duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- *gebruik van duurzame materialen*
Deze houden rekening met het milieu en de gezondheid van bewoners. Duurzame materialen geven bijvoorbeeld geen schadelijke straling af.
- *een gezond binnenmilieu*
Bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen.
- *ontwerp van de woning*
Door de woning te ontwerpen zodat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Eisen voor BENG

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Deze eisen vervangen de EPC, de huidige eis voor nieuwbouw. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica. De EPC voldoet niet meer. Je kunt bijvoorbeeld een grote glaswand in een gebouw zetten en de EPC-eis halen door deze energieverliezen bij glas te compenseren met zonnepanelen. De huidige nieuwbouweis houdt geen rekening met het energieverlies van de woning door de gebouwworm. Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m². De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit.

Eén van de woningen wordt gerealiseerd in een bestaand gedeelte van het gebouw. De andere twee woningen komen ter plaatse van de te slopen bebouwing. Van nieuw ruimtebeslag is derhalve geen sprake. De nieuwe woningen zullen gasloos en (bijna) energieneutraal uitgevoerd worden.

De materiaalkeuzen worden daarnaast gedeeltelijk bepaald door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Met de aanvraag omgevingsvergunning voor bouw kan desgewenst een gmp berekening aangeleverd worden. De nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de gestelde eisen.

4.10 Overige aspecten

Naast voorgaande onderwerpen zijn de volgende aspecten bekeken:

Luchtvaartverkeerszone

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn vier luchtvaartverkeerszones van toepassing namelijk 'Funnel 3', 'IHCS', 'ILS-zone 6', en 'radarverstoringzone'. De maximale bouwhoogten die hiermee gepaard gaan zijn dermate hoog dat onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormt.

Hoogspanningsverbindingen

Op een afstand van meer dan 2 kilometer ligt een hoogspanningsverbinding. Gelet op de afstand tot het plangebied vormt dit aspect geen belemmering.

M.e.r.-beoordeling

Het realiseren van drie woningen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van drie woningen, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject en is een aanmeldnotitie niet noodzakelijk. M.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor het plan.

5 Uitvoerbaarheid en procedure

Uit voorgaande toetsing is gebleken dat de gewenste ontwikkeling past binnen het beleid en de wettelijke kaders. Hierna wordt de uitvoerbaarheid en de te volgen planologische procedure toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer betreft een particuliere partij. Deze particuliere partij draagt zorg voor de kosten welke gepaard gaan met de voorgenomen ontwikkeling. De financiële uitvoering van de ontwikkeling is daarmee geborgd. De Wet ruimtelijke ordening geeft gemeenten meer regie en sturing op de ruimtelijke ontwikkelingen op lokaal niveau. De wetgeving maakt het mogelijk voor gemeenten om de kosten met betrekking tot het plan te verhalen op diegene die de ontwikkeling initieert.

In de brief van 16 maart 2020 namens het college van B&W aan initiatiefnemer is bepaald dat een bijdrage van € 9.905,- vereist is. Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt maar er wordt ook nieuwe bebouwing opgericht. In onderhavige situatie is sprake van een afname van circa 298 m². De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 527 m². De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van circa 229 m². De sloop van overtollige bebouwing vertegenwoordigd een waarde van € 25,- p/m², $298 \times 25 = € 7.450,-$. Dit betekent dat nog een bijdrage van € 2.455,- vereist is.

In artikel 5 van de Regeling plankosten exploitatieplan is voor kleine (aangewezen) plannen – in afwijking van de berekende plankostenscan – een maximumbedrag van de te verhalen plankosten vastgesteld van € 8.000,- bij een bouwplan voor een woning. Op onderhavige locatie zijn reeds twee (boven)woningen aanwezig en vergund. In de beoogde situatie is dus sprake van het toevoegen van één woning. Hiervoor staat een bedrag van € 8.000,-.

Beide bedragen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Gezien voorgaande zijn risico's aangaande dit aspect voor de gemeente dan ook uitgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid vindt een kennisgeving van het besluit volgens formele weg plaats. Het complete bestemmingsplan, regels, verbeelding en toelichting inclusief bijlagen worden voor eenieder ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan de provincie en het waterschap. Het vooroverleg heeft geleid tot de volgende opmerkingen:

Provincie: Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan dan ook als afgerond worden beschouwd.

Waterschap: Geen opmerkingen op basis van het huidige beleid. Het nieuwe waterbeheerplan verwerken. Dit is gebeurd.

Brandweer: Het plan geeft geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen en een inhoudelijk advies.

Daarnaast heeft de gemeente het houden van een dialoog met de omgeving verplicht gesteld. De omgevingsdialoog is gehouden op vrijdag 24 juli 2020. De lijst met genodigden, presentielijst en uitnodiging is als bijlage bijgevoegd. De eigenaar van de molen kon hierbij niet aanwezig zijn. Op een later moment heeft de dialoog met de molenaar alsnog plaatsgevonden, er zijn geen bezwaren tegen het plan. Het verzoek is wel, in geval van plaatsen zonnepanelen, rekening te houden met de weerskaatsing van licht. In paragraaf 2.3.6 is een verslag opgenomen.

5.3 Te volgen procedure

Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Na vooroverleg en eventuele aanpassingen wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd en vindt op formele wijze een kennisgeving van het ontwerpbesluit plaats. Gedurende deze periode krijgt iedereen de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerpplan te geven. Op het plan is een zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is in de bijlage opgenomen. Het plan is niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Wel is een ambtelijke wijziging doorgevoerd, welke is verwoord in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

De gemeenteraad besluit binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan gepubliceerd.

Een kennisgeving van het besluit vindt plaats conform wettelijke voorwaarden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6 Conclusie

Uit voorgaande toetsing blijkt dat de gewenste ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, het beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Land van Cuijk. Het plan voldoet tevens aan de gestelde eisen op het gebied van milieu en levert geen beperkingen op ten aanzien van ruimtelijke aspecten. Daarnaast is tevens de uitvoerbaarheid voldoende gegarandeerd.

Bijlagen

Schetsplannen
Omgevingsdialoog
Biotooprapport
Archeologisch rapport
Akoestisch onderzoek
Invoergegevens V-stacks gebied
Digitale watertoets
Aerius berekening
Quickscan Flora & Fauna
Bodemonderzoek
Nota van zienswijze