

BESTEMMINGSPLAN

Grootvenseweg 26 Sint Hubert



Identificatiecode: NL.IMRO.0815.BPGrootvenseweg26-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 21 oktober 2021

Projectnummer: 56 - 032

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen.....	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling.....	9
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
3.4	Waterschapsbeleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Uitvoeringsaspecten	23
4.1	Milieuaspecten.....	23
4.2	Fysieke aspecten	32
4.3	Economische aspecten	41
5	Juridische verantwoording	42
5.1	Uitgangspunt bij realisering woning.....	42
5.2	Algemene opzet planregels.....	42
5.3	Toelichting op de verbeelding.....	42
5.4	Toelichting op de regels	43
5.5	Handhaafbaarheid	43
6	Procedure	44
6.1	Vooroverleg en inspraak	44
6.2	De te volgen procedure	44
6.3	Ter inzage legging	45

Bijlage

- 1 Landschappelijk inpassingsplan Grootvenseweg 26
- 2 Quicksan soortenbescherming Grootvenseweg 26

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In de kern Sint Hubert is aan de Grootvenseweg 26 een grote woonboerderij gelegen. De boerderij ligt aan de rand van de kern en vormt de overgang naar het aansluitende buitengebied. Achter de boerderij liggen diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, deels aangebouwd, deels vrij gelegen, die als bijgebouw dienst doen.

De eigenaar van de woonboerderij heeft het plan opgevat om deze te splitsen in twee woningen. Daarbij wordt een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe bijgebouwen met een kleiner oppervlak. De geldende bestemmingsregeling laat echter splitsing van de woonboerderij niet toe. Bovendien voorziet het planvoornemen erin dat na splitsing bij beide woningen een groter oppervlak aan bijgebouwen aanwezig is dan toegestaan.

De boerderij Grootvenseweg 26 betreft een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Door de beoogde splitsing kan voor de toekomst het behoud van de cultuurhistorische waarden beter gewaarborgd worden. De hoge kosten van het onderhoud en de instandhouding van de woonboerderij kunnen dan door twee eigenaren gedragen worden in plaats van door alleen de huidige eigenaar.

Doel

Door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan kan de splitsing van de woonboerderij mogelijk gemaakt worden. In de toelichting bij deze bestemmingsplanherziening moet daartoe onderbouwd worden, dat de extra woning ter plaatse inpasbaar is en niet tot onaanvaardbare beperkingen voor de omgeving leidt. Daarnaast moet toegelicht worden dat op basis van de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK-regeling), in combinatie met de sloop van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, per woning een groter oppervlak aan bijgebouwen is toegestaan.

Woonboerderij Grootvenseweg 26



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van de bebouwde kom van Sint Hubert, aan de Grootvenseweg. De Grootvenseweg vormt de noord- en zuidwestelijke rand van de kern. Op korte afstand van het plangebied sluit deze aan op de N264 (Pastoor Jacobsstraat).

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Grootvenseweg. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de zijdelingse perceelsgrens van het naastgelegen woonperceel aan de Grootvenseweg. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde grenst het plangebied aan het open buitengebied.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Mill & Sint Hubert, sectie C, nummers 1977 en 2181.

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Kom Sint Hubert” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 september 2012. Op basis van het geldende plan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- ✓ bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’
- ✓ dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’

Daarnaast zijn binnen de bestemming ‘Wonen’ de volgende aanduidingen en maatvoeringen van toepassing:

- ✓ ‘bouwvlak’
- ✓ ‘vrijstaand’
- ✓ ‘maximum bouwhoogte: 11 m’ en ‘maximum goothoogte: 6 m’

Door de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ is ter plaatse splitsing van de woning niet mogelijk. Door de splitsing ontstaan twee aaneen gebouwde woningen, waardoor geen sprake meer is van een vrijstaande woning.

Luchtfoto omgeving plangebied Bron: Google 2020)



1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

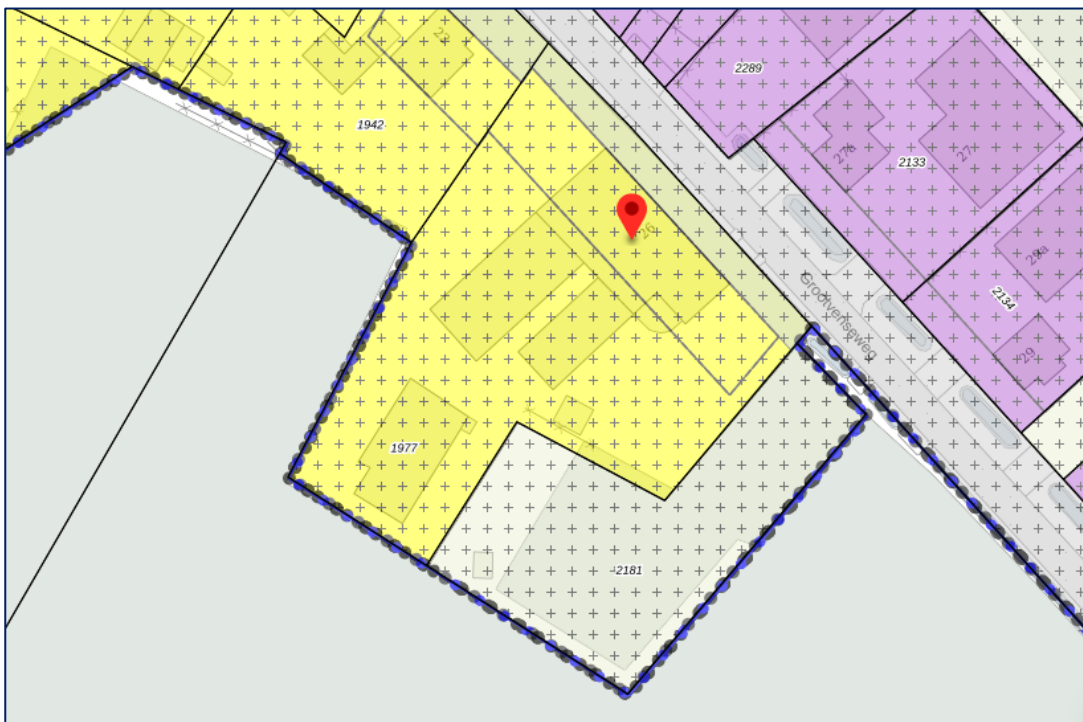
Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de milieu-, fysieke en economische aspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan. Ook zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld. Tot slot wordt ingegaan op zaken als kostenverhaal en planschade.

Hoofdstuk 5 geeft een korte beschrijving van de juridische regeling, zoals vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen, beschreven.

Geldende bestemmingsregeling (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van de kern Sint Hubert, op de overgang naar het buitengebied. De woonboerderij Grootvenseweg 26 is de laatste woning in de rij woningen ten zuiden van deze weg. Aan de overzijde van de weg zijn ter hoogte van het plangebied 4 bedrijfspercelen gelegen. Daarop zijn gevestigd een bouwbedrijf, een garagebedrijf, een bedrijf in aanleg en onderhoud van audiovisuele apparatuur en een bedrijf in machinebouw-constructiewerk. In de verdere omgeving van het plangebied zijn binnen de kern Sint Hubert in hoofdzaak burgerwoningen gelegen. In het aangrenzende buitengebied zijn de gronden overwegend onbebouwd en agrarisch in gebruik.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Grootvenseweg. Deze staat rechtstreeks in verbinding met de N264/Pastoor Jacobsstraat. De N264 is de verbindingsweg tussen Gennep en Uden en vormt de hoofdontsluitingsweg van Sint Hubert. In zuidoostelijke richting sluit de Grootvenseweg aan op de Lange Schoolstraat, die het aansluitende buitengebied verbindt met de kern Sint Hubert.

In de directe omgeving zijn vooral vrijstaande woningen aanwezig, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Dit geldt voor zowel de burgerwoningen als de op de bedrijfspercelen aanwezige bedrijfswoningen. De woningen aan de Grootvenseweg liggen op min of meer vergelijkbare afstand van de weg. Bij de woningen zijn royale voortuinen aanwezig. De bedrijfsbebouwing op de bedrijfspercelen is veelal achter de bedrijfswoningen gelegen. Alleen bij het bouwbedrijf ligt de bedrijfsbebouwing dicht bij de weg. De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing varieert van 4 tot 6 m. De gebouwen zijn veelal afgedekt met een (samengestelde) kap.

Plangebied met woonboerderij en tegenoverliggende bedrijfspercelen



Het plangebied zelf betreft het perceel met de woonboerderij Grootvenseweg 26. Voorheen was hier een agrarisch bedrijf gevestigd. Achter de woonboerderij zijn nog diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze worden nu als bijgebouw bij de woonboerderij gebruikt of staan leeg. Rondom de woonboerderij is een groot erf/grote tuin aanwezig en ligt nog een klein agrarisch perceel grasland.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Extra woning aan Grootvenseweg

Het planvoornemen voorziet in de splitsing van de woonboerderij Grootvenseweg 26. Daarbij blijft de bestaande woning in de woonboerderij behouden en wordt in het voormalige stalgedeelte van die woonboerderij een tweede woning gerealiseerd. De verschijningsvorm van de woonboerderij verandert daarbij slechts beperkt. De hoofdvorm van de boerderij blijft behouden. Wel worden veranderingen in de gevelopeningen aangebracht om een goede ontsluiting van de nieuwe woning te realiseren, alsmede voldoende lichttoetreding.

De achterbouw aan de boerderij ter plaatse van de nieuw te realiseren woning wordt in het kader van het planvoornemen gesloopt. Dit betreft de sloop van een voormalig agrarisch bouwwerk. De achterbouw ter plaatse van de bestaande woning blijft als bijgebouw (aanbouw) bij die woning behouden. De oppervlakte van de te slopen achterbouw bedraagt ca. 260 m². Met de gemeente Mill en Sint Hubert is overeengekomen dat in ruil voor die sloop van 260 m² aan voormalige agrarische bouwwerken, 130 m² aan extra bijgebouwen gebouwd mag worden.

De ontsluiting van de nieuwe woning blijft plaatsvinden via de reeds bestaande oprit aan de westzijde van de woonboerderij. De ontsluiting van de bestaande woning blijft ongewijzigd. De inrit voor de bestaande, bij de bouw van de boerderij reeds gerealiseerde inpandige garage blijft behouden. Per saldo is hierdoor geen nieuwe oprit vanaf de Grootvenseweg noodzakelijk. Het parkeren bij de beide woningen vindt op eigen erf plaats. Bij beide woningen wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen. Bij de bestaande woning zijn deze gelegen voor de bestaande inpandige garage, bij de nieuwe woning naast de woonboerderij, in het verlengde van de oprit.

Extra oppervlak aan bijgebouwen

Het planvoornemen voorziet ook in het realiseren van extra oppervlak aan bijgebouwen bij beide woningen.

Bestaande woning

Bij de bestaande woning is op basis van het bestemmingsplan 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Door middel van een investering conform de gemeentelijke Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) wordt 100 m² aan extra bijgebouwen mogelijk. In totaal is daardoor 250 m² aan bijgebouwen bij deze woning op te richten. Grotendeels zijn deze bijgebouwen al aanwezig in de vorm van de achterbouw bij de woning. Echter wordt ook een nieuw vrijstaand bijgebouw achter op het perceel opgericht. In dit bijgebouw worden onder meer de machines benodigd bij het onderhoud van het erf/de tuin en het aangrenzende agrarische perceel gestald.

Nieuwe woning

Bij de nieuwe woning is op basis van het bestemmingsplan eveneens 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. In ruil voor de sloop van de bestaande achterbouw mag daar bovendien nog 130 m² aan bijgebouwen aan toegevoegd worden. Door een investering op basis van het IRK wordt daar nog 25 m² aan bijgebouwen aan toegevoegd. In totaal is daardoor bij de nieuwe woning 305 m² aan bijgebouwen op te richten.

Splitsing woonboerderij en perceel Grootvenseweg 26 en situering bijgebouwen



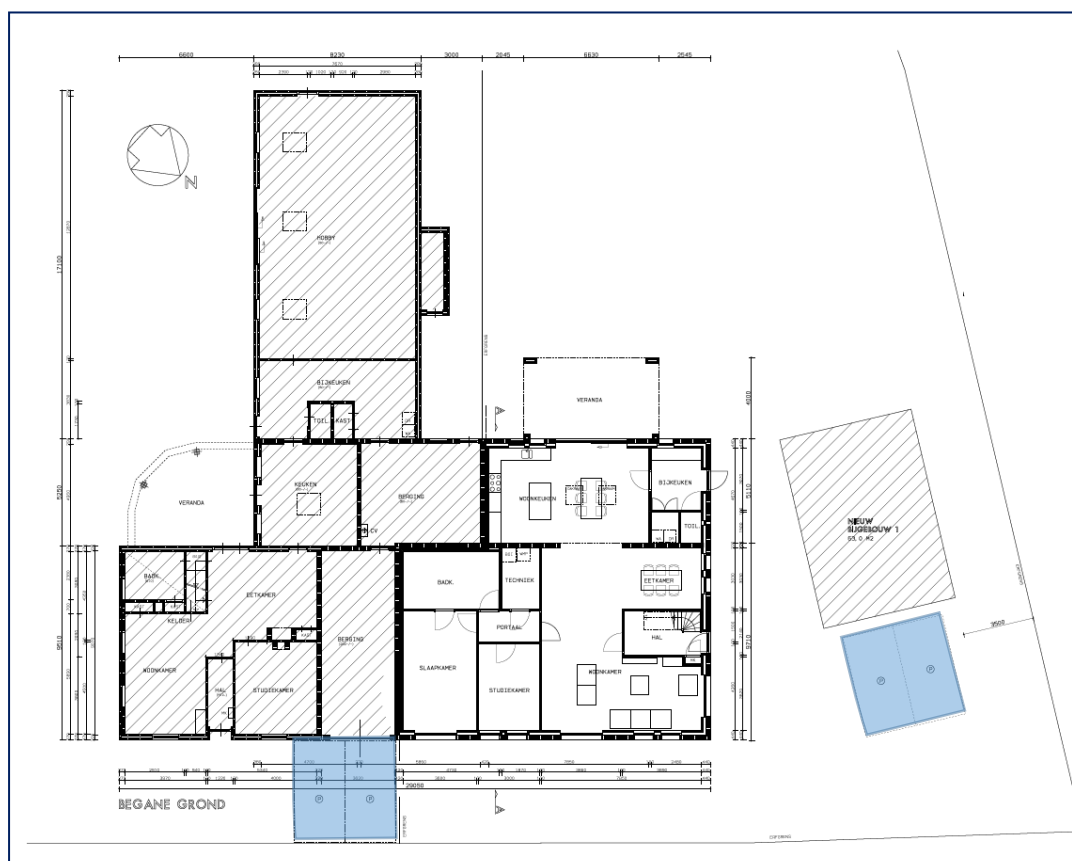
Te vervangen bestaande vrijstaande bijgebouw

Het bestaande vrijstaande bijgebouw op het achterterrein wordt vanwege de niet al te beste staat van dit bijgebouw gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw opgericht met een oppervlakte van ca. 250 m². Dit nieuwe bijgebouw wordt zodanig geplaatst dat ca. 83 m² valt binnen het toekomstige perceel van de bestaande woning en ca. 172 m² binnen het perceel van de nieuwe woning.

Nieuw vrijstaand bijgebouw

Aan de westzijde wordt een nieuw bijgebouw naast de woonboerderij gebouwd op ruime afstand achter de voorgevelrooilijn van de boerderij. Dit bijgebouw betreft de garage bij de nieuwe woning. De oppervlakte van dit bijgebouw bedraagt ca. 80 m². Dit bijgebouw is geheel gelegen op het perceel van de nieuwe woning. Ten behoeve van dit bijgebouw worden enkele bestaande bomen langs de noordwestrand van het perceel gerooid. De staat van deze bomen is door ziekte matig tot slecht. Ter compensatie worden binnen het plangebied nieuwe bomen aangeplant.

Situering parkeerplaatsen bij bestaande en nieuwe woning



Landschappelijke inpassing

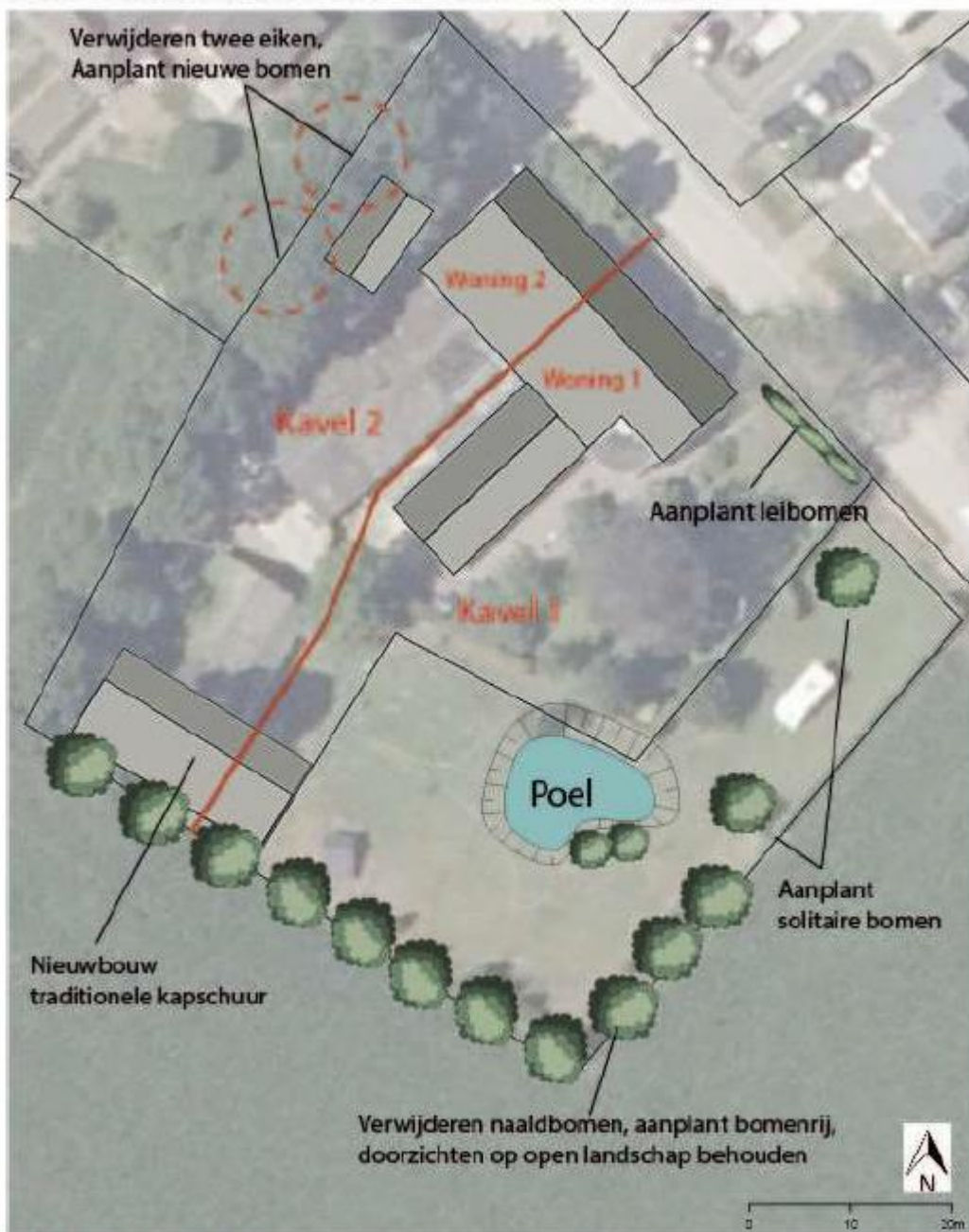
Om een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige situatie te bewerkstelligen is het inpassingsplan “Landschappelijke inpassing Grootvenseweg 26, St. Hubert” (Areal, 2020) opgesteld. Belangrijkste doelen van dit inpassingsplan zijn het versterken van de dorpsrand en het groene karakter ter plaatse. Het inpassingsplan voorziet daartoe in de aanleg van de volgende landschappelijke elementen :

- ✓ Bomenrij
De nog aanwezige naaldbomen in het zuidoosten van het plangebied worden vervangen door een bomenrij. Hierdoor ontstaat een mooie groene inpassing van het erf en blijft het zicht op het landschap toch behouden. Deze opgaande beplanting geeft de gewenste groene dorpsafronding vorm. Twee eiken in de aanwezige bomenrij ten noordwesten van de boerderij zullen moeten worden gerooid ten behoeve van het nieuwe bijgebouw. Hiervoor zullen twee nieuwe eiken worden geplant
- ✓ Leibomen
Aan de noordoostkant zijn afgelopen jaar al drie leibomen aangeplant, deze worden nog aangevuld met een vierde leiboom. Leibomen worden traditioneel bij boerderijen geplant en passen hierdoor bij het agrarische karakter van de historische boerderij
- ✓ Solitaire bomen
Een aantal verspreid geplante solitaire bomen verfraaien de inrichting
- ✓ Poel
Een nieuw te graven poel (amfibieën), met een grootste diepte van minimaal 1,50 m, zorgt voor een natuurlijke waterberging op het terrein. Dit is een meerwaarde voor de waterhuishouding, het landschap en de ecologie. De poel wordt aan de noordzijde voorzien van een flauw talud van minimaal 1:5

In het inpassingsplan wordt behalve de aanleg ook ingegaan op het beheer van de landschappelijke elementen. Het plan laat zien hoe het plangebied en de boerderij op een landschappelijke manier ingepast kunnen worden in het landschap. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied bevorderd en wordt aangesloten bij de structuurvisie en het groenstructuurplan van de gemeente Mill en Sint Hubert. Door de opgaande beplanting krijgt de dorpsrand vorm.

Het inpassingsplan “Landschappelijke inpassing Grootvenseweg 26, St. Hubert” is als bijlage bij de toelichting beschikbaar. De kaart bij het inpassingsplan is op de volgende pagina weergegeven.

Landschappelijke inpassing Grootvenseweg 26, St. Hubert



Figuur 5: Plankaart inrichtingsplan

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor het planvoornemen zijn beperkt de hoofddoelen gericht op een hoogwaardig woonmilieu en het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving relevant. Daarbinnen zijn onder meer de volgende belangen benoemd:

- ✓ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- ✓ Radarverstoringsgebied.
- ✓ Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Ten behoeve van het planvoornemen is bekeken in hoeverre bij de extra woning sprake is van een voldoende milieukwaliteit en in hoeverre sprake is van externe veiligheidsrisico's. Hieruit is gebleken dat ook de extra woning, net zo goed als de bestaande woning, over een goed woon- en leefmilieu beschikt en er geen onaanvaardbare risico's zijn. In hoofdstuk 4 is dit nader toegelicht.

Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid.

Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringsgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn. Het planvoornemen voorziet niet in de bouw hiervan.

In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en de toetsing hieraan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste op 1 juli 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van concrete nationale belangen, die ruimtelijke voorwaarden met zich meebrengen voor het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en daarmee de basisopgave en de hoofdopgaven voor de toekomst geformuleerd. Waarbij de basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Waarbij de hoofdopgaven betrekking hebben op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat proof worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit met de hoofdopgaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft ernaar, dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De kernwaarden voor het handelen van de provincie vallen onder de noemer 'verbinden in vertrouwen'. De kernwaarden gaan voor meerwaarde-creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Grootvenseweg 26 in Sint Hubert bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Stedelijk gebied en regionale afspraken

Het gedeelte van het plangebied met de woonboerderij is gelegen binnen het 'stedelijk gebied' van de kern Sint Hubert. In de "Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017" wordt de woningbehoefte voor Noord-Brabant voor de komende 10 jaar ingeschat op ruim 10.000 woningen (netto) per jaar. Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Deze 'programma-indicatie' is richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader. Voor de gemeente Mill en Sint Hubert bedraagt de prognose voor de periode van 2017 tot en met 2029 een toename van in totaal tussen de 365 en 490 woningen.

In de "Regionale Agenda Wonen" zijn afspraken vastgelegd over de wijze waarop regionaal invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte. Eén van de actiepunten daaruit betreft de blijvende aandacht voor kwaliteitsverbeteringen in de 'bestaande voorraad'. Over kwaliteitsverbetering in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het volgende uitgangspunt geformuleerd: in het kader van duurzaamheid zouden woningen vooral in bestaand vastgoed en bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden. Te denken valt daarbij aan herbestemming van gebouwen die leeg staan dan wel leeg komen en woningsplitsing (komt tegemoet aan wensen tot bijvoorbeeld zelfstandig wonen, meer vraag naar kleinere betaalbare woningen door de toename van kleine huishoudens en leefbaarheid platteland).

Met het planvoornemen wordt bijgedragen aan het voorzien in de benodigde woningen voor de komende periode in de gemeente Mill en Sint Hubert en wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om deze met name ook door woningsplitsing binnen 'bestaand stedelijk gebied' te realiseren. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij het provinciaal en regionaal beleid hieromtrent.

Goede omgevingskwaliteit

De woonboerderij is in de huidige situatie al goed ingepast in de directe omgeving. Door middel van bomenrijen, groensingels en hagen en het omliggende grasland is sprake van een groene overgang naar het buitengebied. De landschappelijke inpassing ondergaat als gevolg van de boerderijsplitsing geen wijzigingen. Daarnaast wordt:

- ✓ een deel van de verouderde agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Maximaal 50 % van het oppervlak van de gesloopte bebouwing mag als extra oppervlak aan bijgebouwen bij de extra woning worden teruggebouwd. Per saldo is sprake van minder bebouwing met een betere kwaliteit
- ✓ een bijdrage gedaan op grond van de “Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit” gedaan, waarmee er meer vierkante meters aan bijgebouwen bij beide woningen zijn toegestaan
- ✓ het verouderde bijgebouw op het achterterrein opnieuw opgebouwd
- ✓ bij de situering van de nieuwe bijgebouwen ook rekening gehouden met de landschappelijke inpassing.

In hoofdstuk 4 zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving bepalen nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. De woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande woonboerderij op een bestaand woonperceel. Het woonperceel heeft reeds een woonbestemming. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Productie en gebruik van duurzame energie

Bij de nieuw te realiseren woning zal nadrukkelijk naar de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie gekeken worden. De situering van de woonboerderij met een groot hellend dakvlak op het zuidwesten biedt in elk geval de mogelijkheid tot het benutten van zonne-energie.

Klimaatverandering

De woning is gelegen op een royaal perceel, met voldoende mogelijkheden om door een groene inrichting hittestress tegen te gaan en om hemelwater op te vangen.

Duurzame mobiliteit

Voor de bereikbaarheid van het woonperceel blijft enerzijds het gebruik van de auto van belang (inherent aan de ligging in een kleine kern als Sint Hubert in het landelijk gebied). Anderzijds biedt de ligging nabij het centrum van Sint Hubert de mogelijkheid om de voorziening in de kern te voet of per fiets te bereiken en gebruik te maken van openbaar vervoer (bushaltes aan doorgaande weg N264).

Duurzame, concurrerende economie

Het planvoornemen staat de ontwikkeling van een duurzame, concurrerende economie in de kern Sint Hubert niet in de weg.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld bedrijfslocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

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

In casu is sprake van de realisering van één extra woning op een perceel van circa 4.997 m² binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Eerder zijn woningbouwprojecten met acht en tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. Bij het ruimtelijk plan wordt daartoe voorzien van een waterparagraaf, waarin wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden en eventueel het planvoornemen daarop aanpassen.

Het waterschap Aa en Maas toetst de waterparagraaf op onderstaande punten

1. Voorkomen van vervuiling Bouw en renovatie belast het milieu.

Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

Bij de realisering van de nieuwe woning, de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, de bouw van de nieuwe bijgebouwen en bij de inrichting van de onbebouwde ruimte worden maatregelen genomen om vervuiling te voorkomen. Afvalproducten worden op de daarvoor geëigende wijze verwerkt en afgevoerd.

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezocht naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan is compenseren noodzakelijk. Daarbij worden maatregelen genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonperceel. Het bestaande woonperceel is voldoende hoog en droog gelegen, van wateroverlast is hier tot op heden geen sprake geweest.

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO): de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

4. *Vuil water en hemelwater scheiden*

Vuil water hoort thuis in het riool. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem of watergang.

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

Bij de afvoer van schoon hemelwater moeten de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd worden. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen.

Het verzamelde regenwater dient voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin of voor wasmachines. Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem. Als dit geen optie is, valt de keuze op buffering van het water in een waterberging, om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt het principe van HNO gehanteerd. Doordat de nieuwe woning inpandig in de bestaande woonboerderij wordt gerealiseerd en door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing is per saldo sprake van een afname van de hoeveelheid verharding. Het extra oppervlak aan verharding ten gevolge van de extra bijgebouwen bedraagt minder dan het oppervlak van de te slopen bebouwing.

Het hemelwater zal in de toekomstige situatie niet anders worden behandeld dan in de bestaande situatie. Per saldo zal de afvoer vanaf het woonperceel niet toenemen. Het vuil water zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel.

6. *Waterschapsbelangen*

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

- *ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones;*
- *aanwezigheid en ligging watersysteem.*

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. *Meervoudig ruimtegebruik*

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als speelterrein voor kinderen.

8. Water als kans

Water kan meerwaarde geven aan een plan, gebruikmakend van de belevingswaarde van water.

Meervoudige ruimtegebruiksmogelijkheden zijn gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks of niet aanwezig. Ook ontbreekt de ruimte om water in te zetten om de belevingswaarde te vergroten.

3.4.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het beleid, zoals het waterschap dat hanteert in het kader van de watertoets.

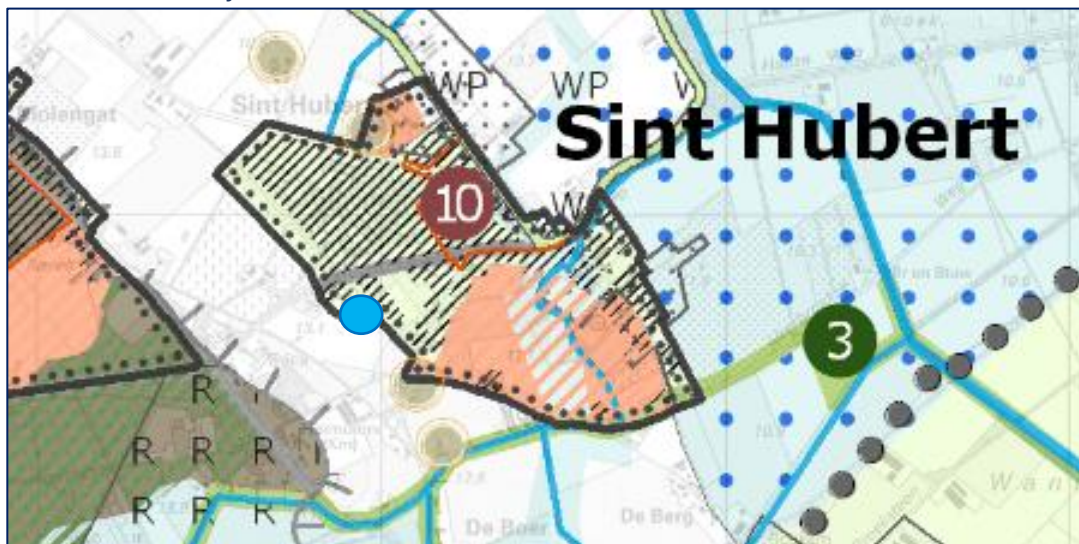
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 In duurzaam perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert

De Structuurvisie Mill en Sint Hubert: In duurzaam perspectief is in 2011 vastgesteld. Behalve dat de structuurvisie een 'ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen' is van de thema's 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) en gastvrijheid (prettige leefomgeving voor inwoners maar ook voor recreanten en toeristen), laat de visie vooral ook de samenhang zien, dat wil zeggen dat de visie de integrale verbanden tussen de gewenste ontwikkelingen in de verschillende delen van het gebied in beeld brengt.

In de Structuurvisie is de kern Sint Hubert gelegen binnen de zone 'Maasterras'. Het plangebied maakt deel uit van de bestaand bebouwing van het dorpslandschap van Sint Hubert. Voor de locatie Grootvenseweg zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. In de directe omgeving is het gebied ten zuidoosten van de Lange Schoolstraat aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Op termijn vindt hier mogelijk de verdere uitbreiding van de kern Sint Hubert plaats.

Uitsnede kaart bij Structuurvisie Mill en Sint Hubert



Met de Structuurvisie heeft de gemeente ook kenbaar gemaakt, dat zij ten behoeve van de uitvoering van het beleid 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' gaat vragen. De gemeente doet dit vanuit de redenering dat ieder bouwproject een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de kernen. De bijdrage vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van locaties in de kernen.

In de Structuurvisie is per deelgebied en per kern beschreven welke specifieke opgaven er voor de komende jaren liggen op het vlak van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en leefbaarheid. Winstgevende (particuliere) ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de bouw van extra bijgebouwen, kunnen hun 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen' leveren door invulling te geven aan deze opgaven. Maatwerk per project/locatie is hier mogelijk. In gevallen waar 'zelfrealisatie' van een evenredige bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid niet mogelijk blijkt, zal de gemeente deze tegenprestatie leveren. De hiervoor gevraagde financiële bijdrage wordt gestort in een fonds van waaruit de gemeente vooraf kenbaar gemaakte projecten van algemeen nut zal (mede)financieren. In onderhavig geval wordt in de noodzakelijke bijdrage voorzien door een storting in het fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen kernen'. Middels een anterieure overeenkomst is deze bijdrage verzekerd.

3.5.2 Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert

De IRK is een uitwerking van het instrumentarium van de structuurvisie inzake het vragen van 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen'. Uitgangspunten blijft dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt zowel voor het buitengebied als voor de kernen. In de regeling zijn voor verschillende categorieën de toekomstige grondwaardes per m² vastgelegd. Daarnaast is bepaald dat binnen de kernen 20% van de totale waardevermeerdering op basis van genoemde grondwaardes als tegenprestatie moet worden ingebracht.

Voor het planvoornemen van belang is enkel het extra oppervlak aan bijgebouwen / bijbehorende bouwwerken. De boerderijsplitsing heeft geen uitbreiding van de bestemming 'Wonen' tot gevolg en daardoor ook geen waardevermeerdering door een extra oppervlak aan woonpercelen. Wel geldt voor extra oppervlak aan bijgebouwen, boven het oppervlak toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan en op basis van sloop van bestaande bedrijfsgebouwen, dat sprake is van waardevermeerdering. De exacte hoogte van de waardevermeerdering en de daaruit voortvloeiende te storten bijdrage zijn in het kader van de te sluiten anterieure overeenkomst nader bepaald en vastgelegd.

3.5.3 Welstandsnota Mill

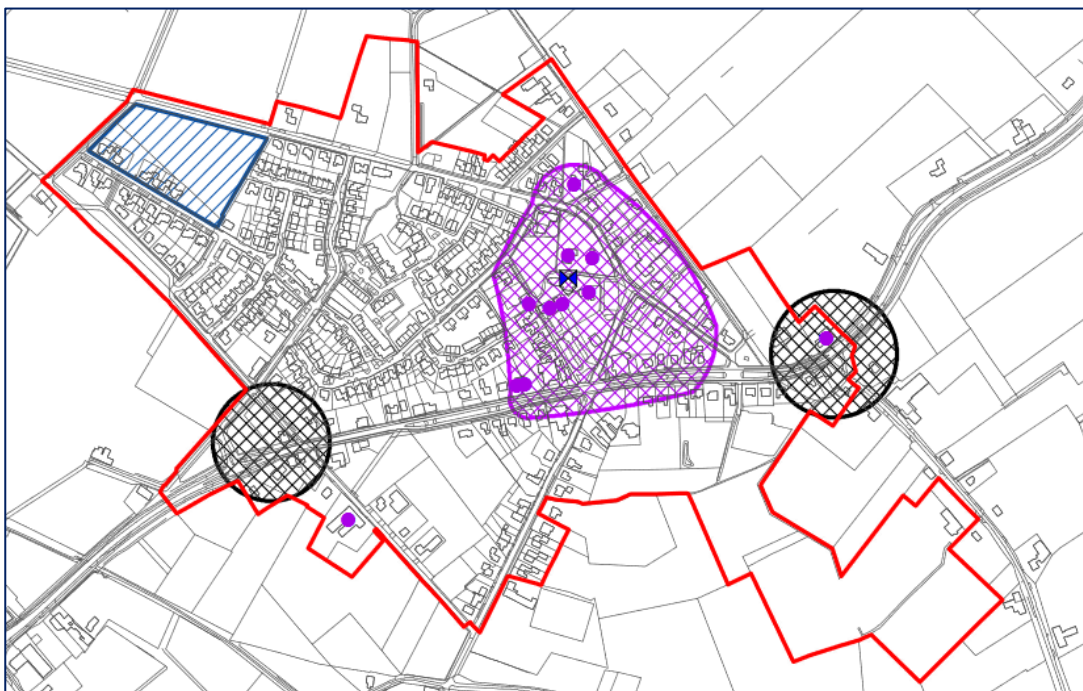
In 2013 is de Welstandsnota voor de gemeente Mill en Sint Hubert (als onderdeel van de Welstandsnota's Land van Cuijk) vastgesteld. De welstandsnota kent drie verschillende beleidsgebieden, te weten 'beheergebied', 'aandachtsgebieden' en 'ontwikkelingsgebieden'. Op de bijbehorende Welstandsbeleidskaart is te zien dat de boerderij Grootvenseweg 26 als 'cultuurhistorisch waardevol gebouw' is gelegen binnen een 'aandachtsgebied'.

Bij de welstandstoetsing van bouwplannen die behoren tot een specifiek object of aandachtsgebied gelden de volgende criteria:

- ✓ de bestaande bebouwingkarakteristiek dient behouden te blijven
- ✓ kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing
- ✓ details dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden

Bij de uitwerking van de plannen voor de splitsing wordt met bovenstaande criteria rekening gehouden.

Welstandsbeleidskaart Sint Hubert



4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

In het kader van het planvoornemen is sprake van het verbouwen van een bestaand pand, waarbij er geen ontgravingen op het perceel plaats hoeven te vinden. Het pand en onderliggend perceel hebben in het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming en zijn dus al eerder als geschikt beoordeeld voor de vestiging van de woonfunctie. Dit wordt bevestigd door informatie uit het omgevingsrapport. Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het betreffende perceel. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant. Voor het plangebied zelf is geen informatie uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken aanwezig. Echter uit bodemonderzoeken voor locaties in de directe omgeving zijn geen bodemverontreinigingen gebleken, die de realisering van een extra woning op de locatie Grootvenseweg 26 in de weg staan.

Op basis van bovenstaande gegevens van het omgevingsrapport en het feit dat er geen sprake is van ontgravingen van het perceel buiten de contouren van het bestaande gebouw kan worden geconcludeerd dat de bodem op dit moment geschikt is voor het voorgestane gebruik en kan worden afgezien van een nader bodemonderzoek.

Onderdeel van het planvoornemen is ook de sloop van een deel van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing. Na de sloop van die bebouwing zal wel een bodemonderzoek plaatsvinden om aan te tonen dat geen onaanvaardbare verontreinigingen aanwezig zijn. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is voldoende aanmerkelijk gemaakt dat het planvoornemen realiseerbaar is.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een nieuw geluidsgevoelig object binnen de onderzoekszone van een geluidsbron of een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone (onderzoeksgebied) van de wegen Pastoor Jacobsstraat en Grootvenseweg. De geluidzone rond de Pastoor Jacobsstraat kent een breedte van 200 m uit de as van de weg. Het gedeelte van de woonboerderij, waarin de extra woning is voorzien, ligt op circa 85 m uit de as van de Pastoor Jacobsstraat. In principe zou dit aanleiding zijn om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Echter omdat:

- ✓ de woonboerderij reeds geheel de bestemming 'Wonen' heeft en daarmee voor de woonfunctie geschikt is bevonden en gebruikt mag worden,
- ✓ de woonboerderij niet direct is gelegen aan de Pastoor Jacobsstraat, maar op 80 m of meer,
- ✓ in het tussenliggende gebied sprake is van afscherming door een grote hoeveelheid bebouwing en
- ✓ tot op heden bij de woningen aan de Grootvenseweg geen sprake is geweest van geluidhinder,

is de verwachting gerechtvaardigd dat aan de geluidsnormen kan worden en daarmee het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï van deze straat achterwege kan blijven.

Voor de Grootvenseweg geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarmee geldt voor deze weg niet de geluidzone, zoals hiervoor benoemd en kan ook voor deze weg het akoestisch onderzoek achterwege blijven. Gelet op de aard van de weg:

- ✓ met een geringe wegbreedte (met in feite 'één rijstrook),
- ✓ met een beperkte lengte en daarmee een gering aantal aanliggende functies en daaraan gerelateerde verkeersbewegingen en
- ✓ zonder doorgaande functie,

in combinatie met het gegeven dat bij de bestaande woningen aan de Grootvenseweg sprake is van een goed woon- en leefmilieu, is de verwachting gerechtvaardigd dat ook bij de extra woning een goed woon- en leefmilieu gerealiseerd kan worden.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of NO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van een locatie waarop één extra woning wordt toegevoegd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal deze zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 18 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 18,1). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 10 en 15 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 14,4). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van de Grootvenseweg zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderij is op ca. 350 m van het plangebied gelegen, in het buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert aan de Kievitsdwarsweg 6.

Verder wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor de op grotere afstand gelegen veehouderijen, zoals aan de Kievitsdwarsweg 6, al beperkingen, waardoor ook voor de nieuwe woning aan de Grootvenseweg sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” zijn na te streven richtafstanden opgenomen tussen bedrijven/inrichtingen en burgerwoningen.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Sint Hubert. Ter plaatse is aan de Grootvenseweg een klein bedrijventerrein aanwezig. Op basis daarvan kan de omgeving van het plangebied getypeerd worden als ‘gemengd gebied’. In navolgende tabel zijn de daarmee corresponderende richtafstanden weergegeven voor de aanwezige bedrijfsfuncties, alsmede de daadwerkelijke afstanden tot het plangebied.

Locatie	Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	Minimaal aanwezige daadwerkelijke afstand
Pastoor Jacobsstraat 22-24: bouwbedrijf	2	10 m	16 m
Grootvenseweg 27: garagebedrijf	2	10 m	14 m
Grootvenseweg 29(a): audiovisuele apparatuur	2	10 m	44 m
Grootvenseweg 31: maatschappelijk machinebouw - constructiewerk	2	10 m	80 m

Uit de tabel mag geconcludeerd worden dat bij de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Aan de richtafstanden wordt in alle gevallen voldaan.

Naast bovengenoemde bedrijven en/of inrichtingen zijn aan de Lange Schoolstraat nog enkele glastuinbouwbedrijven gevestigd. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 2. Gelet op de daadwerkelijk aanwezige afstand van 200 m en meer zullen deze bedrijven geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de extra woning aan de Grootvenseweg.

4.1.6 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig. De aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormt geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woning.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

Transport van gevaarlijke stoffen over één van de wegen in de omgeving van het plangebied vindt niet plaats.

Buisleiding

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen vindt op enige afstand van het plangebied plaats. Dit betreft de aardgastransportleiding van de Gasunie, die leidt naar het gasontvangststation aan de Wanroijseweg 2 nabij Sint Hubert. De aardgasleiding kent met een diameter van 4 inch en een druk van 4000 kpa, een veiligheidsafstand (1%-letaliteitsgrens) voor groepsrisico van 45 m. Rond het gasontvangststation geldt bij een druk van 4000 kpa een veiligheidsafstand van 15 m. De afstand van het plangebied tot leiding en station bedraagt ten minste ca. 415 m. Het plangebied is ruimschoots buiten de veiligheidsafstanden gelegen.

4.1.7 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD ten aanzien van het aspect volksgezondheid wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Stappenplan 2.0:

1. Aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 is beoordeeld in hoeverre het planvoornemen voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en een gevoelige bestemming. Uit deze beoordeling blijkt dat de locatie Grootvenseweg 26 zich niet binnen de richtafstanden van veehouderijen (200 m bij varkenshouderijen en 500 m bij pluimveehouderijen) in de omgeving bevindt.
2. Het planvoornemen voorziet in de realisering van een extra woning binnen een bestaande woonboerderij. Daarbij is geen sprake van een toename van de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak, die kan leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.
3.
 - a. Qua geur wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, waarbij er geen sprake is van een overbelaste situatie voor geur (voorground en achtergrond). De afstand tot veehouderijen met dieren zonder emissiefactor is groter dan 100 m (in een kern).
 - b. De voor- en achtergrondbelasting is niet hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. De afstand tot veehouderijen met dieren zonder emissiefactor is groter dan 100 m.
4.
 - a. Het planvoornemen betreft niet een veehouderij. Rondom het plangebied zijn in de omgeving geen veehouderijen gelegen.
 - b. Niet van toepassing, zie onder 4a.
5. Er is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe geitenhouderij, pluimveebedrijf of overige veehouderij. Het plangebied is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). Het plangebied is verder ook niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) of binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c).
6. Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
7. Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Advisering door de GGD wordt derhalve niet geadviseerd en is ook niet noodzakelijk.

4.1.8 Luchtvaartverkeerzone

Wet luchtvaart

Op basis van de Wet luchtvaart zijn rond luchthavens zogenaamde beperkingengebieden aanwezig. Het beperkingengebied van een luchthaven is een zone waar planologische beperkingen van kracht zijn, zoals ten aanzien van de maximale bouwhoogten in de aan- en uitvliegroutes. Daarnaast kunnen, met name ter beperking van de geluidhinder, beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen in een ruimere zone rond de luchthaven. De omvang van het beperkingengebied en de planologische beperkingen daarin zijn onderdeel van het luchthavenindelingsbesluit dat ten aanzien van een luchthaven is genomen. De gemeente is verplicht hier in bestemmingsplannen rekening mee te houden.

IHCS

Het plangebied ligt binnen de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Rondom de gehele luchthaven ligt een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 64 meter boven NAP. Het planvoornemen voldoet aan deze hoogtebeperking.

ILS

De militaire vliegbasis Volkel beschikt over een Instrument Landing System (ILS) ten behoeve van het nauwkeurig uitvoeren van naderingen door vliegverkeer. Het plangebied is gelegen in het oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare hoogte van 78,9 meter boven NAP. Het planvoornemen voldoet aan deze hoogtebeperking.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is eveneens gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die is gepositioneerd op de vliegbasis Volkel. Ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden bedraagt de maximale bouwhoogte binnen dit verstoringsgebied maximaal 65 meter boven NAP. Het planvoornemen voldoet aan deze hoogtebeperking.

Luchtvaartverkeer

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door beperkingen in verband met het luchtvaartverkeer.

4.1.9 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.1.10 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft de realisering van een extra woning binnen een bestaande woonboerderij. Daarbij vindt sloop van een deel van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaats en worden extra bijgebouwen opgericht. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak niet zal toenemen (dus minder dan 2.000 m²) en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen, is de verwachting dat Waterschap Aa en Maas geen of weinig inhoudelijke opmerkingen bij het planvoornemen zal hebben. Bij mail van 2 juli 2020 is dit vanuit de Digitale Watertoets bevestigd.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016-2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- ✓ Veilig en bewoonbaar
- ✓ Voldoende water en robuust watersysteem
- ✓ Schoon water
- ✓ Gezond en natuurlijk water
- ✓ Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

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

Keur

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

Legger

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

Waterparagraaf*Huidige situatie*

Het plangebied is momenteel bebouwd met de woonboerderij met daarin 1 woning en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verhard met inritten, terras e.d.

Grootte plangebied: ca. 5.000 m²

Onverhard oppervlak: ca. 3.700 m²

Verhard oppervlak: ca. 1.300 m²

Hemelwater

Het hemelwater is afgekoppeld en wordt deels op het eigen perceel geloosd in de tuin, waar het water infiltreert in de bodem. Deels ook wordt dit hemelwater opgevangen in een bezinkput.

Afvalwater

Van afvalwater wordt afgevoerd via de riolering (vrijvervalriool).

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevinden zich op circa 55 cm respectievelijk circa 125 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van een woonboerderij met daarin 2 woningen met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal daarbij afnemen.

Grootte plangebied: ca. 5.000 m²

Onverhard oppervlak: ca. 3.725 m²

Verhard oppervlak: ca. 1.275 m²

De afname van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 25 m².

Hemelwater

Het hemelwater bij de bestaande en nieuwe woning blijft ook in de toekomstige situatie afgekoppeld. Het afgekoppelde hemelwater van beide woningen wordt naar een nieuw aan te leggen poel op het bijbehorende agrarische perceel geleid. Vanuit deze poel kan het hemelwater infiltreren in de bodem.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op de onder de Grootvenseweg aanwezige riolering. Daarvoor zal een nieuwe aansluiting op dit riool gemaakt worden. De capaciteit van deze riolering is voldoende groot om het afvalwater van één extra woning te verwerken.

Grondwater

Het planvoornemen heeft geen invloed op de grondwaterstand en de maaiveldhoogte.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bouwmaterialen

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de realisering van het planvoornemen afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Vergunningen

In deze waterparagraaf is de waterbergingsopgave van het plangebied bepaald en ingevuld met een passend ontwerp voor hemelwater, grondwater en afvalwater. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen worden.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft eigen archeologiebeleid ontwikkeld. De gemeenteraad heeft in 2012 de Nota Archeologiebeleid en de archeologische beleidskaart vastgesteld.

Archeologische waarden

Conform beleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 4 (met een hoge archeologische verwachting). De vrijstellingsdrempel is bij categorie 4 een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m beneden maaiveld. Vrijstelling kan worden verleend als één of beide drempels niet worden overschreden. Daarvan is in het kader van het planvoornemen sprake. Het planvoornemen voorziet enerzijds in de realisering van een extra woning in een bestaande woonboerderij. Hierbij is geen sprake van een bodemingreep. Anderzijds wordt een agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt en worden bijgebouwen bijgebouwd. Ter plaatse van de te slopen bebouwing is in het verleden bij de bouw van die bebouwing de grond al verstoord. Naar verwachting worden hier geen waardevolle archeologische objecten meer aangetroffen. Het oppervlak van de nieuw te realiseren bijgebouwen bedraagt ca. 190 m². De oppervlakte van de bodemingreep ligt daarmee onder de vrijstellingsdrempel. Archeologisch onderzoek kan in het kader van het planvoornemen dan ook achterwege blijven.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de archeologische categorieën vertaald in 3 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Gebieden uit categorie 4 met een hoge archeologische verwachting vallen daarbij binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming wordt in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is onderdeel van regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. De ontwikkelingsstrategie voor de regio is gericht op:

- ✓ behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio
- ✓ de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Het landschap bestaat uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal. De ontwikkelingsstrategie voorziet in het behoud en beter beleefbaar maken van het monumentaal ontginningslandschap met grote lijnen, zoals lanen, natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Het planvoornemen is dermate beperkt van aard en omvang dat dit niet van invloed is op bovengenoemde cultuurhistorische waarden. Het planvoornemen betreft de realisering van een extra woning binnen een bestaande woonboerderij binnen bestaand bebouwd gebied en heeft daarmee geen invloed op de structuur van landgoederen in het omliggende buitengebied.

De boerderij Grootvenseweg 26 is als overige bouwkunst aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Bij de realisering van de extra woning in de boerderij zal rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De vorm en uitstraling van de boerderij worden niet aangetast. Ten behoeve van een voldoende lichttoetreding worden wel enkele gevelopeningen aangepast.

De verder in de omgeving van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden beperken zich tot de molenbiotoop rond de Heimolen. Binnen deze molenbiotoop gelden beperkingen ter bescherming van de functie van de molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. De molenbiotoop reikt over het achterste gedeelte van het plangebied, waar alleen bijgebouwen mogen worden opgericht. De maximum bouwhoogte van deze bijgebouwen vormt geen beperking voor het functioneren van de molen.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op basis van de geldende bestemmingsregeling zijn de gronden binnen het gehele plangebied al te benutten voor de woonfunctie. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is reeds geoordeeld dat geen soorten aanwezig zijn die het gebruik voor de woonfunctie in de weg staan. Ten behoeve van de woningsplitsing treden er nauwelijks of geen wijzigingen op in de bestaande ruimtelijke situatie. De extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande woonboerderij. Daarbij vinden slechts beperkte ingrepen plaats in de verschijningsvorm van de boerderij. De hoofdmassa blijft ongewijzigd. Dit gegeven, gevoegd bij de ligging in bebouwd gebied, rechtvaardigt de aanname dat nog steeds geen soorten aanwezig zijn, die de realisering van een extra woonfunctie in de weg staan.

Onderdeel van het planvoornemen is ook de sloop van een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing, de bouw van nieuwe bijgebouwen en de gedeeltelijke herinrichting van het onderliggende perceel. In dat kader heeft onderzoek naar aanwezige beschermde soorten flora en fauna in het plangebied plaatsgevonden.

In de “Quickscan soortenbescherming Grootvenseweg 26 te Sint Hubert” (Agrifirm-Exlan, 2021) zijn de effecten op beschermde soorten onderzocht op basis van het voornemen binnen het plangebied. De effecten van de ingreep luiden als volgt.

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het plangebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten.

De verblijfplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat de gebouwen als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie en aanbevelingen

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

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

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

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. De bospercelen rond de Wanroijseweg zijn wel onderdeel van het NNN, maar liggen op circa 220 m of meer van het plangebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Oeffelter Meent, is gelegen op een afstand van ca. 10 km of meer. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de wijdere omgeving (binnen een bestaand woongebied wordt één extra woning toegevoegd), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. Het planvoornemen betreft de toevoeging van een extra woning in een bestaande woonboerderij.

Door de Rijksoverheid is de “Handreiking woningbouw en AERIUS” uitgegeven. In deze handreiking is een overzicht van de ‘Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied’ opgenomen. Uit dit overzicht blijkt onder meer dat de indicatieve depositie van 50 woningen op een afstand van 10 km tot het natuurgebied 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Daar vanuit gaande kan worden gesteld dat ook de depositie van 1 woning op een afstand van 10 km tot het natuurgebied niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De extra woning wordt ontsloten via de Grootvenseweg. Op basis van CROW-publicatie “Toekomstbestendig parkeren” bedraagt de verkeersgeneratie van 1 burgerwoning circa 8 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. De capaciteit van de Grootvenseweg is voldoende groot om deze beperkte hoeveelheid extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Conform de parkeernorm, zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan “Kom Sint Hubert”, zijn bij een extra woning onder verwijzing naar de meest recente CROW-parkeerkencijfers ten minste 2,2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisering van 2 parkeerplaatsen op een verbrede oprit (naast elkaar), zodat daarvoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare ruimte.

4.2.6 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Mill en Sint Hubert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt binnen de bestaande woonboerderij op een bestaand woonperceel gerealiseerd.

Daarnaast zal bij de realisering van de extra woning, de (her-)bouw van bijgebouwen en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

4.2.7 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Door de uitvoering van de voorgestelde maatregelen voor de afkoppeling van het hemelwater en de inachtneming van de zorgplicht met betrekking tot flora en fauna heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

Voor het doorlopen van de planologische procedure worden door de gemeente Mill en Sint Hubert kosten in rekening gebracht op basis van de gemeentelijke legesverordening.

Omdat er meer vierkante meters aan bijgebouwen worden gebouwd dan in het bestemmingsplan “Kom Sint Hubert” is toegestaan, wordt een bijdrage op grond van de Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit in rekening gebracht. Hiervoor wordt tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Mill en Sint Hubert een anterieure overeenkomst gesloten.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Mill en Sint Hubert zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Mill en Sint Hubert.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Uitgangspunt bij realisering woning

Voor de door middel van de woningsplitsing te realiseren woning is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. In dit bestemmingsplan worden de kaders vastgelegd, waaraan de extra woning moet voldoen. Belangrijkste uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarden van de boerderij behouden blijven.

5.2 Algemene opzet planregels

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welke gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de aanduidingen 'twee-aaneen', 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwd oppervlak bijbehorende bouwwerken (m²)'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen hoofdgebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. In verband met een groter toegestaan oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, door de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en een bijdrage op grond van de "Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit", wordt op de verbeelding de per woning toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken vastgelegd.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en dubbelbestemming;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene nadere eisen;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.5 Handhaafbaarheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de bestemmingsregeling voor de bebouwde kom van Sint Hubert van de gemeente Mill en Sint Hubert. Bij het opstellen van die regeling is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

Te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing



6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Gelet op de beperkte impact van het planvoornemen op de omgeving, de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de uitgevoerde omgevingsdialoog, is voor dit bestemmingsplan de fase van voorontwerp ten behoeve van vooroverleg en inspraak overgeslagen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de Raad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld (van 2 juli tot en met 12 augustus 2021). Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.

Achterzijde woonboerderij



