



Bestemmingsplan

‘Buitengebied, Roijendijk 7 Mill’

Gemeente Mill en Sint Hubert

NL.IMRO.0815.BPRoijendijk7-VA01



Colofon

Bestemmingsplan: Buitengebied, Roijendijk 7 Mill

Rapportnummer: 2018.0314

Status: Vastgesteld

Datum: 30 september 2021

Projectlocatie

Roijendijk 7

5451 ND Mill

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. A.F.J.A. van Dooren

Senior Adviseur

06 – 181 917 81

arjan@reland.nl

© juli 2021 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	8
2.3 Landschap	11
HOOFDSTUK 3 Beleidstoets	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	13
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'	17
3.3.2 Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)	18
3.3.3 Bestemmingsplan	19
HOOFDSTUK 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	22
4.1 Mer-beroordeling	22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3 Flora en Fauna	23
4.3.1 Gebiedsbescherming.....	23
4.3.2 Soortenbescherming.....	24
4.4 Waterparagraaf.....	25
4.4.1 Beleidskader	25
4.5 Bodem	28
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur	29
4.7 Bedrijven en milieuzonering	29
4.8 Geurhinder.....	30
4.9 Akoestiek	33
4.10 Luchtkwaliteit	34
4.11 Externe veiligheid	35
4.12 Verkeer en parkeren	38

4.12.1	Mobiliteit.....	38
4.12.2	Parkeren	38
HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet		39
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid		41
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid		42
HOOFDSTUK 8 Conclusie		43

BIJLAGE I	Landschappelijke inpassing
BIJLAGE II	Quickscan flora en fauna
BIJLAGE III	Watertoets
BIJLAGE IV	Verkennd bodemonderzoek
BIJLAGE V	Nader onderzoek asbest in bodem
BIJLAGE VI	Geuronderzoek
BIJLAGE VII	Akoestisch onderzoek
BIJLAGE VIII	Omgevingsdialoog
BIJLAGE IX	Erfbeplantingsplan
BIJLAGE X	Bewijsstuk RvR-titel

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het agrarisch bedrijf aan Roijendijk 7 te Mill en is voornemens om het agrarisch bedrijf te beëindigen. Met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse bestaat de wens om een nieuwe invulling aan de locatie te geven. Men wil de bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning en een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing slopen en een gedeelte behouden als bijgebouwen bij de woning. Daarnaast wil de initiatiefnemer de kinderen de kans geven om ook op deze plek te kunnen blijven wonen door achter op het erf een nieuwe woning te realiseren. Een gedeelte van de bestaande (bedrijfs)bebouwing kan bij de nieuw te bouwen woning als bijgebouw geïntegreerd worden. Op termijn, wanneer de noodzaak zich voordoet, wil de initiatiefnemer via een mantelzorgconstructie bij de kinderen gaan wonen. De bestaande boerderij kan dan verkocht worden als zelfstandige woning, of eventueel gesplitst worden in twee woningen. Het planvoornemen voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan. Om de wensen mogelijk te maken dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Onderhavig document betreft de toelichting behorende bij dit nieuwe bestemmingsplan. In deze toelichting wordt de ontwikkeling beschreven en onderbouwd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op het perceel wat gelegen is aan Roijendijk 7, 5451 ND te Mill, in het buitengebied van de gemeente Mill & Sint Hubert. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie N, perceelnummer 321 en heeft een totale grootte van circa 16.035 m². Op de luchtfoto in figuur 1 is de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1. Kadastrale situatie.

Het plangebied is gelegen aan de Roijendijk 7 en maakt onderdeel uit van buurtschap 'Bruggen'. Bruggen is een gehucht dat 500 meter ten noordoosten van bebouwde kom van Mill gelegen is. Het bestaat uit een aantal monumentale boerderijen met een 18^e-eeuws uiterlijk. Op het gebied van functies bestaat het gehucht voornamelijk uit woningen afgewisseld met enkele (agrarische) bedrijven. Enkele van deze agrarische bedrijven betreffen intensieve veehouderijen. De omgeving kenmerkt zich door een open agrarisch landschap afgewisseld met bospartijen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' (vastgesteld 20-6-2013) en 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' (vastgesteld 26-9-2019) vigerend. Tevens is op 10-12-2020 het voorbereidingsbesluit 'omzetten woningen' vastgesteld. In onderhavig initiatief is geen sprake van woningsplitsing waardoor dit voorbereidingsbesluit geen invloed heeft op het plan. Conform de bestemmingsplannen rust er op het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'. Daarnaast rust er op een gedeelte van het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied'. Tevens is er een bouwvlak aangegeven zoals weergegeven wordt in figuur 2 en 3. Tot slot zijn er een aantal functie- en gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan opgenomen:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone'
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ils-zone 7'
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – reserveringsgebied waterberging'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – leefgebied dassen'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – zone landschap, leefomgeving en gezondheid'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – extensiveringsgebied vervallen'



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. Bouwvlak rood omkaderd.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'. Bouwvlak rood omkaderd.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf gericht op het houden van zoogkoeien, vleeskalveren en vleesstieren. Het erf ter plaatse van de Roijendijk 7 in Mill bestaat uit een karakteristieke langgevelwoonboerderij en 3 bedrijfsgebouwen die als stallen dienen. Een groot deel van het perceel is in gebruik als agrarisch grasland. Daarnaast bestaat een deel van de gronden om de woning uit tuin en erfverharding.



Figuur 4. Huidige situatie plangebied.

In figuur 4 is de overzichtssituatie weergegeven en is aangegeven welke stallen behouden blijven en welke stallen (gedeeltelijk) gesloopt zullen worden. Naast de bestaande woning zal de meest oostelijk gelegen stal en een gedeelte van de middelste zal behouden blijven. Na de sloop zal er $(238,8+160=)$ 398,8 m² aan bijgebouwen bij de woning worden betrokken. In de volgende paragraaf zal dieper op de voorgenomen ontwikkeling in worden gegaan.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De concrete wens van de initiatiefnemer is om het erf in twee ruimtelijke eenheden te splitsen, oftewel het oude erf wordt opgedeeld in twee nieuwe erven. Op het noordelijke erf wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt de meest noordelijke stal en een gedeelte van de middelste schuur als bijgebouw bij de woning betrokken. Het behouden deel van de middelste schuur wordt op korte termijn gebruikt ten behoeve van de opslag van voer e.d. voor het bij de woonbestemming horende

hobbymatig houden van dieren. In de toekomst kan het gebouw mogelijk als mantelzorgwoning in gebruik genomen worden en bij het zuidelijke perceel betrokken worden.

Daarnaast wordt op het zuidelijke erf een Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw gerealiseerd. De nieuwe woning is een schuurwoning welke 'ondergeschikt' is aan de woonboerderij. Vandaar gekozen is de nieuwe woning juist achter de rooilijn (t.o.v. de Rodenweg) van de boerderij aan Roijendijk 7 te schuiven. Daarnaast staat de woning niet direct aan de Rodenweg (immers de weg buigt hier af) en wordt de afstand tot de straat in het veld minder ervaren.

Vanwege de bezonning in de tuin en de geringe zichtbaarheid van het bijgebouw vanaf de Rodenweg is gekozen om het bijgebouw ten noorden van de hoofdwooning te positioneren. Hierdoor is de verharding en het functionele gedeelte van het erf voor auto's en entree geconcentreerd nabij de Rodenweg. Daarnaast blijft het zicht op het achterland over de boomgaard behouden (er komen immers geen auto's en bebouwing in de zichtlijn).

Het huidige erf met het nieuwe perceel wordt gescheiden door een hoogstamfruit-boomgaard met haag. De bestaande schuur is middels de inrit aan de achterkant van de boerderij te bereiken. Mocht in de toekomst de boerderij verkocht worden en de middelste schuur bij de RvR-woning betrokken worden is de schuur te bereiken via een pad op het zuidelijke erf. In figuur 5 is het overzicht van de nieuwe situatie opgenomen. In bijlage I is een vergrote versie opgenomen.



Figuur 5. Overzicht voorgenomen ontwikkeling.

Een gedeelte van de bebouwing (3 spantvakken = circa 160 m²) wenst de initiatiefnemer nog te gebruiken voor het hobbymatig houden van dieren. Dit zal plaatsvinden in een gedeelte van het middelste bedrijfsgebouw. Later wil de initiatiefnemer de bebouwing met drie spantvakken mogelijk inzetten voor een mantelzorgwoning en deze bebouwing bij het perceel van de nieuwe RvR-woning betrekken. Die noodzaak bestaat nu nog niet waardoor dit nog niet hoeft te worden vastgelegd. Om dit in de toekomst mogelijk te

kunnen maken, moet de grens tussen de twee woonbestemmingen worden verlegd zodat de bebouwing van de mantelzorgwoning komt te vallen in de woonbestemming van de RvR-woning. Voorwaarde voor de wijziging is dat het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van beide percelen samen, blijft voldoen aan het maximum zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan (door wijziging mag op het perceel van de bestaande woning dan niet ineens meer bebouwd worden). In figuur 6 is de nieuwe juridische situatie indicatief weergegeven. In het nieuwe bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de achterste schuur onderdeel wordt van de woonbestemming van de nieuwe woning. Deze situatie is in figuur 7 weergegeven.



Figuur 6. Beoogde juridische situatie.



Figuur 7. Juridische situatie na toepassing wijzigingsbevoegdheid.

Landschap

Het terrein wordt ingericht als boerenerf, waarbij zicht vanaf de Roderweg en Roijendijk op het landelijk gebied zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Het boerenerf kent typische landschappelijke elementen, zoals boomgaard, hagen, landschapsbomen en houtsingels.

De bestaande woning kent reeds een omhaagde tuin en een omhaagde boomgaard. Deze wordt gerespecteerd en blijft behouden. Achter de boomgaard ligt een kippenren en groentetuin. Deze wordt omhaagd met een gemengde haag (zogenaamde 'mussenheg') Een duidelijke eindmarkering van het boerenerf, met een meerwaarde voor de lokale biodiversiteit met in het bijzonder kleine vogels. De uiterste hoeken worden gemarkeerd door een landschapsboom.

Zoals eerder vermeld staat tussen de bestaande bebouwing en nieuwe RvR-woning een omhaagde boomgaard met inheemse hoogstamfruitbomen. De onderbegroeiing bestaat uit botanisch weidegras. Dit kan terrein kan beheerd worden door kleindieren of enkele keren per jaar worden gemaaid en afgevoerd.

De RvR-woning wordt met de burens gescheiden door een houtsingel. Dit vormt de rugdekking voor de nieuwe woning met bijgebouw. De tuin wordt omhaagd door een gemengde haag en met één landschapsboom, zodat het erf een éénheid vormt met de ruimte rondom de bestaande groentetuin en kippenren.

HOOFDSTUK 3 Beleidstoets

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is gelegen binnen een van de aanvullende doelen van deze Nationale Hoofdstructuur. Het plangebied is namelijk gelegen binnen het radar verstoringsgebied. Hierdoor gelden er aanvullende regels binnen het plangebied ten opzichte van ontwikkelingen.

Conclusie

Met de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimtewoning, de herbestemming van de bedrijfswoning en het slopen van de overtollige bebouwing dienen de regels met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik in acht te worden genomen. De provincie en de gemeente Mill en Sint Hubert hebben in die lijn beleidsregels vastgesteld waarbinnen mogelijkheden zijn om een Ruimte-voor-Ruimtewoning te ontwikkelen en de herbestemming te voltrekken. Wanneer de ontwikkeling conform die regels wordt gerealiseerd is deze in overeenstemming met de SVIR. Voor een deel vindt er hergebruik van de bebouwing plaats en wordt de overtollige bebouwing gesaneerd, daarnaast wordt er een Ruimte-voor-Ruimte woning opgericht. De woning zal door de landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing in relatie staan tot de omgeving. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de SVIR. Door de ligging binnen het radar verstoringsgebied gelden er restricties binnen het plangebied voor de realisatie van

hoge bouwwerken zoals windmolens, hier dient in de toekomst rekening mee gehouden te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, maar daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. De bepalingen in het geldende bestemmingsplan ter bescherming van vliegveld Volkel worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden kwalificeren in deze niet als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. De gebruikswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning kwalificeert in dit geval dus niet als een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Ook de realisatie van één enkele Ruimte-voor-Ruimtewoning is niet Ladderplichtig. De Ladder rekent een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is, dit is voor de ontwikkeling van één woning dus niet het geval. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

3.2

Provinciaal beleid

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 1 maart 2020. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaarderecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig plangebied en bijbehorende ontwikkeling zijn deze kaarten van belang. Onderhavig plangebied is volgens de structurenkaart binnen de hoofdzone 'landelijk gebied' gelegen waardoor de 'basiskaart landelijk gebied' van belang is. De overige kaarten zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.



Figuur 8. Uitsnede structurenkaart. Plangebied aangegeven met rode tag.

Uit figuur 8 blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de groenblauwe mantel van het landelijk gebied. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

In hoofdstuk 2 en in bijlage I zijn de huidige landschappelijke waarden beschreven en wordt toegelicht waarop onderhavig planvoornemen deze waarden versterkt door middel van een inpassingsplan. Daarnaast zal in hoofdstuk 4 de invloed van de beoogde ontwikkeling op de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden beschreven en afgewogen worden.

Daarnaast is het plan binnen aardkundig waardevol gebied gelegen. Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De planlocatie is gelegen binnen een gebied wat aangeduid is als aardkundig waardevol gebied. Uit de aardkundig waardevolle gebiedenkaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie binnen het gebied 'Steilrand Mill' is gelegen. Dit gebied bestaat uit de overgang van de hoge Peelrand via een steilrand naar de lage Maasterrassen van het Pleistocene Maas-rivierenlandschap. Dit hoogteverschil is met name ten zuiden van de planlocatie zichtbaar. Ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn mogelijk als de betreffende aardkundige waarden door de bodemroeringen niet aangetast worden. De bestaande woning met erf en de nieuwe RvR-woning liggen binnen het oude bouwvlak. Door de agrarische activiteiten is het hoogte verschil binnen het huidige bouwvlak niet meer te herkennen. Om de waarden niet aan te tasten is ervoor gekozen om de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte woning binnen het reeds verstoorde gebied, het huidige bouwvlak, plaats te laten vinden. Het bijbehorend bouwwerk van de RvR-woning zal echter op een afstand van 7 meter buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd worden. Op de beoogde locatie van het bijgebouw is het reliëf/hoogteverschil behorende bij de Steilrand Mill niet waarneembaar. Uit de aardkundig waardevolle gebiedenkaart blijkt dat de maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied (zowel binnen als buiten het bestaande bouwvlak) min of meer gelijk is waardoor de bouw van het bijgebouw niet leidt tot aanpassingen van het hoogteverschil. Voorgenomen ontwikkeling tast de bestaande aardkundige waarden dus niet aan.

Binnen het landelijk gebied is ruimte voor een menging van functies. Zo zijn hier naast agrarische ontwikkelingen tevens ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied betreft het staken van een rundveehouderij, de bijbehorende sanering van overtollige

bebouwing en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning met daarbij de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw.

Binnen het landelijk gebied kan een bestemmingsplan, volgens artikel 3.69 'afwijkende regels wonen (in landelijk gebied)' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met de ontwikkeling wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hierbij wordt een deel van de bedrijfsbebouwing behorende bij het rundveebedrijf gesaneerd. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Met het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning, wordt de (voormalige) rundveehouderij gesaneerd.

Naast het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt onder bepaalde voorwaarden ook nieuwvestiging van woningen in het landelijk gebied mogelijk gemaakt door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In artikel 3.80 'ruimte-voor-ruimte' is namelijk beschreven dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in een Ruimte-voor-Ruimte-kavel ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen 'Verstedelijking afweegbaar'.

De Ruimte-voor-Ruimtetwoning wordt ontwikkeld op de locatie aan de Rodenweg ongenummerd. Hiervoor wordt een Ruimte-voor-Ruimtetitel gebruikt die vrijkomt bij de sanering van een intensieve veehouderij elders in de Provincie Brabant, welke staat voor de bedoelde winst van de omgevingskwaliteit. De locatie is gelegen in een bebouwingscluster in het buurtschap 'Bruggen' in de buurt van de kern van Mill. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat het een planologisch aanvaardbare plek betreft. De woning zal landschappelijk worden ingepast conform het inrichtingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 2 en bijlage I. Het toevoegen van één woning geeft door de gekozen situering in de bocht van een weg welke voor bestemmingsverkeer is bedoeld geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimtetwoning op deze plek voldoet hiermee aan de voorwaarden behorende bij artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening ruimte.

Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'

In de 'Structuurvisie Mill en Sint Hubert In duurzaam perspectief' schetst de gemeente Mill en Sint Hubert haar visie op het ruimtelijke beleid voor de toekomst. Dit wordt gedaan door eerst een algemeen streefbeeld te presenteren om vervolgens per gebied een visie op te stellen. De visie wordt vormgegeven aan de hand van drie hoofdthema's: samenleving, economie en duurzaamheid. Zo is ook voor het buurtschap Bruggen een visie opgesteld. Tijdens de zware slag om Mill in de tweede wereldoorlog is een groot deel van de boerderijen volledig verwoest. In 1941 is het merendeel van de prachtige oude boerderijen in traditionele stijl herbouwd, waardoor het buurtschap een bijzonder stukje cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt. Het is de bedoeling de hoge cultuurhistorische waarde in de toekomst meer toeristisch-recreatief te benutten: Bruggen als cultuurhistorische bezienswaardigheid en pleisterplaats op een kruispunt van fietsen wandelroutes door Landschapspark Raamvallei. De landschappelijke kwaliteit vormt een belangrijk 'kapitaal' van Mill en Sint Hubert.

De gemeente heeft plannen opgesteld om deze kwaliteiten te behouden en verbeteren. Ruimte die in de vorm van bedrijfskavels vrijkomt na vertrek van agrarische bedrijven moet niet zondermeer alleen voor wonen benut worden. Wie in het buitengebied wil wonen heeft een verantwoordelijkheid voor het behoud en de versterking van het landschap. Daarnaast wil de gemeente bij ingrepen in de bebouwde omgeving de kwaliteit voorrang geven. Zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor de verschijningsvorm staan daarbij voorop. Bij dit alles ligt de nadruk op het behouden en versterken van het landelijke karakter van het landelijk gebied. De omzetting van het agrarische bedrijf naar een burgerwoning is mogelijk binnen de kaders van de structuurvisie. Voorwaarde hieraan is dat er bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het behoud en verbetering van het landschap. Door hergebruik van de bedrijfswoning en een deel van de bijgebouwen is sprake van zorgvuldig gebruik. Daarnaast zal een deel van de oude bebouwing in de toekomst bij de nieuw te realiseren Ruimte-voor-Ruimte woning betrokken worden. Bij het ontwerp van de Ruimte-voor-Ruimte woning dient rekening te worden gehouden met de verschijningsvorm zodat deze passend is binnen de bestaande bebouwing van het buurtschap Bruggen. Ook zal deze landschappelijk ingepast worden. Voorgenomen ontwikkeling past binnen de visie en doelen die opgesteld zijn in de 'Structuurvisie Mill en Sint Hubert In duurzaam perspectief'.



• Buurtschap Bruggen

9

Figuur 9. Uitsnede Visiekaart uit de Structuurvisie 'Mill en Sint Hubert in duurzaam perspectief'. Plangebied aangegeven met cijfer 9.

3.3.2

Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte (destijds art. 2.2, nu artikel 3.2) in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld. De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie:

- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Uit de bijlage behorend bij het beleidsdocument 'Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)' blijkt dat het realiseren van een RvR-woning tot categorie 1 wordt gerekend. Voor deze ontwikkeling bestaat derhalve geen inspanningsverplichting. Daarnaast wordt het wijzigen van de bestemming agrarisch bedrijf in de bestemming wonen of wonen met VAB-aanduiding tot categorie 2 gerekend mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m²

voormalige bedrijfsbebouwing resteert. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden waardoor voorgenomen bestemmingswijziging tot categorie 2 wordt gerekend. De benodigde tegenprestatie bestaat uit een landschappelijke inpassing van het perceel. Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 5 en bijlage I.

3.3.3

Bestemmingsplan

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is er in de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de agrarische bestemming naar een woonbestemming om te zetten moet aan de voorwaarden uit artikel 7.7.7 worden voldaan:

7.7.7 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

De wijziging vindt uitsluitend plaats ter plaatse van het bouwvlak. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.

De bedrijfsmatige vorm van agrarische activiteiten wordt beëindigd. Gezien de gevoeligheid van de omgeving is het niet te veronderstellen dat ter plaatse een volwaardige agrarisch bedrijf kan functioneren. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen en de wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan

d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij geldt dat 60% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 400 m².

In totaal blijft na sloop circa (239+160=) 399 m² oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behouden. Voor de nieuwe woning is 150 m² aan bijgebouwen mogelijk (conform bestemmingsplanregeling in combinatie met vergunningsvrij). De oppervlakte aan behouden bijgebouwen is dus passend binnen de maximaal mogelijke gezamenlijke oppervlakte van (400+150=) 550 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

Aangezien er sprake is van de toevoeging van twee burgerwoningen dient te worden getoetst of voorgenomen ontwikkeling invloed heeft op de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. Uit paragraaf 4.7 en 4.8 blijkt dat de afstand tot omliggende (agrarische) bedrijven voldoende groot is en voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige

beperking voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat bij de omzetting naar burgerwoning vanuit milieuhygiënisch oogpunt gesproken kan worden van een verantwoord woon- en leefklimaat.

- g. Bij wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag een aanduiding voor een bestaande nevenfunctie en/of verbrede landbouw worden opgenomen, als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

Er is geen sprake van een nevenfunctie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

De beëindiging van de rundveehouderij en de omzetting naar een woonbestemming zal leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit doordat overtollige verbouwing gesloopt wordt en toekomstige uitstoot van geur en emissie wordt uitgesloten. Daarnaast is onderhavige ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit en kan onderhavige ontwikkeling ingedeeld worden in categorie 2 waarbij het perceel landschappelijk ingepast dient te worden. In hoofdstuk 2.2 en bijlage I is het landschappelijk inpassingsplan verder uitgewerkt. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

- i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone'/'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'/'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.

Er is geen sprake van deze zones. Deze voorwaarde is niet van toepassing voor onderliggend initiatief.

- j. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

De beëindiging van de rundveehouderij en de omzetting naar een woonbestemming zal leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit doordat overtollige verbouwing gesloopt wordt en toekomstige uitstoot van geur en emissie wordt uitgesloten. Daarnaast is onderhavige ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit en kan onderhavige ontwikkeling ingedeeld worden in categorie 2 waarbij het perceel landschappelijk ingepast dient te worden. In

hoofdstuk 2.2 en bijlage I is het landschappelijk inpassingsplan verder uitgewerkt. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

k. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

Met het ontwerp is rekening gehouden met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 2.2 en bijlage I is deze verder toegelicht.

HOOFDSTUK 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Mer-beroordeling

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Binnen het plangebied wordt één woningbouwmogelijkheid toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Ook het saneren van de rundveestal en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning komt niet voor in bijlage C, waardoor voor beide ontwikkelingen geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In dit geval zou de herziening van de gronden kunnen vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de nieuwbouw van één Ruimte-voor-Ruimtewoning. Daarnaast wordt er een rundveestal gesaneerd en de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Daarnaast is onderhavig plan getoetst aan de Nota

Archeologiebeleid Mill en Sint Hubert. In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

Op het plangebied ligt ter plaatse van de bestaande woning de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. In het algemeen geldt hier een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 meter. Op dit gedeelte van het perceel zal geen nieuwbouw plaatsvinden. Daarnaast ligt op het oostelijk deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hierbij geldt in het algemeen een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter. Op dit gedeelte van het perceel zal eveneens geen nieuwbouw plaatsvinden. Op het deel van het perceel waar de rundveestal gesaneerd en de Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd wordt is geen dubbelbestemming archeologie aanwezig. Voorgenomen ontwikkeling is dus uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen voor archeologie worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen. Bij de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning zullen de karakteristieke eigenschappen van de langgevelboerderij behouden blijven. Ook zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Flora en Fauna

4.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) Ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora-

en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Conclusie

In de conclusie is onderscheid gemaakt in het Natuur Netwerk Brabant en Natura 2000-gebieden.

Natuur Netwerk Brabant

Uit het onderzoek blijkt dat de plangebieden buiten de begrenzing van het NNB is gelegen. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door verspreiding van stoffen in lucht of water. Gezien de aard van de ingreep (sloop van de rundveestal en de oprichting van een nieuwe woning) en de afstand van 80 meter tot het dichtstbijzijnde NNB-gebied is er geen negatief effect te verwachten.

Natura 2000-gebied

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent' is met circa 10,7 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebied moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien de afstand (groter dan 10 kilometer) en de beperkte aard van de ingreep zijn op voorhand significant negatieve effecten uit te sluiten.

4.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. 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.

Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast is het planvoornemen om binnen het plangebied een deel van de aanwezige bebouwing en verharding te slopen. Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren.

De rundveestallen op het perceel zouden als verblijfplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien de stallen gedeeltelijk worden gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Daarom heeft Agrifirm Exlan op 13 juli 2020 een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage II bijgevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Het voornemen zal naar verwachting geen negatief effect hebben op 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 dier- en/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 op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Het aspect Natuur vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Waterparagraaf

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werden in het verleden het water en de waterlopen voornamelijk gevormd en veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, blijkt de laatste jaren steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek zoals verdrogingsverschijnselen en hogere afvoeren van rivieren. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

4.4.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Gemeente Mill en Sint Hubert 2019-2023, het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2016-2021

De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied met voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal

uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft in aanvulling op het beleid van waterschap Aa en Maas bepaald dat al het hemelwater binnen een plangebied op eigen terrein dient te worden verwerkt. Voor de bedrijfswoning verandert er niets aan de bestaande situatie en gelden er geen eisen aan de berging van hemelwater. Voor de berekening van de bergingscapaciteit voor de nieuwe woning wordt de rekenregel uit de Brabant Keur gehanteerd. Voor het ontwerp betekent dat: toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). In het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1,0. De totale benodigde compensatie (in m³) bedraagt daarmee 400 m² x 1,0 x 0,06 m = 24 m³. Binnen het plangebied is ruim voldoende onverhard terrein aanwezig om hieraan te kunnen voldoen. De Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Tot slot is de Digitale Watertoets van het Waterschap Aa en Maas uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het planvoornemen diverse waterbelangen raakt.

Reserveringsgebied voor waterberging

Het plan ligt in een reserveringsgebied voor waterberging. Dit is een gebied dat mogelijk in de toekomst noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan. Grootschalige kapitaalintensieve functies zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van

een reserveringsgebied. Hierbij gaat het om activiteiten met over het algemeen een groot ruimtebeslag die, wanneer eenmaal gevestigd, moeilijk verplaatsbaar zijn, schadegevoelig zijn en ten koste gaan van de (potentieel beschikbare) ruimte voor waterberging. Als kan worden aangetoond dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat, niet tot hogere realisatiekosten voor waterberging leidt, of bij de inrichting voldoende rekening is gehouden met hogere inundatiekansen, dan zijn er toch bouw mogelijkheden.

Echter is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018, regionale waterberging Grave' (vastgesteld 06-02-2020) ter plaatse van dit reserveringsgebied voor waterberging de gebiedsaanduiding 'overige zone – op te heffen waterbergingsgebied' opgenomen. Dat houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'op te heffen waterbergingsgebied' de voor die gronden ingevolge de moederplannen geldende aanduiding 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' en de bijbehorende planregels worden ingetrokken. Gezien het feit dat het waterwingebied opgeheven is, heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op dit waterbelang.

Vertraagde afgevoerd op een leggerwatergang of een ander oppervlaktewater

Als er sprake is van afvoer naar een nabijgelegen leggerwatergang / overig oppervlaktewater, mag deze alleen vertraagd plaatsvinden. Hierbij mag de afvoernorm (afvoercoëfficiënt) die voor de locatie geldt niet worden overschreden, om overbelasting van het watersysteem te voorkomen. Het water uit een bergingsvoorziening kan via een uitstroomvoorziening (bijvoorbeeld een pijp) vertraagd worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De waterafvoer vanuit de bergingsvoorziening mag deze norm niet overschrijden. Voor een uitstroomvoorziening in het talud van een A-watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd. Het hemelwater wordt binnen het plangebied op eigen terrein verwerkt waarbij er geen sprake is van afvoer naar een nabijgelegen leggerwatergang of overig oppervlaktewater.

Lozing van hemelwater op een gemengd stelsel

Gestreefd wordt om hemelwater of grondwater dat nu nog via de vuilwaterriolering naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd, gescheiden af te voeren en te infiltreren/terug te brengen in het lokale watersysteem (afkoppelen grondwater en/of verhard oppervlak). Het gescheiden aanbieden tot aan de perceelgrens op het gemengde stelsel is op basis van het Bouwbesluit wenselijk, daarbij alvast anticiperend op een toekomstige ombouw van bestaande gemengde vuilwaterstelsels naar gescheiden stelsels. Bij nieuwbouwgebieden dient geen grond- of hemelwater te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, oftewel niet-aankoppelen. Dit grond- of hemelwater wordt in het plangebied verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van zoveel mogelijk verhard oppervlak. Bij de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning zal het grond- en hemelwater in het lokale watersysteem geïnfiltreerd worden en niet afgevoerd worden naar de rioolwaterzuivering.

Categorie-A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding

Alle categorie-A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding.

Toevoeging water en waterhuishoudkundige voorzieningen aan bestemmingen in planregels

Bij alle bestemmingen in de planregels dient rekening te worden gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met het opnemen van water en

waterhuishoudkundige voorzieningen in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen, kan water op allerlei manieren in een plangebied worden toegepast. Om de flexibiliteit van de toepassing van water in een bestemmingsplan zo groot mogelijk te houden adviseert het waterschap 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de verschillende bestemmingsomschrijvingen op te nemen. Hiermee kan onnodige vertraging van projecten worden voorkomen. Mogelijk noodzakelijke aanvullende ruimtelijke planprocedures hoeven immers niet te worden gevoerd, als voldoende rekening is gehouden met water in het bestemmingsplan. Voor overige ruimtelijke plannen dient een soortgelijke systematiek te worden gevolgd.

Gebruik niet-uitlogende materialen

Als laatste verzoeken wij u om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

4.5 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijzing. Omdat met de voorgestane ontwikkeling (omzetten bedrijfs- naar burgerwoning en ontwikkelen Ruimte-voor-Ruimtewoning) langer dan twee uur kan worden verbleven op deze plek, is in het kader van het aspect bodem, sprake van een gevoelige bestemming. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' ligt er op het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het gebruik van de gronden die van bestemming veranderen, een gevoeliger bodemgebruik betreft, dan op dit moment aanwezig is op de locatie. Er is op 26 augustus 2020 een bodemonderzoek conform de richtlijnen van de NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Hieronder is de conclusie van dit onderzoek opgenomen. Het volledige rapport van dit onderzoek is te vinden in bijlage IV.

Bij de veldwerkzaamheden is visueel nabij asbestinspectiegat ABG01 op het maaiveld asbestverdacht materiaal op het perceel waargenomen. In de bovengrond van ABG01 en ABG03 zijn bijmengingen met baksteen en puin waargenomen. In de bovengrond van ABG04 en ABG13 zijn sporen baksteen waargenomen. In de ondergrond van ABG04 zijn bijmengingen met baksteen aangetroffen.

In het uitgegraven materiaal van ABG01 is visueel asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen.

In ABG01 is een sterk verhoogde asbestconcentratie aangetoond. De concentratie overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. De grondmengmonsters (ABM2, ABM5 en ABM7) bevatten geen verhoogd gehalte aan asbest. Ter plaatse van ABG01 dient een nader asbest in bodem onderzoek uitgevoerd te worden om de ernst en omvang van de verontreiniging in beeld te brengen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zink en som PCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbest in bodemonderzoek om de omvang vast te stellen rondom ABG01.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Nader onderzoek asbest in bodem

Op 9 maart 2021 is er een nader onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om te bepalen of ter plaatse ABG01 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Uit het nader onderzoek asbest in bodem blijkt dat op het maaiveld en in de grove fractie van het uitgegraven bodemmateriaal visueel geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. In de geanalyseerde monsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De bij het verkennend bodemonderzoek indicatief berekende sterk verhoogde concentratie aan asbestvezels wordt derhalve als een 'toevalstreffer' beschouwd (puntbron). De resultaten van dit nader onderzoek naar asbest in de bodem tonen aan dat er ter plaatse ABG01 geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodem vormt voor het aspect asbest geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het perceel. Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen heterogeen verspreid voor in de bodem voorkomen. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Tenslotte wordt geadviseerd om, bijvoorbeeld bij grondwerkzaamheden elders op het terrein, alert te blijven op de aanwezigheid van (plaatselijke) asbestverontreinigingen.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden

verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in een buurtschap waar woonbestemming worden afgewisseld met (agrarische) bedrijvigheid waardoor er geen sprake van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal (agrarische) bedrijven gelegen. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de woning aan Roijendijk 7 en de grens van het bouwvlak waarbinnen het bedrijf is gelegen.

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Roijendijk 16	Akkerbouwbedrijf	2	10 meter	60 meter	Ja
Roijendijk 30	Betonfabriek	4.1	100 meter	350 meter	Ja
Zuidelijke Bergseweg 12	Opslag grind	3.2	50 meter	175 meter	Ja
Molendijk 24	Vleeskalverhouderij	3.2	50 meter	270 meter	Ja
Graafseweg 14	Tuincentrum	2	10 meter	410 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden uit de VNG-publicatie kan worden voldaan. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

4.8

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met name de handreiking wet geurhinder en veehouderij geeft nadere invulling in het gebruik van de wet.

Om te voorkomen dat de bestemmingswijziging een belemmering kan vormen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (intensieve) veehouderijen is onderzocht of er hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten ontstaan in dit agrarische gebied. Er worden vijf typen geurgevoelige objecten onderscheiden in de handreiking:

- a. Ruimte-voor-ruimte woning (of ander geurgevoelig object):
 - gebouwd na 19 maart 2000
 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij
 - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én
 - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen

Vaste afstanden

Op dit moment is de bedrijfswoning te kenmerken als een categorie b-object. In de gewenste situatie wordt de veehouderij beëindigd en wordt de woning gezien als een voormalige bedrijfswoning die geen onderdeel meer is van een veehouderij, zoals bedoeld onder categorie c. De nieuw te bouwen RvR-woning wordt als categorie a-object gezien. Hierover wordt in de handreiking het volgende gesteld: *“Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij”.*

De afstand zoals deze is vastgelegd in de handreiking bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Hier wordt in onderhavig geval ruimschoots aan voldaan. In artikel 5 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen. De woning aan de Roijendijk 7 te Mill voldoet hier ruimschoots aan. Naast deze vaste afstand is tevens de geurbelasting van omliggende veehouderijen op de woning berekend.

Voorgrondbelasting

Door middel van een V-Stacksberekening is inzicht verkregen in de voorgrondbelasting op de alle hoekpunten van de woning op de planlocatie. In de geurverordening van de gemeente Mill en Sint Hubert (vastgesteld 13 december 2007) is het gebied rond de Roijendijk 7 te Mill aangewezen als gebied waarvoor een andere maximale waarde voor geurbelasting van een individuele veehouderij geldt, zijnde $12,0 \text{ ouE/m}^3$ voor geurgevoelige objecten in het buitengebied. De voor de voorgrondbelasting maatgevende veehouderij is de veehouderij aan de Krommedijk 30 te Mill. Om te bepalen wat de voorgrondbelasting op de hoekpunten van de woning aan de Roijendijk 7 is, is met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning een berekening uitgevoerd. Vanuit de vergunde emissiepunten van de veehouderij aan de Krommedijk 30 is berekend wat de voorgrondbelasting is op de hoekpunten van de woning. De resultaten hiervan zijn weergegeven in onderstaande figuur 10. Voor het daadwerkelijke outputbestand wordt verwezen naar bijlage VI.

Toetspunt			V-Stacks Vergunning (ou _E /m ³) vanuit rand bouwblok Krommedijk 30
nr	Omschrijving	Norm	
1	Nieuw Noord	12,0	2,3
2	Nieuw Oost	12,0	2,3
3	Nieuw Zuid	12,0	2,2
4	Nieuw West	12,0	2,2
5	Bestaand Noord	12,0	2,6
6	Bestaand Oost	12,0	2,7
7	Bestaand Zuid	12,0	2,4
8	Bestaand West	12,0	2,4

Figuur 10. Berekende voorgrondbelasting op de hoekpunten van de bestaande en nieuwe woning aan de Roijendijk 7 te Mill.

Uit bovenstaande resultaten blijkt dat de voorgrondbelasting van de maatgevende veehouderij zich binnen de gestelde norm van 12 ou_E/m³ bevindt. Met betrekking tot de voorgrondbelasting geur kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

Naast de geurcontouren die de reikwijdte van de geurbelasting kunnen bepalen van één bedrijf is er ook een geurbelasting van alle bedrijven gezamenlijk, de zogenaamde achtergrondbelasting. Wanneer veel intensieve veebedrijven zich in de nabijheid van een projectlocatie bevinden kan de achtergrondbelasting zo hoog worden dat van een acceptabel woon- en leefklimaat niet meer gesproken kan worden.

Met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied is berekend wat de huidige achtergrondbelasting op de hoekpunten van de woning is. Hierbij is gebruik gemaakt van het actuele vergunde veebestand van de gemeente Mill en omliggende gemeenten. Hiervoor zijn 35 veehouderijbedrijven binnen een straal van 2 kilometer om de woning ingevoerd met de (default-) waarden afkomstig uit Web-BVB Noord-Brabant van 12 augustus 2020. De resultaten hiervan zijn weergegeven in onderstaande figuur 11. Voor de daadwerkelijke in- en outputbestanden wordt verwezen naar bijlage VI.

nr	Toetspunt	Norm	V-Stacks Gebied (ou_E/m^3) van 35 veehouderijen
	Omschrijving		
1	Nieuw Noord	20,0	7,1
2	Nieuw Oost	20,0	7,3
3	Nieuw Zuid	20,0	7,1
4	Nieuw West	20,0	7,0
5	Bestaand Noord	20,0	7,4
6	Bestaand Oost	20,0	7,5
7	Bestaand Zuid	20,0	7,4
8	Bestaand West	20,0	7,2

Figuur 11. Berekende achtergrondbelasting op de hoekpunten van de bestaande en nieuwe woning aan de Roijendijk 7 te Mill.

Op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit 35 veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer (maximaal $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) op de hoekpunten van de bestaande en beoogde woning aan de Roijendijk 7 te Mill wordt ruimschoots aan de toetswaarde van $20,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voldaan. Tevens kan volgens de normen uit de gemeentelijke geurgebiedsvisie een 'acceptabel' woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Aan de hand van de resultaten uit het geuronderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. Op de beoogde woning aan de Roijendijk 7 te Mill wordt, met een worst case voorgrondbelasting die maximaal $2,3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$, overall ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke norm van $12,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De maximale geurbelasting op de bestaande woning bedraagt $2,7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
2. Op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit 36 veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer (maximaal $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) op de hoekpunten van de bestaande en beoogde woning aan de Roijendijk wordt ruimschoots aan de toetswaarde van $20,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voldaan. Tevens kan een 'acceptabel' woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
3. Aan de vaste afstanden vanuit de meest dichtbij gelegen veehouderij tot aan de locatie Roijendijk 7 te Mill en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Roijendijk 7 te Mill niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

4.9

Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, aangetoond

dient te worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect akoestiek. Wanneer dat aan de hand is dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met een uitzondering van:

- Wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In dit geval wordt binnen de invloedssfeer van de wegen Roijendijk, Rodenweg en Zuidelijke Bergseweg, wegen met een maximum snelheid van 60 km/uur, een nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. Er is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder is de conclusie van dit onderzoek opgenomen. Het volledige rapport van dit onderzoek is te vinden in bijlage VII.

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is een rekenmodel opgezet waarmee de geluidsniveaus op de beoogde woning aan de Roijendijk 7 te Mill is berekend als gevolg van het verkeer van de omliggende wegen. Uit de resultaten blijkt dat ter hoogte van de gevels voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat, in situaties waarin een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is verleend, de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k) minimaal gelijk moet zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting door de weg (excl. aftrek volgens artikel 110g Wgh) en 33 dB. Ter plaatse van de woning bedraagt de geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110 g ten hoogste 48 dB(A). Met een gevelwering, welke tenminste 20 dB(A) bedraagt, zal het binnenniveau ten hoogste 28 dB(A) bedragen. Met een standard gevelwering kan derhalve worden voldaan aan het binnenniveau van 33 dB.

Ten aanzien van de buitenruimte en het verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat er een aanvaardbare geluidskwaliteit heerst rondom de woning. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen beperking vormt voor de beoogde woning aan de Roijendijk 7 te Mill.

4.10

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de Regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (het 3% criterium: de realisatie van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg). Daarom kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate van invloed is op de kwaliteit van de lucht.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In tabel 1 zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

Tabel 1: Achtergrondwaarden en normen op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland ter plaatse van het plangebied.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO_2	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM_{10}	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) $\text{PM}_{2,5}$
2019	14.30	18.34	12.13
2025	11.67	16.81	10.62
Norm	40	40	25

Uit tabel 1 blijkt dat nu en in de toekomst de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling van de realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte woning valt onder de in de Regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland tonen daarnaast aan dat de achtergrondwaarden nu en in de toekomst ruim beneden de norm blijven. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.

4.11

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 besluiten 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.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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 wettelijke 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 is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. 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 bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten 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.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

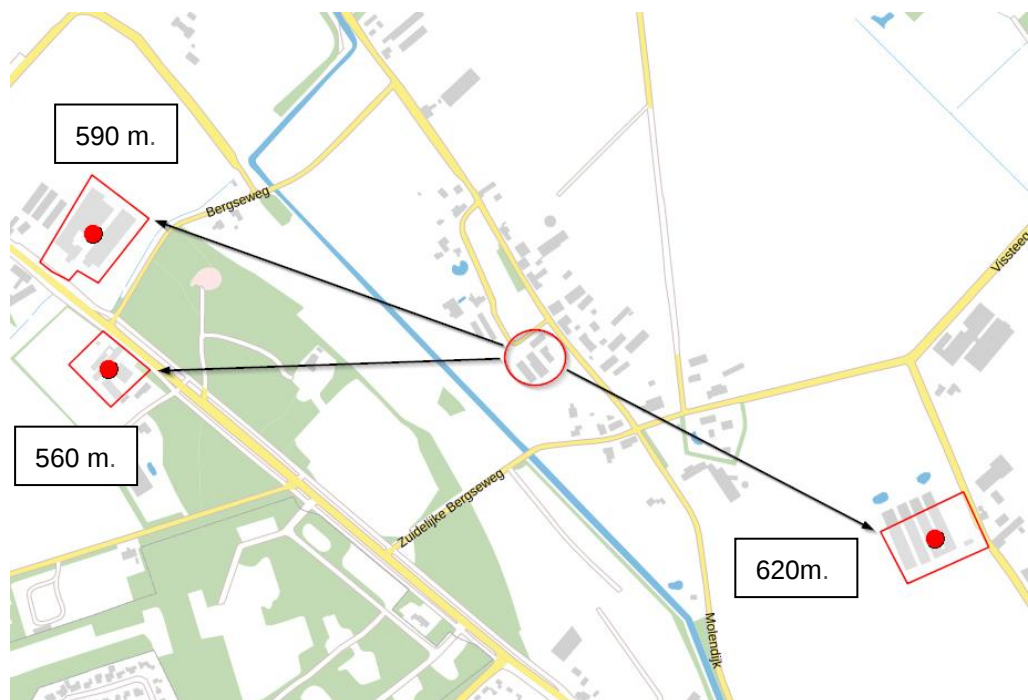
1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

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

Toetsing



Figuur 12. Uitsnede risicokaart. Plangebied rood omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart (zie figuur 12) blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. In onderstaande tabel is de risicocontour behorende tot de risicovolle inrichtingen in de omgeving en de afstand van het plangebied tot deze inrichtingen weergegeven.

Inrichting	Adres	Risicocontour	Werkelijke afstand
Propaantank 8 m ³	Krommedijk 27	12 meter	560 meter
Propaantank 18 m ³	Graafseweg 41	25 meter	590 meter
Propaantank 3,5 m ³	Graafseweg 30	12 meter	620 meter

Uit voorgaande tabel blijkt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren van nabijgelegen risicovolle inrichtingen gelegen is. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Risicovol transport

In de nabijheid van de planlocatie vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorlijnen of waterwegen plaats.

Buisleidingen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen buisleidingen aanwezig.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 560 meter en betreft een bovengrondse tank. In de directe omgeving bevinden zich geen buisleidingen of infrastructuur waarover risicovol transport plaatsvindt. In het kader van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.12 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

4.12.1 Mobiliteit

Ter plaatse van de Roijendijk 7 wordt een bedrijfswoning omgezet tot burgerwoning, een stal gesloopt en een Ruimte-voor-Ruimtewoning gerealiseerd. Conform de verkeersgeneratiecijfers van het CROW zal in de beoogde situatie (toevoeging van één vrijstaande woning in weinig stedelijk gebied) de verkeersgeneratie met 7,8 - 8,6 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Verwacht wordt dat de Rodenweg, de weg die de twee percelen ontsluit, de toegenomen verkeersgeneratie in de beoogde situatie kan verwerken. De Rodenweg wordt in de huidige situatie voornamelijk door bestemmingsverkeer gebruikt waardoor het toevoegen van een wooneenheid niet tot mobiliteitsproblemen zal leiden.

4.12.2 Parkeren

Conform de parkeernormen van het CROW dienen er bij vrijstaande woningen in het buitengebied van niet stedelijk gemeenten 2,0 - 2,8 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Parkeren dient hierbij te geschieden op eigen terrein. Aangezien er een nieuwe vrijstaande woning wordt toegevoegd dienen er op het perceel 2,0 – 2,8 extra parkeerplaatsen toegevoegd te worden. Voor onderhavig plan betekent dit dat ter plaatse van het plangebied in totaal 6 parkeerplaatsen benodigd zijn. De kavel behorende bij de ontwikkeling is voldoende groot om te voorzien in deze parkeerbehoefte. Bij eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal aangetoond moeten worden dat er op het perceel van de nieuwe woning voldoende ruimte is voor parkeren voor de RvR-woning en de mantelzorgwoning samen. Het aspect 'parkeren' levert geen problemen op voor onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Wijze van bestemmen

Met de regels is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', waarbij één woning per bestemmingsvlak aanwezig mag zijn. De nieuwe woning dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018'.

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

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

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

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Omgevingsdialoog
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

1. Omgevingsdialoog

In het kader van de procedure heeft de initiatiefnemer de omgeving op 16 januari 2020 op de hoogte gesteld van de plannen via een omgevingsdialoog. Een verslag daarvan is als bijlage VIII aan dit plan toegevoegd.

2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het gemeentebestuur bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Indien er belangen van toepassing zijn dan wordt ter zijner tijd het verslag van dit overleg als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd en was het plan digitaal te bekijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 5 juli 2021 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

4. Vaststelling door gemeenteraad

De gemeenteraad zal besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na eventuele aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die zijn aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 8 Conclusie

De gewenste ontwikkeling van het herbouwen van de woning ter plaatse van de Roijendijk 7 te Mill is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel', is het omzetten naar een burgerwoning met gedeeltelijk behoud van de bijgebouwen en de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning niet direct toegestaan. In het bestemmingsplan is in artikel 7.7.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door aan een aantal voorwaarden te voldoen kan het college van B & W de gronden wijzigen naar de bestemming 'Wonen' zodat de burgerwoning en Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd kan worden.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Ter plaatse van het plangebied is de bedrijfswoning reeds aanwezig en de toevoeging van de Ruimte-voor-Ruimte woning past ruimtelijk-functioneel bij de aanwezige bebouwing in de omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het plangebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.