

Ruimtelijke onderbouwing Hogeweg 1 Langenboom

Gemeente Mill en Sint Hubert

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing Hogeweg 1 Langenboom

Gemeente Mill en Sint Hubert

Definitief

Rapportnummer:	211x05313
Datum:	16 november 2011
Contactpersoon gemeente:	mw. Deirde van Hoof - Peijnenburg
Projectteam BRO:	Niels Paree, Lenny van Oort en Pieter Maessen
Trefwoorden:	Hogeweg 1, Langenboom, 't Hoekske, Maatschappelijk
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Om de verhuurbaarheid van het huidige pand Hogeweg 1, waar een woonbestemming op rust, te vergroten is het wenselijk een maatschappelijke functie op te leggen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een juridisch-planologische onderbouwing gegeven van de ruimtelijk / functionele gevolgen van het initiatief.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	7
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.2 Verordening Ruimte	14
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	22
4. ONDERZOEK	27
4.1 Economische uitvoerbaarheid	27
4.2 Milieu-aspecten	27
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
4.2.2 Geluidhinder	27
4.2.3 Milieuzonering	29
4.2.4 Luchtkwaliteit	31
4.2.5 Geurhinder	33
4.2.6 Externe veiligheid	36
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.4 Leidingen en infrastructuur	40
4.5 Natuur en landschap	40
4.6 Flora en fauna	40
4.7 Verkeer en parkeren	41
4.7.1 Parkeren	41
4.7.2 Verkeer	45
4.8 Waterhuishouding	46
5. AFWEGING BELANGEN	47

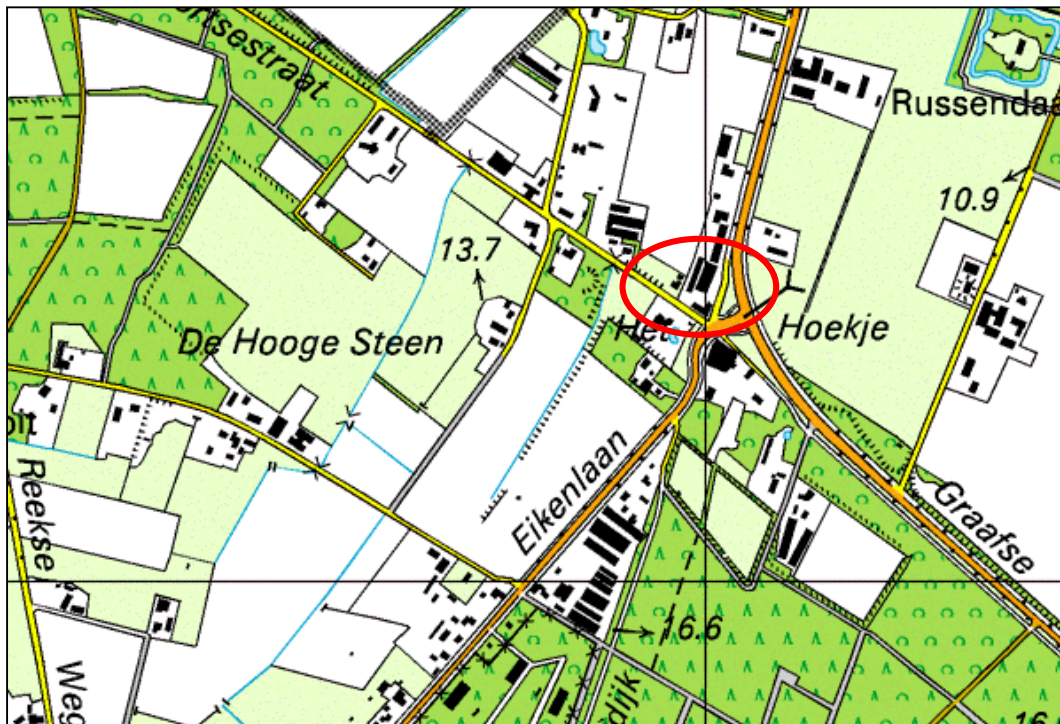
Bijlage 1: overeenkomst gebruik parkeerplaatsen 't Huukske

Separate bijlage:

K-Plus Adviesgroep, Akoestisch onderzoek Bouwplan Hogeweg 1 te Langenboom,
M11.426.401, 14 november 2011

1. INLEIDING

De woningstichting Mooiland Maasland te Grave is eigenaar van het voormalige winkel- en woongebouw aan de Hogeweg 1 in Langenboom, gemeente Mill en St. Hubert. Het perceel is volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestemd tot 'Wonen'. Er is echter geen sprake van een 'normale' woning. In het pand zijn bijvoorbeeld 13 slaapkamers, 2 keukens en 2 badkamers aanwezig. Dit maakt de verhuurbaarheid als woning problematisch. Het pand is tot enige tijd geleden in gebruik geweest als woning voor uit huis geplaatste kinderen. De woningstichting wil daarom ruimere gebruiksmogelijkheden toestaan in het pand. Bij de gemeente Mill en Sint Hubert is daarom in 2010 een verzoek ingediend om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij een beperkt aantal vormen van maatschappelijk gebruik is toegestaan.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

De gemeente Mill en Sint Hubert is bezig het bestemmingsplan Buitengebied te actualiseren. Binnenkort zal het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage worden gelegd. De gemeente heeft aangegeven dat het verzoek van Mooiland Maasland in dit bestemmingsplan zal worden opgenomen. Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het initiatief. Deze ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan.

Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: in hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 de belangenafweging aan de orde.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het perceel Hogeweg 1 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert, direct aan de belangrijke verkeersader de Hogeweg en op korte afstand van het militair oefenterrein Langenboomse Bossen. De kern Langenboom ligt op ongeveer 1,25 kilometer ten zuiden van het perceel. De Hogeweg 1 ligt in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied, 'Het Hoekje'. Hier zijn woningen, enkele (agrarische danwel niet agrarische) bedrijven, een horecagelegenheid en een detailhandelsvoorziening aanwezig.

In de directe omgeving zijn geen Rijks- provinciale- spoor- en waterwegen gelegen.



Afbeelding 2: luchtfoto Hogeweg 1 en omgeving

2.2 Planprofiel

Het perceel is volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestemd tot 'Wonen'. Er is echter geen sprake van een 'normale' woning. In het pand zijn bijvoorbeeld 13 slaapkamers, 2 keukens en 2 badkamers aanwezig. Dit maakt de verhuurbaarheid als woning problematisch. De woningstichting wil daarom ruimere gebruiksmogelijkheden toestaan in het pand. Daarom wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in 'maatschappelijk', waarbij slechts een beperkt aantal vormen van maatschappelijk gebruik is toegestaan.

De gewenste vormen van gebruik zijn hier onder weergegeven:

1. Gezondheidszorg en/of;
2. jeugdopvang en/of;
3. naschoolse opvang en/of;
4. openbare dienstverlening en/of;
5. praktijkruimten en/of;
6. welzijnsinstellingen en/of;
7. zorginstellingen;
8. alsmede het wonen in maximaal één bedrijfswoning.

De initiatiefnemer is reeds vergaand in overleg met een stichting die in het pand maximaal 13 kinderen met een hechtingsstoornis wil huisvesten. Hierbij zullen er tegelijkertijd maximaal 3 personeelsleden aanwezig zijn.

In geen geval zal in het pand een drugsopvang of dak- en thuislozenopvang plaatsvinden. Deze gebruiksvormen worden in deze ruimtelijke onderbouwing dan ook uitgesloten.

Omdat op de gevel van het pand en het bijbehorende terrein een vrij hoge geluidsdruk aanwezig is als gevolg van wegverkeer over de Hogeweg/Graafseweg en de Eikenlaan, is de locatie minder geschikt voor geluidgevoelige functies als een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingstehuis, psychiatrische inrichting, medisch centrum, polikliniek en medisch kinderdagverblijf. Deze gebruiksvormen binnen de (gezondheids)zorgfunctie worden in deze ruimtelijke onderbouwing dan ook tevens uitgesloten. Andere gezondheidszorgfuncties en / of zorginstellingen die niet geluidgevoelig zijn, worden echter wel mogelijk gemaakt.

Als hoofdingang van het pand zal de ingang aan de oostkant van het pand worden gebruikt. Hier zal ook de verkeersafwikkeling in verband met halen en brengen plaatsvinden.

Het perceel werd tot enige tijd terug gebruikt ten behoeve van pleegzorg voor kinderen die uit huis zijn geplaatst. Dit is reeds een vorm van maatschappelijk gebruik. Hoewel het perceel momenteel niet als zodanig is bestemd, is het gebruik van het perceel ten behoeve van deze maatschappelijke doeleinden door de gemeente jarenlang toegestaan. De functiewijziging naar 'maatschappelijk' is dus slechts een formalisering van het gebruik dat jaren heeft plaatsgevonden, waarbij wel de mogelijke maatschappelijke gebruiksvormen worden uitgebreid.

Het initiatief omvat alleen een wijziging van het gebruik van het pand. Er wordt geen uitbreiding van het bebouwd- en / of verhard oppervlak voorzien.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het initiatief voorziet niet in een uitbreiding of wijziging van de goot- en bouwhoogte, van de rooilijn of de uiterlijke verschijningsvorm van de opstallen. Stedenbouwkundig gezien is het initiatief dan ook als passend in de omgeving te beschouwen. In de bestaande bebouwingsconcentratie 'Het Hoekje' is reeds een verscheidenheid aan functies aanwezig, waaronder wonen, horeca, bedrijvigheid en detailhandel. Ook heeft het huidige pand nu reeds een maatschappelijke functie. Op grond van het VAB beleid van de provincie Noord-Brabant is de vestiging ter plaatse mogelijk. Ook functioneel past het initiatief dan ook in de omgeving.

3. BELEID

De onderhavige ontwikkeling zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Mill en Sint Hubert. In dit hoofdstuk wordt getoetst aan de van toepassing zijnde beleidslijnen van provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Er is waar mogelijk aangesloten bij de teksten van de beleidslijnen uit het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is een viertal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn alle afkomstig uit de Nota Ruimte:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit: ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- Het op orde houden van het regionale watersysteem: het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Afweging Rijksbeleid

Dit initiatief behelst het hergebruik van een bestaand bestemmingsvlak en bestaand bouwvlak ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke functie. Hiermee wordt nieuwbouw voorkomen. Dit is in lijn met het rijksbeleid, dat aangeeft dat de openheid van het landelijk gebied gewaarborgd dient te worden. Daarnaast geeft het Rijksbeleid aan dat de mogelijkheden voor hergebruik in het buitengebied verruimd worden. Door deze ontwikkeling blijft de landschappelijke kwaliteit behouden. Voor wat betreft de aspecten milieukwaliteit, externe veiligheid en het op orde houden van het regionale watersysteem wordt verwezen naar de betrokken paragrafen in hoofdstuk 4. Hier uit kan geconcludeerd worden dat de in dit bestem-

mingsplan opgenomen nieuwe gebruiksmogelijkheden in lijn zijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. Op deze datum zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' is in stand gebleven. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per 1 januari 2011 ingetrokken.

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Er is aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Daarnaast is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Hierbij heeft men aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad

9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor het onderhavige plan is alleen provinciaal belang nummer 7 (concentratie van verstedelijking) van belang.

Belang 7, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het hergebruik van een bestaand pand, waarbij geen uitbreiding van bebouwing wordt voorzien. Door het hergebruik van een bestaand pand wordt uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag voorkomen. De waarden van het open landelijk gebied worden dan ook niet aangetast. De functie-wijziging binnen het bestaande pand en bijbehorend terrein is dan ook in lijn met het provinciaal beleid voor de concentratie van verstedelijking.

Structurenkaart

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied gelegen in de Groenblauwe mantel, nabij een kerngebied Groenblauw.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water (= EHS) die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw (= EHS) en/of;
- hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.



Afbeelding 3: uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De onderhavige functieverruiming van een bestaand pand en bijbehorend terrein zorgt niet voor een aantasting van de waarden van de groenblauwe mantel of van de doelen die voor deze zone zijn gesteld. Het initiatief is dan ook mogelijk op grond van het structurenbeleid van de provincie Noord-Brabant. Nadere regels worden gesteld in de Verordening Ruimte. Zie hiervoor paragraaf 3.2.2.

Gebiedspaspoort Peelrand

Het plangebied is gelegen in het gebiedspaspoort Peelrand. De ambitie voor de Peelrand is de kleinschalige ontginning van de Peelrand als contramalm van De Peelkern. Hiertoe moet het kleinschalige en afwisselende karakter van het landschap van de Peelrand versterkt worden, onder meer door ruimte te geven aan verbreding van de landbouw, recreatie, landgoedontwikkeling en andere vormen van wonen binnen de oude zandontginningen en met name in agrarische bebouwingslinten in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap en door ruimte te geven aan ontwikkeling van intensieve vormen van landbouw (boomteelt, intensieve veehouderij) en het verbeteren van de agrarische structuur in combinatie met investeringen in het kleinschalige karakter van het landschap.

Daarnaast kan het patroon van oostwest lopende stroomgeulen en waterlopen tegenover noord-zuid lopende wegen en linten als basis genomen worden bij ontwikkelingen, met zorg voor groene overgangen tussen stad en land, in kernrandzones

en agrarische bebouwingslinten. In het oostelijk deel van de Peelrand moet het kleinschalige karakter van de kernen en linten als uitgangspunt genomen worden bij nieuwe ontwikkelingen. Een van de belangrijke cultuurhistorische waarden, die verder ontwikkeld, beschermd en toeristisch-recreatief ontsloten moeten worden, is de Peel-Raamstelling. Daarnaast is aandacht voor behoud en herstel van wijst en de zichtbaarheid daarvan in het landschap van belang.

De ecologische waarden van het landschap moeten worden versterkt, onder meer door het verbinden van de natuur in de Maashorst met die van de Stippelberg via de oostrand van de Peelrand.

Toets gebiedspaspoort Peelrand

Onderhavige functieverbreiding op het perceel voorziet niet in een uitbreiding van opstallen op het perceel en is daarnaast gelegen in een bebouwingsconcentratie. De doelstellingen voor het gebied de Peelrand worden door deze ontwikkeling dan ook niet belemmerd.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is op 1 maart 2011 in werking getreden. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de volgende kaartlagen van belang:

- Natuur en landschap: het plangebied is aangegeven als deel van de groenblauwe mantel.
- Cultuurhistorie: het plangebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Op deze ontwikkeling in de groenblauwe mantel is het bepaalde in artikel 2.1, 2.2, 6.3, 7.2 en 11.8 van de Verordening Ruimte van toepassing.

Artikel 2.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.*
2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:*
 - a. *ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;*
 - b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke*

mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Toets artikel 2.1 lid 1 en 2

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied, maar vindt plaats binnen een bestaand bestemmingsvlak en bouwvlak, waarbinnen het oprichten van bebouwing is toegestaan. Er is geen sprake van uitbreiding van het bestemmingsvlak en bouwvlak. Aan het bepaalde in lid 1 en 2 wordt dan ook voldaan.

3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:*
- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;*
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;*
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*
4. *Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

Toets artikel 2.1 lid 3 en 4

In het onderzoekshoofdstuk bij deze ruimtelijke onderbouwing wordt in gegaan op de gevolgen van het plan voor de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie, ecologische en landschappelijke waarden. In artikel 7.2 wordt in gegaan op de aardkundige waarden ter plaatse. Gezien het bepaalde in artikel 11.8 van de Verordening Ruimte is deze ontwikkeling toegestaan. Aangezien er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, past de ontwikkeling in de omgeving. Zie ook paragraaf 2.3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Voor wat betreft de aansluiting op de aanwezige infrastructuur, zie paragraaf 4.7 bij deze ruimtelijke onderbouwing. In de directe nabijheid is een halte van een busverbinding aanwezig. Lid 4 is op deze ontwikkeling niet van toepassing. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3 en 4 van artikel 2.1.

Artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.*
2. *De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.*
3. *De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:*
 - a. *de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;*
 - b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
 - c. *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
 - d. *het wegnemen van verharding;*
 - e. *het slopen van bebouwing;*
 - f. *een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.*
4. *Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.*
5. *Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

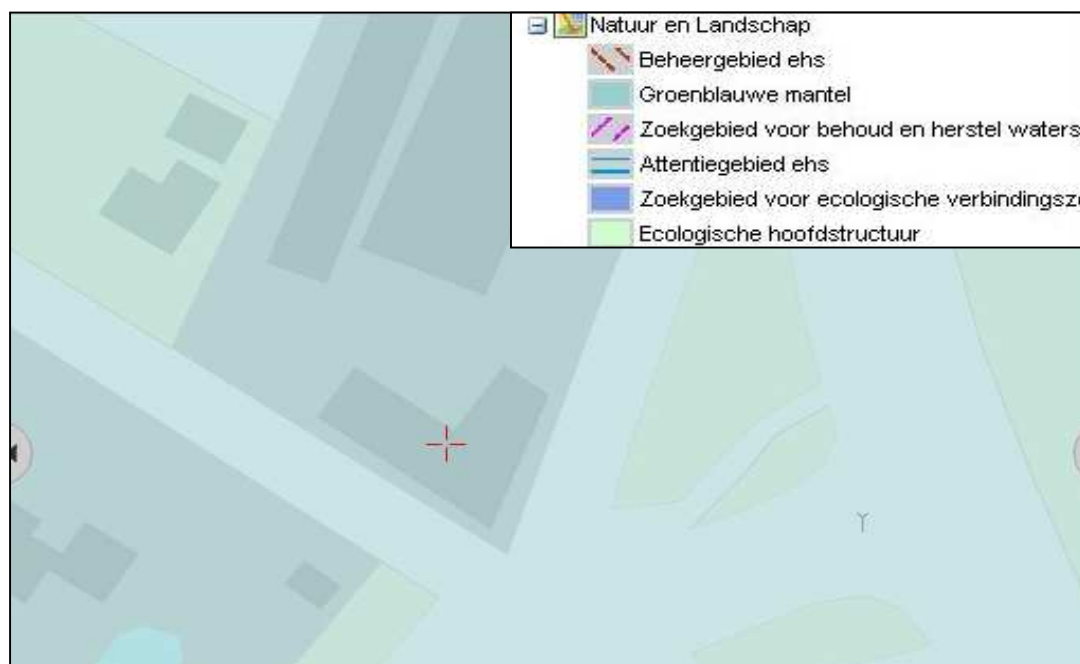
Toets artikel 2.1

In de toelichting op de Verordening Ruimte, pagina 83, is opgenomen dat als regel voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing is. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in principe alleen toegelaten op locaties waar op grond van de geldende planologische regeling het bouwen van gebouwen is toegestaan (het zogenaamde VAB-beleid). Expliciet wordt aangegeven in welke gevallen het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing is.

In artikel 11.8 van de Verordening Ruimte is niet expliciet aangegeven dat het vereiste van kwaliteitsverbetering niet van toepassing is. Hiermee is dit artikel in principe dus van toepassing op deze ruimtelijke ontwikkeling.

Op pagina 11 van de toelichting op de Verordening Ruimte (zie kader) is echter ook aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de provincie wil 'dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken'. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een verlies van de omgevingskwaliteit. De ontwikkeling vindt immers plaats op een bestemmingsvlak voor een bestaande stedelijke functie, binnen een bestaand bouwvlak, en binnen een bestaand gebouw. Er vindt géén uitbreiding plaats van het bestemmingsvlak, het bouwvlak of van het gebouw. Er is dan ook géén sprake van een verlies aan omgevingskwaliteit.

Het ligt dan ook niet in de rede om voor deze ontwikkeling een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering te vragen. Het bepaalde in artikel 2.1 is dan ook niet van toepassing op deze ontwikkeling.



Afbeelding 4: uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte, groenblauwe mantel

Artikel 6.3. Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- 1. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;*
- 2. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*
- 3. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.*
- 4. Ingeval van strijdigheid met hetgeen is bepaald in de hoofdstuk 9 en hoofdstuk 10, geldt het bepaalde in het eerste lid niet.*

Toets artikel 6.3:

De onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van een maatschappelijke bestemming, binnen een bestaand pand en binnen een bestaand bestemmingsvlak voor een detailbestemming, waarbij geen uitbreiding van de bebouwing zal optreden. Er zijn dan ook geen effecten voor het watersysteem, de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken te verwachten. Het stellen van nadere regels ter bescherming van de genoemde waarden is dan ook niet noodzakelijk. De huidige begrenzing van het bouwvlak en bestemmingsvlak biedt deze waarborgen reeds. Nader onderzoek naar de betrokken waarden, zoals bedoeld in lid 3 is niet noodzakelijk, aangezien er geen uitpandige bouwactiviteiten zullen plaatsvinden.

Conclusie artikel 6.3:

Aangezien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.3, is de vestiging van deze maatschappelijke voorziening mogelijk.

Artikel 7.2. Bescherming van de aardkundig waardevolle gebieden

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een aardkundig waardevol gebied:

- a. strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;*
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

Toets artikel 7.2

De onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van een maatschappelijke bestemming, binnen een bestaand pand en binnen een bestaand bestemmingsvlak voor een detailbestemming, waarbij geen uitbreiding van de bebouwing zal optreden. Er zijn dan ook geen effecten voor de aardkundige waarden te verwachten. Het stellen van nadere regels ter bescherming van de genoemde waarden is dan ook

niet noodzakelijk. De huidige begrenzing van het bouwvlak en bestemmingsvlak biedt deze waarborgen reeds.



Afbeelding 5: uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte, cultuurhistorie

Artikel 11.8. Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen

Lid 1:

In afwijking van artikel 11.6, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een horecabedrijf in de milieucategorie 1 of 2 of van een maatschappelijke voorziening, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot:

- a. een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare;
- b. een grootschalige voorziening.

Toets lid 1

Hoewel het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel is het plangebied tevens aan te merken als agrarisch gebied. Als definitie van agrarisch gebied in de Verordening Ruimte wordt aangehouden een 'gebied waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor agrarische bedrijven'. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.4 van de Verordening Ruimte hebben (grondgebonden) agrarische bedrijven in de groen-

blauwe mantel eveneens ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee is er sprake van ligging in het agrarisch gebied.

De Verordening Ruimte heeft een zeer brede definitie opgenomen van een VAB-vestiging. Hier onder wordt verstaan:

VAB-vestiging: 'Vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat'.

Aan deze definitie wordt voldaan. Er is sprake van 'hergebruik' van een bestaand bestemmingsvlak en bouwvlak. Het geldend bestemmingsplan maakt het bouwen van een woning met maximaal 70 m² aan bijgebouwen mogelijk. Hiermee is er sprake van bouw mogelijkheden van in totaal meer dan 100 m².

Hiermee is de onderhavige ontwikkeling aan te merken als een VAB-vestiging van een maatschappelijke voorziening.

Het plangebied is verder aangewezen als extensiveringsgebied. Het plangebied is tevens niet aangewezen als vestigingsgebied glastuinbouw.

Het plangebied is bovendien kleiner dan 1,5 ha, namelijk circa 600 m².

Er is geen sprake van een uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening, aangezien er geen uitbreiding van het bestemmingsvlak of bouwvlak plaatsvindt.

Conclusie toets lid 1:

Aangezien wordt voldaan aan het bepaalde in lid 1 van artikel 11.8, is de vestiging van deze maatschappelijke voorziening mogelijk.

Lid 2:

De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;*
- b. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.*

Toets lid 2

Voor de VAB-vestiging wordt het bestaande bestemmingsvlak (woning met tuin) hergebruikt. Het bouwvlak blijft als zodanig in stand. De verhouding bruto en netto

ruimtebeslag wijzigt niet ten aanzien van de huidige situatie. Tevens zal het bebouwingspercentage en de bouwhoogte niet wijzigen, aangezien er slechts inpartij zal worden verbouwd.

Conclusie toets lid 2:

Aangezien wordt voldaan aan het bepaalde in lid 2 van artikel 11.8, is de vestiging van deze maatschappelijke voorziening mogelijk.

Lid 3:

In afwijking van artikel 11.6, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een horecabedrijf in de milieucategorie 1 of 2 of van een maatschappelijke voorziening, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;*
- b. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;*
- c. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;*
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.*

Toets lid 3:

Dit lid is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling, aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van een maatschappelijke voorziening en aangezien er geen sprake is van een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 ha.

Lid 4:

Onder een grootschalige voorziening, als bedoeld in het eerste lid, onder b en het derde lid, onder d, wordt begrepen een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

Toets lid 4:

Het onderhavige initiatief voldoet niet aan deze beschrijving. Er is dan ook geen sprake van een grootschalige voorziening, maar van een zeer kleinschalige voorziening.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Ruimtelijke Visie Land van Cuijk

De Regionale Ruimtelijke Visie Land van Cuijk is de opvolger van de Structuurvisie-Plus Land van Cuijk. Naast de gemeenten Mill en Sint Hubert, Cuijk, Boxmeer en Sint Anthonis, die deelnamen aan de StructuurvisiePlus Land van Cuijk, maakt ook de gemeente Grave deel uit van de regio waarop de visie betrekking heeft.

De kernopgave van de regionale ruimtelijke visie voor het Land van Cuijk is 'het creëren van een aantrekkelijk en duurzaam woonlandschap aan Maas, Raam en Peel, waar mensen samen bouwen aan een economische en ecologisch gezonde leefgemeenschap'. De regionale ruimtelijke visie wordt verbeeld en verwoord in de ruimtelijk cascokaart en de bijhorende strategie per deelgebied. In de ruimtelijk cascokaart zijn zones, lijnen en clusters onderscheiden, die de regionale hoofdstructuur vormen. Per zone is een strategie geformuleerd, die een ontwikkelingsrichting aanduidt. Het invulling geven aan de zone wordt niet in deze visie gedaan, maar is de taak van de afzonderlijke gemeenten, die voor dit doel een 'eigen' Structuurvisie opstellen. Op dit moment is de gemeente Mill en Sint Hubert bezig met het afronden van (het eerste deel van) de gemeentelijke Structuurvisie.

Op de ruimtelijk cascokaart valt het plangebied binnen de boszone. In het bos kan de bosstructuur worden versterkt door groen/roodprojecten. Woonbossen zijn een mogelijkheid om nieuwe woonkwaliteiten toe te voegen. De voorkeur gaat uit naar kleinschalige woonontwikkelingen rond de kernen en de bestaande linten.

De onderhavige ontwikkeling, waarbij een bestaand pand zal worden hergebruikt en geen vergroting van de bouwmassa zal plaatsvinden, is aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling in een bestaand lint / bebouwingscluster. Deze ontwikkeling is in lijn met het bepaalde in de Regionale Ruimtelijke Visie Land van Cuijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Mill en Sint Hubert

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een gemeentelijke structuurvisie voor het complete grondgebied van de gemeente Mill en Sint Hubert, die gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan ter inzage ligt. In de structuurvisie zijn vier thema's onderscheiden, waaraan de ruimtelijke indeling van de gemeente is 'opgehangen':

- Verduurzaming;
- sociale én economische vitaliteit (bijzondere woon- en leefmilieus; nieuwe economie)

- hoogwaardige omgevingskwaliteit (landelijkheid versterken; biodiversiteit; 'groene gemeente'; natuur en landschap; schaalverkleining in plaats van schaalvergroting);
- gastvrijheid (prettige leefomgeving voor inwoners, maar ook voor recreanten en toeristen).

De structuurvisie laat vooral ook de samenhang en de integrale verbanden tussen de gewenste ontwikkelingen in de verschillende delen van het gebied zien. De structuurvisie bevat bovendien een uitvoeringsprogramma, waarin wordt aangegeven hoe en in welk tijdsbestek de raad de genoemde ontwikkelingen verwezenlijkt wenst te zien; hetgeen betekent dat de structuurvisie de basis vormt voor de uitwerking daarvan in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders, zoals bestemmingsplannen. Tegelijk is de structuurvisie leidend bij het stellen van locatie-eisen, het verhalen van bovenplanse kosten en het vestigen van voorkeursrechten.

De structuurvisie zal bovendien fungeren als inspiratiebron en toetsingskader voor ruimtelijke beslissingen. Particulieren die ruimtelijke initiatieven willen ontplooiën, kunnen zich er enerzijds door laten inspireren en zich er anderzijds door laten informeren over de voorwaarden waaraan hun initiatieven moeten voldoen.

Bij dit alles stelt de gemeente dat zij niet alleen wil faciliteren en reageren, maar vooral ook sturend bezig wil zijn.

Binnen het plangebied van de structuurvisie is het perceel gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Voor de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente is een separate gebiedsvisie opgesteld. Op het beleid voor de bebouwingsconcentraties wordt hierna in gegaan.

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Mill en Sint Hubert

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties vastgesteld. Voor bebouwingsconcentratie 't Hoekske wordt aangegeven dat binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie diverse locaties liggen waar een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden behaald. Ontwikkelingen in bebouwingsconcentratie het Huukske vinden voornamelijk plaats in het zuiden van de bebouwingsconcentratie. De locatie van de meubelfabriek komt in aanmerking voor herstructurering. Aan de Zandvoortsestraat kunnen enkele woningen worden toegevoegd. De centraal gelegen karakteristieke open ruimte dient behouden te blijven en de inpassing van de open ruimte dient te worden verbeterd.



Afbeelding 6: uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Mill en Sint Hubert

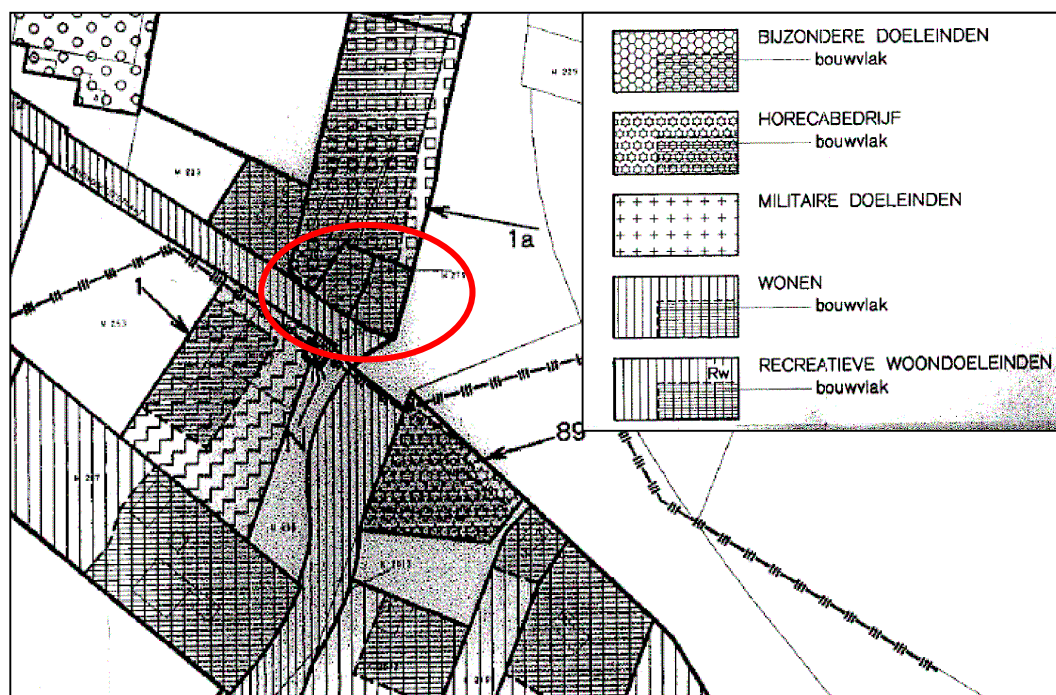
De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Het pand staat momenteel leeg en door de grote omvang en opmerkelijke indeling van het pand zal het naar verwachting niet kunnen worden verhuurd binnen de huidige bestemming 'Wonen'. Door herbestemming tot 'Maatschappelijk' wordt de kans vergroot dat het pand op korte termijn weer zal worden verhuurd. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering bewerkstelligd ten aanzien van de huidige situatie, waarin het pand leeg staat. De ontwikkeling is dan ook wenselijk, gezien het beleid voor de bebouwingsconcentratie 't Huukske dat ter plaatse een kwaliteitsverbetering tot doel heeft.

Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt momenteel het Bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mill en Sint Hubert op 29 januari 1999 en gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 7 september 1999.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van instandhouding, herbouw en eventueel uitbreiding van de aanwezige burgerwoningen. Gebouwen mogen enkel in het bestaande bouwvlak worden gebouwd. Er is maximaal 70 m² aan bijgebouwen toegestaan.

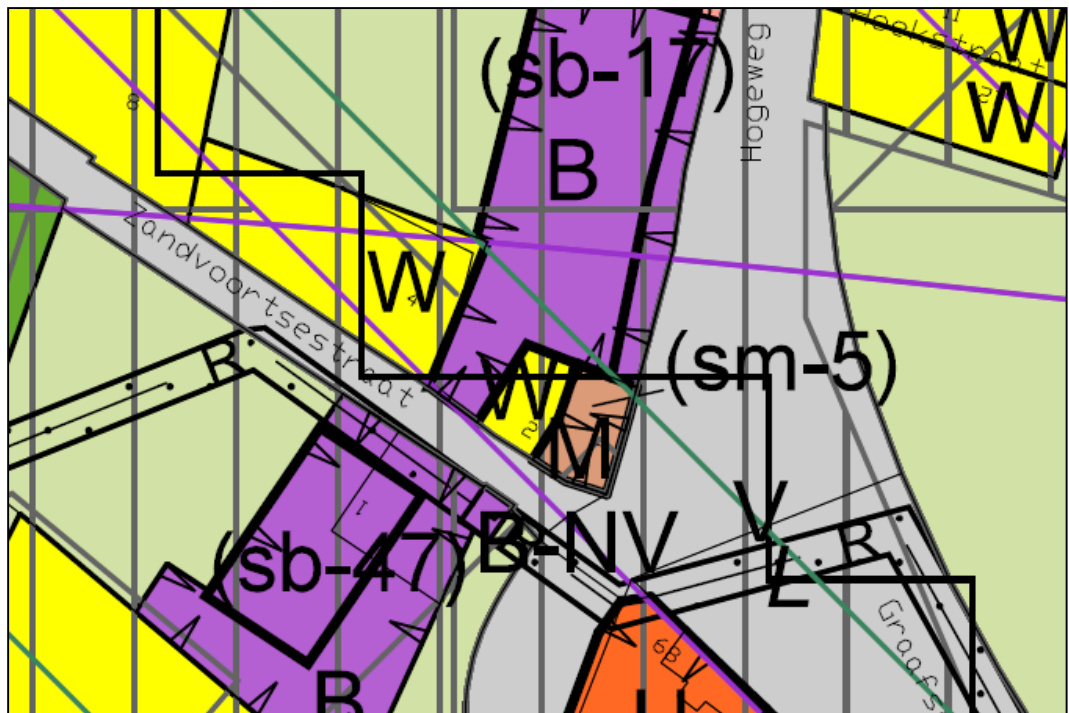
Het uitoefenen van de gewenste maatschappelijke functies is niet toegestaan op grond van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden tot vrijstelling of wijziging ten behoeve van de gewenste maatschappelijke functies. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' dient dan ook een toegesneden maatschappelijke bestemming, waarbij de woonfunctie tevens wordt toegestaan te worden opgenomen.



Afbeelding 7: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

(Voorontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert

In het voorontwerp bestemmingsplan Mill en Sint Hubert is op het perceel een maatschappelijke bestemming opgenomen, met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 5. In de regels is bepaald dat ter plaatse een zorgwoning is toegestaan. De overige gewenste maatschappelijke gebruiksvormen zijn dan ook (nog) niet mogelijk. Middels deze ruimtelijke onderbouwing kunnen de gewenste nieuwe gebruiksvormen alsnog opgenomen worden.



Afbeelding 8: uitsnede plankaart voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In afdeling 6.4 Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Het onderhavige initiatief betreft geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente daarmee geen verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Wel is met de initiatiefnemer een overeenkomst ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade worden afgesloten.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij een functiewijziging is in principe het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk. Hier kan van worden afgezien indien geen wijzigingen plaatsvinden in de bestaande funderingen. Op basis van de provinciale bodemkwaliteitskaart die door de gemeente Mill en Sint Hubert is goedgekeurd is de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende voor de te vestigen functie.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u

voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Het perceel Hogeweg 1 is gelegen binnen de onderzoekszone van de Hogeweg-Graafseweg, Eikenlaan en van de Zandvoortsestraat. Om deze reden is het initiatief getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Een nieuwe woning, maar ook gezondheidszorggebouwen en onderwijsgebouwen zijn geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners danwel voor de gebruikers.

In het onderzoek van K-Plus¹ is getoetst aan geluidgevoelige functies op grond van de Wet geluidhinder die in middels de bestemmingswijziging mogelijk kunnen worden gemaakt. Uit het onderzoek is gebleken dat door de hoogte van de geluidbelasting ter plaatse het wenselijk is de meest geluidgevoelige functies uit het onderzoek toch niet middels deze ruimtelijke onderbouwning mogelijk te maken. Het betreft de functies die in het onderzoek genoemd worden onder 'gezondheidszorgfunctie' en 'andere gezondheidszorgfunctie'. In paragraaf 2.3 is reeds aangegeven welke gebruiksvormen precies worden uitgesloten: het betreft de gebruiksvormen ziekenhuis/verpleeghuis, verzorgingstehuis, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kinderdagverblijven. Overige (gezondheids)zorgfuncties die niet geluidgevoelig zijn worden echter niet uitgesloten. Vanwege de hoge geluidbelasting en als gevolg van de omvangrijke verkeersaantrekkende werking is ook de onderwijsfunctie uitgesloten niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving in paragraaf 2.3.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de verschillende functies wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 of 58 dB wordt overschreden voor de gezondheidszorgfuncties en voor de onderwijsfunctie. Voor de overige in het rapport genoemde functies geldt geen maximale grenswaarde, alleen maximale binnenwaarden. Voor de woonfunctie (tbv de huisvesting van kinderen met een hechtingsstoornis) wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Binnen de bestemmingsomschrijving uit het planprofiel in paragraaf 2.3 blijft dan als geluidgevoelige functie die zal worden gerealiseerd alleen de (maatschappelijke) woonfunctie over. Om deze (maatschappelijke) woonfunctie mogelijk te maken, dient een hogere grenswaarde te worden verleend door de gemeente Mill en Sint Hubert.

¹ K-Plus Adviesgroep, Akoestisch onderzoek Bouwplan Hogeweg 1 te Langenboom, M11.426.401, 14 november 2011.

Bij eventuele in pandige verbouwingen zal worden getoetst aan de binnenwaarden als bepaald in het Bouwbesluit. Dit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Vermeld wordt dat, indien uit onderzoek in het kader van het Bouwbesluit is gebleken dat niet aan de geldende binnenwaarde (33 dB) kan worden voldaan, met relatief eenvoudige maatregelen de binnenwaarde kan worden teruggebracht tot (onder) 33 dB. Een voorbeeld is het aanbrengen van meer geluidwerende beglazing.

4.2.3 Milieuzonering

Algemeen

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

De maatschappelijke functies die aan het reeds toegestane gebruik zullen worden toegevoegd (gezondheidszorg, naschoolse opvang, openbare dienstverlening, praktijkruimten, welzijn/zorg) zijn zelf functies die dienen te worden gezoneerd ten aanzien van gevoelige functies, zoals wonen. Ook zijn dit gevoelige functies, die mogelijk hinder ondervinden van omliggende functies. De huidige woonfunctie, alsmede de pleegzorgfunctie/jeugdopvang ter plaatse behoeven niet te worden gezoneerd ten aanzien van (andere) gevoelige functies.

Zonering ten aanzien van omliggende gevoelige functies

De VNG brochure gaat niet in op de aan te houden afstanden voor de functies 'openbare dienstverlening' en 'praktijkruimte'. Er kan echter worden aangenomen dat dit activiteiten zijn die vallen binnen de milieucategorie I en II. Deze zijn algemeen toelaatbaar binnen een woonomgeving.

Voor de functies in bovenstaande tabel, die terug te vinden zijn in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, dient een maximale afstand aangehouden te worden van 30 meter, naar aanleiding van geluidaspecten.

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG							
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P
Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P
Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P
Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P

Tabel 1: uitsnede richtafstandenlijst

Ten aanzien van de naastgelegen woning Zandvoortsestraat 2, wordt niet voldaan aan deze richtafstanden, aangezien deze woning vast zit aan het pand Hogeweg 1.

Zoals vermeld, dienen de VNG richtafstanden gemotiveerd te worden toegepast. In dat kader wordt vermeld dat de VNG richtafstandenlijsten uit gaan van een 'gemiddelde omvang van activiteiten'. Gezien de beperkte omvang van het pand Hogeweg 1 en van het bijbehorende perceel, kan worden afgeweken van de bovenstaande richtafstanden. Hier onder worden de aan te houden richtafstanden nader gemotiveerd.

Voor de verschillende functies die zullen worden toegevoegd zullen de geluidbronnen met name bestaan uit aan- en afrijdend verkeer, parkeergeluid en uit stemgeluid. Voor wat betreft aan- en afrijdend verkeer wordt vermeld dat de meeste bezoekers aan zullen komen rijden via de Graafseweg/Hogeweg en zullen parkeren in de strook parkeerplaatsen aan de oostzijde van het pand Hogeweg 1. Eventuele overloop zal plaatsvinden op de parkeerplaatsen van 't Huukske, waarvan de inrit aan de Zandvoortsestraat ligt.

De kortste afstand van de strook parkeerplaatsen langs de Hogeweg tot de dichtstbijgelegen woning Zandvoortsestraat 2 bedraagt circa 23 meter. Hierbij vormt het bestaande pand Hogeweg 1 een afscherming ten aanzien van het parkeergeluid en van het aan en afrijdend verkeer. Deze afstand wordt dan ook als voldoende beschouwd.

Het parkeerterrein aan de overzijde van de Zandvoortsestraat, dat als overloop dient te worden gebruikt, is op circa 12 meter van de woning Zandvoortsestraat 2 gelegen. Deze afstand is vrij kort. Het terrein zal ten behoeve van de activiteiten voor de Hogeweg 1 echter alleen voor overloop worden gebruikt tijdens piekmomenten. Het aantal voertuigen dat hier ten aanzien van het huidige gebruik als parkeerterrein

aanvullend gebruik van zal maken is dan ook beperkt. De toename van de geluidbelasting op de woning Zandvoortsestraat 2 is dan ook naar verwachting zeer beperkt. Een nader onderzoek naar aanleiding van het parkeergeluid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het stemgeluid tijdens de activiteiten, zal de huidige bouwkundige scheiding tussen de woning Hogeweg 1 en Zandvoortsestraat 2 voorzien in voldoende demping.

De geluidsnormen voor scholen en kinderdagverblijven zijn sinds 1 januari 2010 aangepast (zie Activiteitenbesluit, artikel 2.18, eerste lid). Bij de toetsing aan de grenswaarden is sinds 1 januari 2010 het stemgeluid van kinderen uitgesloten, mits op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting voor primair onderwijs, in de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs.

Onderhavig initiatief maakt kinderopvang mogelijk. Voor wat betreft het buitenterrein bij het pand, dat onverwarmd en onoverdekt zal blijven en dat buiten de openingstijden niet toegankelijk zal zijn, worden dus geen normen gesteld ten aanzien van het stemgeluid van kinderen.

De toevoeging van de genoemde functies aan het pand Hogeweg 1, die de milieucategorie I en II niet zullen overstijgen, worden dan ook als passend in een woonomgeving geacht. De ligging ten aanzien van omliggende woningen werkt dan ook niet belemmerend voor de gewenste ontwikkeling.

Zonering ten aanzien van omliggende hinder veroorzakende functies

Het pand Hogeweg 1 is in de huidige situatie reeds een gevoelig object ten aanzien van omliggende hinder veroorzakende functies. Bij de toegestane milieu-activiteiten van het omliggende horecabedrijf, de naastgelegen meubelfabriek en de aanwezige nutsvoorziening is dus reeds rekening gehouden met de aanwezige woning. Dit betekent dat er van kan worden uit gegaan dat ter plaatse sprake is van een goed woon-en leefklimaat. Voor de toe te voegen nieuwe milieugevoelige (maatschappelijke) functies zou dan ook sprake moeten zijn van een goed (woon-) en leefklimaat.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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 project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 2: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van nieuwe woningen, maar kent wel een zekere verkeersaantrekkende werking als gevolg van de maatschappelijke functies die zullen worden toegevoegd. In relatie tot de realisatie van 1500 woningen, valt de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies echter in het niet. Uit paragraaf 4.7 blijkt dat er naar schatting maximaal 160 mvt/etmaal zal

worden gegenereerd. Er kan dan ook worden aangenomen dat de onderhavige ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse circa $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de concentratie NO_2 ter plaatse circa $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van deze maatschappelijke functie ter plaatse.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AMvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Om mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken te beschermen voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Deze zones zijn 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat behoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen.

Onderhavig initiatief maakt 'gevoelige bestemmingen' mogelijk, in de vorm van een school en een kinderdagverblijf. Het betrokken perceel is echter niet gelegen binnen 300 meter afstand van een Rijksweg of binnen 50 meter afstand van een provinciale weg. Vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen is de vestiging op de beoogde locatie dan ook niet bezwaarlijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, kan worden geconcludeerd dat de onderhavige ontwikkeling mogelijk is op grond van de luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer.

4.2.5 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kun-

nen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 13 december 2007 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Op de kaart bij de verordening is het plangebied aangeduid als 'Buitengebied'. Hier geldt een maximale waarde voor de voorgrondgeurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object $12 \text{ ou}_e/\text{m}^3$.

Ter plaatse is reeds een geurgevoelig object aanwezig, namelijk de woning Hogeweg 1. Aan deze woonfunctie wordt een aantal andere geurgevoelige functies toegevoegd. Om deze reden is getoetst of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of door deze ontwikkeling de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden aangetast.

Goed woon en leefklimaat

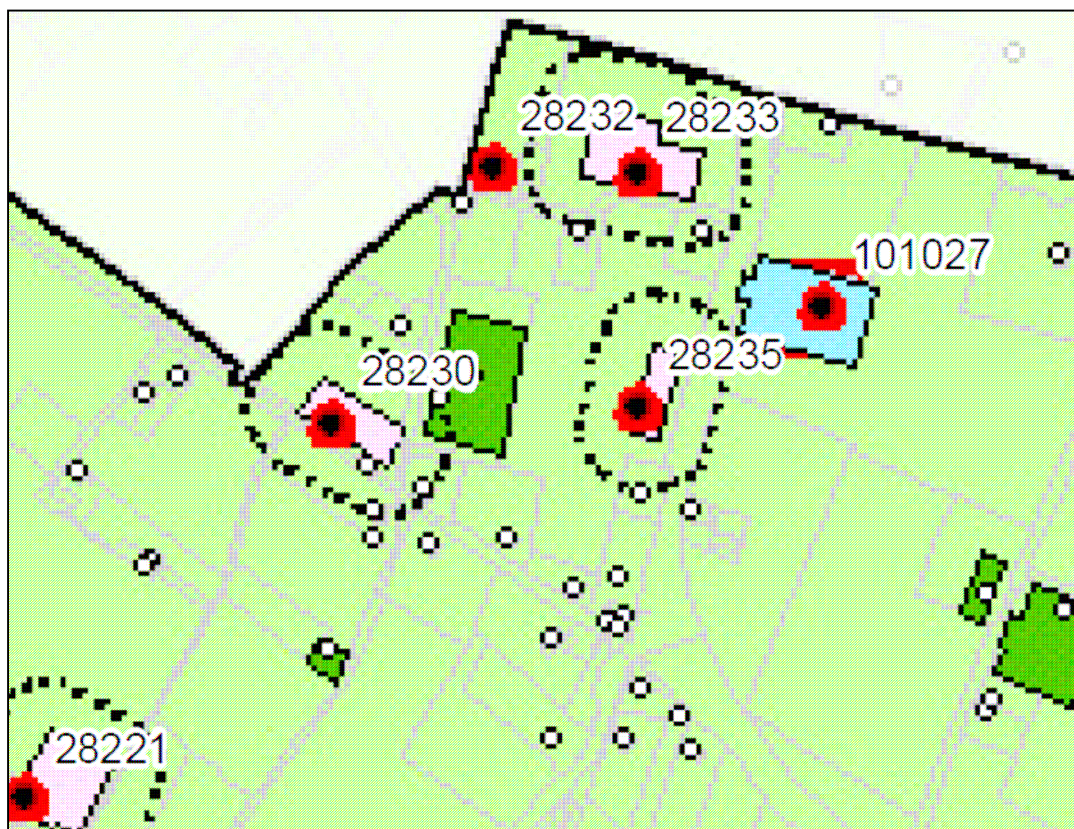
Op de kaart bij de gebiedsvisie Geurhinder en Veehouderij is te zien dat in de omgeving van het perceel een aantal veehouderijen is gelegen. Het perceel is niet gelegen binnen de 50 meter contour van een zogenaamd 'vaste afstand bedrijf'.

Drie van de omliggende veehouderijen zijn bedrijven met een zeer kleine vergunde geurbelasting. Gezien de grote afstand van deze veehouderijen tot het perceel Hogeweg 1 (minimaal 190 meter) is het niet aannemelijk dat ter plaatse de geurnorm van $12 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ voor de voorgrondbelasting zal worden overschreden.

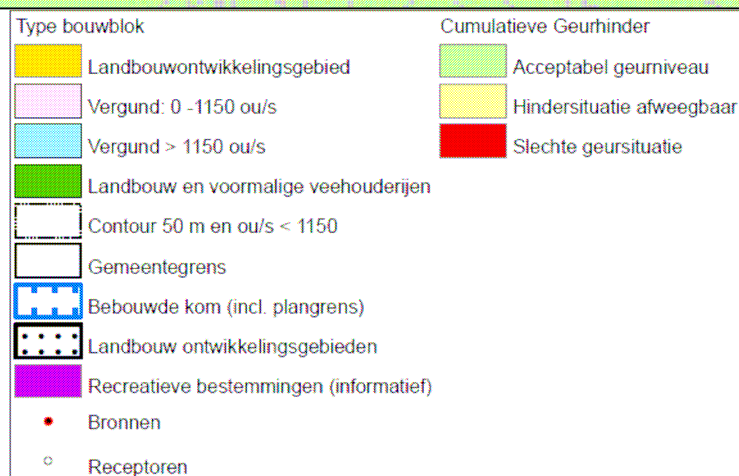
Eén van de omliggende bedrijven heeft een grotere vergunde geurbelasting. Dit bedrijf is echter gelegen op een afstand van circa 300 meter ten noorden van het perceel Hogeweg 1. Gezien de overheersende windrichting in Nederland, zuidwestelijk en gezien de grote afstand tot het bedrijf, zal naar verwachting de voorgrondgeurbelasting ter plaatse niet de norm van $12 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ overschrijden.

Op de kaart bij de gebiedsvisie is te zien dat de achtergrondbelasting ter plaatse leidt tot een acceptabel geurniveau.

Aangezien het perceel niet is gelegen binnen een vergunde vaste afstandscontour, de voorgrondgeurbelasting ter plaatse naar verwachting de norm van $12 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ niet zal overschrijden en aangezien de achtergrondgeurbelasting leidt tot een acceptabel geurniveau, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 9: uitsnede gebiedsvisie kaart Geurhinder en Veehouderij



Belangen veehouderij

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten slechts toelaatbaar als daardoor de milieuruimte van de omliggende bedrijven niet onevenredig wordt geschaad. Ter plaatse is echter al een geurgevoelig object aanwezig, die (mede) maatgevend zal zijn voor de vergunde geurbelasting van de omliggende veehouderijen. De afstand van het pand tot de

omliggende veehouderijen wordt niet verkleind. De belangen van omliggende veehouderijen worden door de toegevoegde (maatschappelijke) functies dan ook niet aangetast.

Conclusie

De geurbelasting ter plaatse voldoet aan de gestelde normen in de Verordening geurhinder en veehouderij. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast worden de reeds aanwezige bedrijven door de realisatie van de nieuwe functies niet in hun belangen geschaad. Voor de vestiging van maatschappelijke functies op het perceel bestaan dus geen belemmeringen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied³ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Het pand Hogeweg 1 behoort tot de categorie 'verspreid liggende woningen'. Op grond van het Bevi is het huidige woonpand aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. De nieuw te realiseren maatschappelijke functies (waaronder kinderopvang) zijn echter aan te merken als kwetsbaar object. Hiervoor gelden strengere

³ **Invloedsgebied:**

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

veiligheidsnormen dan voor beperkt kwetsbare objecten. Er dient dan ook een toets te worden uitgevoerd naar externe veiligheidsrisico's in de omgeving.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Binnen een straal van meer dan 1000 meter van het perceel Hogeweg 1 is slechts één risicovol bedrijf aanwezig. Het betreft de Maatschap Van Diepenbeek aan de Hogeweg 14. Dit bedrijf heeft een bovengrondse propaantank met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Het plangebied is ver buiten deze afstand gelegen. Ook is op deze afstand het groepsrisico als gevolg van ongevallen met deze tank verwaarloosbaar klein.

Risicovol wegtransport

De enige wegen in (de nabijheid van) de Hogeweg 1 waarover risicovol transport zou kunnen plaatsvinden zijn de N321 en de N324. Deze wegen zijn gelegen op afstanden van meer dan 3 kilometer van het perceel. In bijlage 5 van het Besluit tot wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 22 december 2009 zijn deze wegen niet opgenomen. De plaatsgebonden risicocontour van deze wegen is dan ook geen punt van aandacht.

Over de Hogeweg / Graafseweg zal naar verwachting geen risicovol transport plaatsvinden. Op grond van het bepaalde in de Circulaire Risiconormering dient echter voor elke ontwikkeling binnen 200 meter van een weg het groepsrisico te worden gezien. De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen locatie ligt op een afstand van circa 30 meter van de Hogeweg. In het pand kunnen op grond van de huidige bestemming reeds circa 15 personen permanent wonen. Na uitbreiding van de functies ter plaatse zal het aantal personen dat permanent op het perceel aanwezig is niet of nauwelijks toenemen. Wel zal het aantal mensen dat tegelijkertijd niet permanent aanwezig is toenemen, tot maximaal circa 60 personen (kinderen). Het effect op het groepsrisico zal echter niet significant zijn, aangezien over de Graafseweg / Hogeweg naar verwachting geen risicovol transport plaatsvindt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico zal door deze ontwikkeling dan ook niet worden overschreden.

Risicovol transport per spoor

In de verre omtrek van de planlocatie zijn geen spoorwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten aanzien van transport per spoor vormt dan ook geen belemmering.

Risicovol transport over het water

Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden, gelet op de invoering van het Basisnet. In het (ontwerp) basisnet is opgenomen dat voor de binnenvaartverbinding over de Maas de plaatsgebonden risicocontour op de waterlijn ligt en kan groeien tot de oeverlijn. Dit betekent dat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen mogen worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat geen beleidsmatige wijzigingen in de verantwoording van het groepsrisico optreden. Hierbij dient wel aandacht te worden besteed aan plasbranden. Voor de Maas geldt hiervoor een afstand van 25 meter van de waterlijn.

Het perceel Hogeweg 1 is gelegen op een afstand van circa 4000 meter van de Maas. Aangezien er in het onderhavig plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien met (beperkt) kwetsbare objecten op of rond de Maas, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Gezien de zeer grote afstand tot de Maas en gezien de zeer beperkte toename van het aantal mensen op het perceel, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er geen kabels of leidingen in of rond het perceel aanwezig.

Conclusie

Door de ontwikkeling van het plangebied, in casu de toevoeging van kwetsbare functies, zal het aantal personen in het plangebied niet of nauwelijks toenemen. Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied ook niet binnen een PR-contour en wordt er ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van maatschappelijke functies ter plaatse.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter plaatse zullen geen bouwactiviteiten plaatsvinden. De bodem hoeft dus niet te worden verstoord, waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden zullen worden behouden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voor de goede orde wordt vermeld dat in het bestemmingsplan waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt ter plaatse ter plaatse géén dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen. Archeologische waarden worden ter plaatse dan ook niet verwacht.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het pand niet aangeduid als een Rijksmonument of als een ander cultuurhistorisch waardevol pand. De Hogeweg en de Zandvoortsestraat zijn wel aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen. Aan het profiel van deze wegen zal als gevolg van deze ontwikkeling echter niet wijzigen. Het voornemen stuit dan ook niet op bezwaren van cultuurhistorische aard.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens de provinciale Risicokaart op of direct rond het perceel Hogeweg 1 geen kabels of leidingen gelegen die een beschermingszone hebben. In het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert is te zien dat ten zuiden van de Zandvoortsestraat een rioolpersleiding aanwezig is. Deze heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. De beschermingszone reikt niet tot over het perceel Hogeweg 1. Met de ligging van de leiding hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden bij dit initiatief.

4.5 Natuur en landschap

Het perceel Hogeweg 1 is gelegen in de groenblauwe mantel, zoals aangeduid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Op het beleid voor dit type gebied is reeds in paragraaf 3.2. Aangezien de bestaande bebouwing en verharding niet zal worden uitgebreid is de voorgenomen planontwikkeling niet bezwaarlijk vanuit de optiek natuur en landschap.

4.6 Flora en fauna

In de huidige situatie vormt het perceel een woning met bijbehorende siertuin. Aangezien de woning in goede staat is en de begroeiing in de tuin wordt geregu-

leerd door de mens, kunnen beschermde dier- of plantensoorten ter plaatse worden uitgesloten. Bovendien zal het pand niet worden uitgebreid. Vanuit het aspect 'flora en fauna' is de functiewijziging van het pand dan ook niet bezwaarlijk.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Parkeren

De gemeente Mill en St. Hubert wenst dat bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende aandacht dient te zijn voor de parkeersituatie ter plaatse. Dat betekent dat bij de vestiging van een maatschappelijke of burgerfunctie op de planlocatie aan de Hogeweg het parkeren in ogenschouw moet worden genomen.

Parkeercapaciteit

Op het eigen terrein van het perceel kan niet worden geparkeerd. De indeling van het perceel is hiervoor niet geschikt, aangezien er dan geen voortuin zou over blijven. Tegenover het perceel ligt echter een strook van 5*40 meter waar blijkens informatie van de gemeente openbaar kan worden geparkeerd. Hier is plaats voor circa 16 voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het restaurant 't Huukske, gelegen tegenover de planlocatie. In deze overeenkomst (zie bijlage 1) is vastgelegd dat, door gebruikers en bezoekers van de beoogde maatschappelijke voorziening op de planlocatie, maximaal twee parkeerplaatsen mogen worden gebruikt van de parkeervoorziening van het restaurant. In totaal zijn er voor de beoogde maatschappelijke voorziening 18 parkeerplaatsen beschikbaar op loopafstand van de planlocatie.

Parkeerkencijfers

Ten aanzien van de omvang van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen sluit de gemeente aan bij de landelijk gehanteerde parkeerkencijfers van CROW⁵. In onderstaande tabel zijn de parkeerkencijfers voor verschillende maatschappelijke voorzieningen op deze locatie opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Mill en St. Hubert een niet-stedelijke gemeente⁶ is.

De parkeerkencijfers zijn opgezet voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. Wegens het ontbreken van specifieke kencijfers voor ontwikkelingen in het buitengebied worden de genoemde kencijfers wel als leidraad genomen bij het berekenen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. De planlocatie ligt in het buitengebied en verwacht wordt dat het verkeer van en naar de locatie grotendeels autoverkeer zal zijn. Dit mede gezien de beperkte bereikbaarheid van de planlocatie per openbaar vervoer (lijn 92 tussen Grave en Cuijk, één-uurs-dienst). Daarom is de

⁵ CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

⁶ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline, www.statline.nl

stedelijke zone 'rest bebouwde kom' en daarbij het maximum in de bandbreedte van de kencijfers gehanteerd.

Tabel 3 Parkeerkencijfers maatschappelijke en andere relevante voorzieningen

<i>Functie</i>	<i>Parkeerkencijfer</i>
Wonen - midden	1,9 pp per woning
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	3,5 pp per 100 m ² bvo
Arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	2,0 pp per behandelkamer (min. 3 pp per praktijk)
Creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,8 pp per arbeidsplaats excl. Kiss & Ride
<i>Parkeerbehoefte Kiss & Ride (methode CROW publicatie 182)</i>	
Creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	Aantal kinderen * % kinderen met auto * 0,25 * 0,75
Reductiefactor parkeerduur	0,25
Reductiefactor aantal kinderen per auto	0,75
% kinderen met auto (maximaal)	80%

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt bepaald door per beoogde functie de parkeerbehoefte te bepalen aan de hand van het bovengenoemde van toepassing zijnde parkeerkencijfer. Daar waar extra toelichting nodig is op de capaciteit van de functie wordt deze hieronder gegeven. Aan het eind van deze subparagraaf is de parkeerbehoefte per functie overzichtelijk weergegeven in tabel 7.

Het pand heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 473 m², over drie verdiepingen (begane grond, verdieping, zolder). De gewenste vormen van (maatschappelijk en burger)gebruik (zie paragraaf 2.2) zijn:

1. gezondheidszorg en/of;
2. jeugdopvang en/of;
3. naschoolse opvang en/of;
4. openbare dienstverlening en/of;
5. praktijkruimten en/of;
6. welzijnsinstellingen en/of;
7. zorginstellingen;
8. alsmede wonen in één bedrijfswoning.

Jeugdopvang

De initiatiefnemer is reeds vergaand in gesprek met een stichting die in het pand aan de Hogeweg de opvang van jongeren met een hechtingsstoornis wil laten plaatsvinden. Het gaat hierbij om maximaal 13 jongeren die 24 uur per dag in de opvang verblijven. In de opvang zijn maximaal 3 werknemers tegelijkertijd aanwezig.

In een maximaal scenario komen alle werknemers per auto naar het pand en ontvangen alle jongeren bezoek van ouders of begeleiders. In dat geval is bij vestiging van jeugdoptvang de parkeerbehoefte (3+13=) 16 parkeerplaatsen.

Gezondheidszorg, praktijkruimten en welzijnsinstellingen

Voor de functies gezondheidszorg, praktijkruimten en welzijnsinstellingen, welke cliënten in praktijkruimten ontvangen, kan worden aangesloten bij de parkeerkecijfers voor een arts / maatschap / kruisgebouw / therapeut.

De precieze invulling van het pand aan de Hogeweg is nog in volle ontwikkeling. De parkeernorm voor een praktijk is echter gebaseerd op het aantal behandelkamers. Om aan de hand van het totale bruto oppervlakte toch een inschatting te kunnen maken van de parkeerbehoefte van het pand, zijn ervaringscijfers van BRO gebruikt over de benodigde oppervlaktes voor (zorg)functies:

- Bruto-netto factor (verschil tussen totale oppervlakte (incl. constructie, verkeersruimten, installatieruimten) en functionele oppervlakte): 1,5
- Gemiddelde omvang van een behandelkamer: 30 m²
- Overige ruimte voor wachtruimte, ehbo-ruimte, praktijkondersteuner en opslag benodigd.

Tabel 4 Capaciteit bij vestiging gezondheidszorg, praktijkruimten en welzijnsinstellingen

Ruimte 473 m ² bvo/1,5 = 315 m ² nvo			
	Netto oppervlakte per behandelkamer	Aantal behandelkamers	
Behandelkamer	circa 30 m ²	7	210 m ²
Overig (wachtruimte, ehbo-ruimte, praktijkondersteuner, opslag)			105 m ²
Totaal			315 m ²

Bij vestiging van gezondheidszorg, praktijkruimten en/of welzijnsinstellingen in het pand is de parkeerbehoefte (7*2,0=) 14 parkeerplaatsen.

Naschoolse opvang

Bij naschoolse opvang wordt doorgaans het vervoer van kinderen geclusterd, dat wil zeggen dat met auto's of busjes de kinderen voor de opvang bij de betreffende scholen worden opgehaald en naar de opvang worden vervoerd. Aan het einde van de dag worden de kinderen dan door ouders of begeleiders bij de opvang opgehaald. De parkeerbehoefte van een naschoolse opvang is derhalve vergelijkbaar met die van een crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf, waar eveneens kinderen worden gebracht en/of opgehaald.

Het parkeerkcijfer van een crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf is gebaseerd op het aantal arbeidsplaatsen van de functie. Om aan de hand van het totale bruto oppervlakte toch een inschatting te kunnen maken van de parkeerbehoefte van het pand, zijn ervaringscijfers van BRO gebruikt over de benodigde oppervlaktes voor (opvang)functies:

- Bruto-netto factor (verschil tussen totale oppervlakte (incl. constructie, verkeersruimten, installatieruimten) en functionele oppervlakte): 1,5
- Gemiddelde benodigde ruimte per kind: 3,5 m²
- Maximale groepsgrootte peuterspeelzaal: 16 kinderen.
- Twee arbeidsplaatsen per groep.
- Overige ruimte voor personeel en opslag benodigd.

Tabel 5 Capaciteit bij vestiging naschoolse opvang

Ruimte 473 m ² bvo/1,5 = 315 m ² nvo			
	Netto oppervlakte per groep	Aantal groepen	
Lokaal	16*3,5 = 56 m ²	4	224 m ²
Overig (personeel, opslag)			91 m ²
Totaal			315 m ²

Het pand biedt ruimte aan ongeveer vier groepen, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er per groep twee arbeidsplaatsen zijn. Dit geeft in totaal (4*2=) 8 arbeidsplaatsen. Voor het personeel zijn (8*0,8=) 7 parkeerplaatsen benodigd.

Voor het ophalen en wegbrengen van kinderen zijn eveneens parkeerplaatsen benodigd. Het aantal parkeerplaatsen voor wegbrengen en ophalen worden berekend aan de hand van de rekenmethodiek van CROW (publicatie 182). Uitgaande van vier groepen en zestien kinderen per groep, kunnen in het pand ongeveer 64 kinderen worden opgevangen. Dit genereert een parkeerbehoefte van (64*0,8*0,25*0,75=) 10 parkeerplaatsen.

Bij vestiging van naschoolse opvang in het pand is de parkeerbehoefte (7+10=) 17 parkeerplaatsen.

Openbare dienstverlening/zorginstellingen

Voor de functie openbare dienstverlening wordt aangesloten bij het kcijfer voor (commerciële) dienstverlening. Dat betekent dat vestiging van openbare dienstverlening een parkeerbehoefte genereert van ((473/100)*3,5=) 17 parkeerplaatsen.

Woning

Bij vestiging van een woning in het pand is de parkeerbehoefte (1*1,9=) 2 parkeerplaatsen.

Conclusie parkeren

In onderstaande tabel zijn de berekende parkeerbehoefte van alle beoogde maatschappelijke en andere relevante functies in het pand overzichtelijk weergegeven. Op loopafstand van de planlocatie zijn 18 parkeerplaatsen beschikbaar voor de functies in het pand. Op basis van de parkeerbehoefte kunnen alle beoogde functies zich in het pand vestigen zonder parkeeroverlast in de omgeving te veroorzaken.

Tabel 7 Parkeerbehoefte maatschappelijke en andere relevante voorzieningen Hogeweg 1

Functie	Omvang	Parkeercijfer	Parkeerbehoefte
Gezondheidszorg, praktijkruimten en welzijnsinstellingen	7 behandelkamers	2	$7 \cdot 2 = 14$
Jeugdopvang			16
Naschoolse opvang – arbeidsplaatsen	8 arbeidsplaatsen	0,8	$8 \cdot 0,8 = 7$
Naschoolse opvang – ophalen/wegbrengen			10
Openbare dienstverlening / zorginstellingen	473 m ² bvo	3,5	$(473/100) \cdot 3,5 = 17$
Woning	1 woning	1,9	$1 \cdot 1,9 = 2$

4.7.2 Verkeer

Het pand Hogeweg 1 wordt ontsloten via de Zandvoortsestraat en (met name) door de Eikenlaan en de Hogeweg. De nieuwe functies zullen voor een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal leiden.

Naar verwachting heeft de functie van kinderopvang, gezien het relatief grote aantal kinderen per lokaal, de grootste verkeersaantrekkende werking. Volgens de online rekentool van het CROW, leidt het gebruik van het gehele pand voor de functie van kinderopvang (uitgaande van 64 kinderen) tot circa 160 mvt/etmaal extra per weekdag. De functie van Gezondheidszorg, praktijkruimten en welzijnsinstellingen leidt, uitgaande van 7 behandelkamers (315 m²) tot circa 70 mvt / etmaal.

Uitgaande van een worst case scenario, zal de verkeersaantrekkende werking naar schatting maximaal 160 mvt/etmaal bedragen. Gezien het profiel van de omliggende (doorgaande) wegen zullen deze de te verwachten maximale toename van het aantal voertuigbewegingen goed kunnen verwerken.

Voor de goede orde wordt vermeld dat als hoofdingang van het pand de ingang aan de oostzijde van het pand zal worden gebruikt dat uit kijkt over de Hogeweg. Verkeer ten behoeve van halen en brengen zal worden afgewikkeld over de doodlopende weg naast de strook parkeerplaatsen langs de Hogeweg. Het profiel van deze weg zorgt hierbij niet voor belemmeringen in de verkeersafwikkeling.

Conclusie verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de verschillende functies zal naar verwachting geen belemmeringen opleveren.

4.8 Waterhuishouding

De functiewijziging vindt plaats in een bestaand pand. Er zal geen uitbreiding van het pand of van de terreinverharding plaatsvinden. Het pand is reeds aangesloten op het vuilwatersysteem in het buitengebied nabij Langenboom. De huidige aansluiting zal volstaan voor de nieuw te vestigen functies. In de huidige situatie zijn reeds meerdere badkamers en toiletten aangesloten op het rioleringsysteem.

Aangezien het verhard oppervlak niet wijzigt en aangezien de bestaande aansluiting op het rioleringsysteem volstaat, zijn er voor het plan geen belemmeringen in het kader van de waterhuishouding.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste uitbreiding van de huidige maatschappelijke functies op het perceel Hogeweg 1 te Langenboom is strijdig met de geldende voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Mill en Sint Hubert.

Het vigerende plan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief gerealiseerd kan worden. Door het wijzigen van de huidige woonfunctie in een toegesneden maatschappelijke functie kunnen de gewenste nieuwe functies wel worden gerealiseerd.

De gemeente heeft besloten dat onderhavige ruimtelijke onderbouwning ingepast kan worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Mill en Sint Hubert".

Tegen het voornemen bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past ruimtelijk-functioneel in het omliggende gebied, dat zich laat kenmerken als een bebouwingsconcentratie met een menging van functies.

Op grond van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant, kan in het geval van een VAB vestiging, een maatschappelijke voorziening zich nieuw vestigen in het buitengebied.

Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan.

Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in de nabijheid van het perceel aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Een aandachtspunt is het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de verschillende mogelijke functies. Naar verwachting zal overloop noodzakelijk zijn op de nabijgelegen parkeerplaats van Gasterij 't Huukske. Hiervoor zal voor vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst worden gesloten met de eigenaar van de gronden.

Indien tot overeenstemming kan worden gekomen, kan worden geconcludeerd dat de vestiging van de gewenste functies op deze locatie niet bezwaarlijk is.

**Bijlage:
overeenkomst gebruik parkeerplaatsen 't Huukske**

Postbus 140
5360 AC Grave

Arnoud van Gelderweg 69
5361 CV Grave

T 0486 439 900
F 0486 439 988

Handelsregister
K.v.K. Flevoland 31036365

Bankrelatie
BNG 28 50 15 435

Gasterij 't Huukske
t.a.v. dhr. B. van der Steijn
Graafseweg 89
5453 SZ Langenboom

betreft : overeenkomst parkeerplaatsen
kenmerk : 1724063/5015250/1102655
behandeld door : Daniëlle Gerrits-Hermans
doorkiesnummer : 0486 439 900

Grave, 20 oktober 2011

Geachte heer Van der Steijn,

Enige tijd terug is Frank de Pijper van Mooiland Maasland met u in gesprek gegaan over het gebruik van parkeerplaatsen voor uw horecagelegenheid "Gasterij 't Huukske". U heeft ons op 12 oktober 2011 hierover een instemmende mail gestuurd. In deze brief specificeren en bevestigen wij de afspraken die met u zijn gemaakt.

Bestemmingswijziging pand Hogeweg 1 Langenboom

Het pand Hogeweg 1 in Langenboom is in eigendom van Mooiland Maasland. Het pand heeft momenteel de bestemming "wonen". Vanwege de specifieke kenmerken en plattegrond van deze woning is verhuur onder deze bestemming erg lastig. Daarbij leent het pand zich voor een bredere inzet. Mooiland Maasland heeft daarom bij de gemeente Mill en Sint Hubert aangegeven de bestemming van het pand te verbreden. Meer specifiek hebben wij een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen naar "maatschappelijk", waarbij een beperkt aantal vormen van (maatschappelijk en burger)gebruik, zoals aangegeven bij de aanvraag naar de gemeente, zijn hier onder weergegeven:

1. gezondheidszorg en/of;
2. jeugdopvang en/of;
3. naschoolse opvang en/of;
4. onderwijs in de vorm van avondonderwijs / cursussen en/of;
5. openbare dienstverlening en/of;
6. praktijkruimten en/of
7. welzijnsinstellingen en/of
8. zorginstellingen en/of
9. alsmede wonen in één burgerwoning

Nadrukkelijk vermelden wij hierbij dat Mooiland Maasland het pand aan de Hogeweg 1 niet wil gebruiken ten behoeve van drugsopvang.

Parkeergelegenheid

Omdat tot op heden nog onduidelijk is welke van de bovengenoemde maatschappelijke functies daadwerkelijk zullen gaan worden uitgeoefend in het pand en ook niet bekend is welk aantal vierkante meters voor die functies zullen worden gebruikt, hebben wij een aantal aannames moeten doen ten aanzien van verkeer en parkeren. De openbare parkeerruimte op de strook langs de Hogeweg 1 is met 12 parkeerplaatsen mogelijk te beperkt. Daarom hebben wij met u gesproken over het gebruik van een tweetal parkeerplaatsen aan de voorzijde horecagelegenheid 't Huukske (zie ook bijgevoegde luchtfoto), zodat het aantal te gebruiken parkeerplaatsen aangevuld kan

worden tot 14. Het gebruik van deze parkeerplaatsen zal vooral bestaan uit overloop tijdens plekmomenten. Naar verwachting zal het gebruik voor deze functies vooral overdag doordeweeks plaatsvinden.

Frank de Pijper van Moiland Maasland heeft met u over het gebruik van uw parkeergelegenheid, onder bovenstaande voorwaarden, gesproken. Wij vinden het prettig dat u daarbij inmiddels heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het gebruik van de parkeerplaatsen.

Instemming

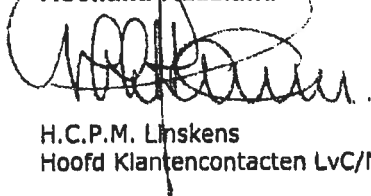
De gemeente Mill en Sint Hubert heeft ons laten weten dat zij graag een kopie van een getekende bevestiging van bovenstaande afspraak willen ontvangen. Wij vragen u daarom, indien u akkoord bent met hetgeen beschreven is in de brief, uw handtekening te zetten op de brief en deze getekend aan ons retour te zenden. Deze brief ontvangt u in tweevoud, zodat u ook een exemplaar voor uw eigen administratie heeft. Wij zorgen, na ontvangst van de ondertekende brief, voor verzending van een kopie naar de gemeente Mill en Sint Hubert.

Vragen?

Hebt u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met Frank de Pijper of Daniëlle Gerrits (woonconsulent) van Moiland Maasland. Zij zijn beiden bereikbaar op telefoonnummer 0486-439900.

Wij danken uw hartelijk voor de prettige gesprekken en uw medewerking!

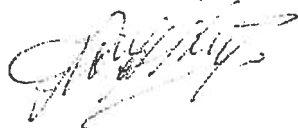
Met vriendelijke groet,
Moiland Maasland



H.C.P.M. Linskens
Hoofd Klantencontacten LvC/Noord-Limburg

bijlage(n): 1

Voor akkoord,



Dhr. B. van der Steljn
Eigenaar Gasterij 't Huukske



