Bestemmingsplan - Toelichting

Grootven III

Gemeente Mill en Sint Hubert

Datum: 17 februari 2011
Projectnummer: 90632
NL.IMRO.0815.BPL10009HST-VA01

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE SITUATIE	6
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Ontwikkeling	7
4	BELEIDSKADER	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5	UITVOERINGSASPECTEN	19
5.1	Milieuaspecten	19
5.2	Bedrijven en Milieuzonering	21
5.3	Fysieke aspecten	23
5.4	Flora en fauna	28
5.5	Economische aspecten	30
5.6	Handhaafbaarheid	30
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	31
6.1	Algemeen	31
6.2	Toelichting op de verbeelding	31
6.3	Toelichting op de regels	31
7	PROCEDURE	34
7.1	Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	34
7.2	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	34
7.3	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	34

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Grootven III’ heeft betrekking op de realisatie van 31 woningen aan c.q. in de omgeving van de Sint Hubertse Binnenweg te Sint Hubert, gemeente Mill en Sint Hubert. Voor één van deze woningen was reeds een bouwtitel opgenomen in het bestemmingsplan ‘Grootven II’. Deze bouwtitel is in dit bestemmingsplan ‘Grootven III’ overgenomen.

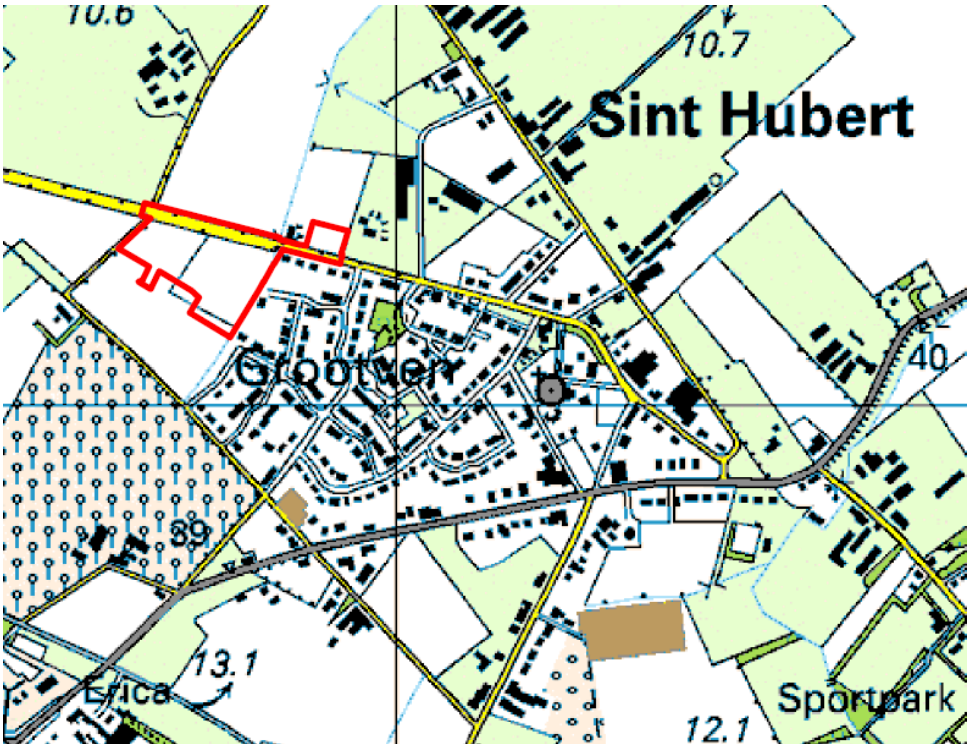
Het plangebied bestaat uit twee gedeelten. Het kleinste gedeelte, waar twee woningen zijn geprojecteerd, is gelegen ten noorden van de Sint Hubertse Binnenweg tussen huisnummer 31 en 33. Het tweede gedeelte, waar 29 woningen zijn geprojecteerd, is gelegen ten zuiden van de Sint Hubertse Binnenweg. Beide gedeelten van het plangebied zijn momenteel in gebruik als weiland c.q. akkerbouw. Deze functies zullen komen te vervallen. Het gehele plangebied wordt in de nieuwe situatie gebruikt voor woningen met tuin en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt ook groen en infrastructuur gerealiseerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sint Hubertse Binnenweg te Sint Hubert. Figuur 1 geeft aan waar het plangebied zich bevindt. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven in figuur 2.



Figuur 1: situering en globale begrenzing plangebied



Figuur 2: begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 31 woningen op een locatie waar momenteel de bestemmingen “Agrarisch gebied”, “Wonen” en “Kernrandgebied” gelden. Met uitzondering van één woning, waarvan de bouwtitel al in het bestemmingsplan ‘Grootven II’ opgenomen is, is de bouw van deze woningen niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Voor het gedeelte van het plangebied waar 29 woningen gerealiseerd worden, geldt het bestemmingsplan “Grootven II”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 2 juli 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 januari 1999. Goedkeuring is onthouden aan het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte op de plankaart ten noorden van de Sint Hubertse Binnenweg. Op een deel van dit niet goedgekeurde plangedeelte zijn de 2 woningen ten noorden van de Sint Hubertse Binnenweg voorzien. Op deze locatie vigeert nog het bestemmingsplan “Grootven”, vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 september 1980.

Voorliggend bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling waarbinnen de bouw van deze woningen mogelijk is. Na inwerkingtreden van voorliggend bestemmingsplan, vervallen de bestemmingsplannen ‘Grootven’ en ‘Grootven II’ voor het plangebied zoals bedoeld in voorliggend plan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een planbeschrijving van de ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk gemaakt wordt.. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het relevante beleidskader en in hoofdstuk 5 wordt in gegaan op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 vormt de toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de procedure van dit bestemmingsplan.

2 HUIDIGE SITUATIE

Sint Hubert is een kern in de gemeente Mill en Sint Hubert. Op 1 januari 2010 had het dorp 1553 inwoners. In Sint Hubert zijn enkele voorzieningen gelegen zoals horeca, een supermarkt, zakelijke dienstverlening en een bouwbedrijf. De meest voorkomende functie in Sint Hubert is echter 'wonen'.
Het plangebied is gelegen aan de Sint Hubertse Binnenweg, in het noordwesten van Sint Hubert. De Sint Hubertse Binnenweg vormt de belangrijkste invalsweg voor Sint Hubert vanuit de richting van Mill. Momenteel is het plangebied in gebruik als weiland c.q. akkerbouw.

Het plangebied is onderverdeeld in twee gedeelten. Het kleinste gedeelte, waar twee woningen zijn geprojecteerd, is gelegen ten noorden van de Sint Hubertse Binnenweg tussen huisnummer 31 en 33. Het tweede gedeelte, waar 29 woningen zijn geprojecteerd, is gelegen ten zuiden van de Sint Hubertse Binnenweg.
Het kleinste gedeelte wordt aan de zuidzijde begrensd door de Sint Hubertse Binnenweg. Aan de oost- en westzijde is dit gedeelte begrensd door een perceel met een vrijstaande woning. Aan de noord-/ noordwestzijde, de achterzijde van het perceel, ligt het buitengebied van Sint Hubert.
Het grootste deel van het plangebied ligt ten zuiden van de Sint Hubertse Binnenweg. Dit gedeelte van het plangebied grenst aan de westzijde aan de Grootvenseweg en in het zuiden en het oosten aan de bebouwde kom van Sint Hubert. De bebouwde kom bestaat hier uit vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en rijwoningen uit fase I en II van Grootven.
De woningen in Grootven I en II zijn veelal vorm gegeven in 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Verschillende bouwstijlen tonen de tijdsgeest waarin de woningen zijn gebouwd. In fase I hebben de woningen voornamelijk de stijl van de forumbeweging. Fase II wordt gekenmerkt door twee bouwstijlen. Een landelijke architectuur aan de zuidzijde waar de wijk grenst aan het buitengebied en woningen aan de Edelhert refereren aan traditionele architectuur. Aan de Sint Hubertse Binnenweg staat nog een traditionele langgevelboerderij van 1,5 laag met kap.
In het buitengebied van Sint Hubert zijn voornamelijk weilanden en agrarische bedrijven gelegen. Deze agrarische bedrijven liggen verspreid door het buitengebied. Daarnaast zijn in het buitengebied ook incidentele woningen gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn voornamelijk weilanden gelegen met een enkel agrarisch bedrijf.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 31 vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen. In het gedeelte van het plangebied dat ten noorden van de Sint Hubertse Binnenweg is gelegen zijn 2 vrijstaande woningen geprojecteerd. Deze woningen mogen maximaal 2 bouwlagen met daar bovenop een kap krijgen. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de woningen aan de overzijde van de Sint Hubertse Binnenweg, welke willekeurig bestaan uit 1, 1,5 of 2 bouwlagen met kap. De woningen worden op een ongeveer even grote afstand van de weg gerealiseerd als de bestaande woning direct ten westen van het plangebied.
In het gedeelte van het plangebied dat ten zuiden van de Sint Hubertse Binnenweg is gelegen zijn 29 vrijstaande woningen geprojecteerd. Dit aantal is onderverdeeld in 4 vrijstaande woningen, 14 halfvrijstaande woningen en 11 rijwoningen waarvan 6 eindwoningen.
Om ervoor te zorgen dat alle woningen in het plangebied goed bereikbaar zijn wordt nieuwe infrastructuur aangelegd. Deze nieuwe infrastructuur sluit aan op de bestaande infrastructuur rondom het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten op de Sint Hubertse Binnenweg, de Kruithoorn en de Edelhert.
In de openbare ruimte zijn verschillende plekken voorzien die een groen woonmilieu tot stand moeten brengen. Het grootste element is het groene speelplein dat ingeklemd ligt tussen de verlengde Kruithoorn en Edelhert. Bij de entree vanaf de Sint Hubertse Binnenweg en aan de verlengde Kruithoorn liggen twee drie hoekige groenelementen. Deze krijgen een inrichting van gras met verwilderingsbollen en een solitaire boom.
Voor Grootven III is een verkavelingsplan opgesteld, inclusief de inrichting van de openbare ruimte opgesteld. Het verkavelingsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De navolgende figuur geeft het definitief ontwerp (juni 2010) van de verkaveling. De twee woningen aan de overzijde van de Sint Hubertse Binnenweg zijn hier buitenbeschouwing gelaten.



Figuur 3 verkavelingsplan Grootven III

3.1.2 Beeldkwaliteit

Om te komen tot een hoogwaardig woonmilieu is voor Grootven III een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is tezamen met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het beeldkwaliteitplan moet een bron van inspiratie zijn om een zo hoog mogelijk ambitieniveau te bereiken. Hoofddoel van het beeldkwaliteitplan is om toekomstige architecten in te lichten over de ruimtelijke bedoelingen van het plan en datgene dat moet worden gedaan op collectief en individueel niveau om een hoogwaardige omgevingskwaliteit te garanderen. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van de gebouwde omgeving, maar ook om de kwaliteit van de openbare ruimte. En dan met name om een samenhangend integraal beeld van die twee niveaus. De voorschriften voor de beeldkwaliteit zijn onderverdeeld naar stedenbouw, architectuur en inrichting van het perceel en de openbare ruimte. Uiteindelijk functioneert het beeldkwaliteitplan als toetsingskader voor de welstandcommissie bij de toetsing van bouwplannen. Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan vormt het een integraal onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

De stedenbouwkundige opzet van Grootven III sluit aan bij de omgeving. Conform het zuidelijke deel van Grootven II en de signatuur van de Sint Hubertse Binnenweg staat een landelijke uitstraling centraal. De diversiteit aan woningtypologieën zal in het plangebied terugkomen. Andere kenmerken zijn een lage dichtheid en een open bebouwing.

De woningen in de omgeving zijn opgebouwd uit 1 tot 2 lagen met kap. In fase III is dezelfde hoogte aan de orde. Door de ligging op grote kavels zijn voor de

vrijstaande woningen 2 lagen met kap toegestaan. De overige woningen binnen het plangebied mogen maximaal 1,5 laag met kap krijgen. Hierdoor ontstaat een variabele kaphoogte en differentiatie in bouwvolumes. De woningen in de omgeving hebben veelal een zadel of schilddak. Fase III zal hier niet van afwijken.

De architectuur refereert aan de lokale en regionale architectuurkenmerken. Tegelijk is er ook de ambitie verder te willen gaan dan regionale en historische verwijzingen. De plastiek en volumeopbouw dient aan te sluiten bij de typische regionale bebouwing. Er zal terughoudend worden omgegaan bij toepassing van historische detaillering. Het moet een ingetogen eigentijdse invulling krijgen. Sterk historiserende architectuur is niet gewenst. In de wijk moet de stijl van de agrarische dorpsbebouwing terug te zien zijn.

Voor een eenheid in woningen en aansluiting op fase II is er gekozen voor een roodbruine baksteen, zadel- en schilddaken, antraciete dakpannen en een plint.

Het gewenste groene dorpse woonmilieu is te bereiken door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte en de percelen. Ruime tuinen, voldoende groengebiedjes en groene bermen geven de woonbuurt een warme sfeer. Bomen en struiken bestaan uit inlands en passend materiaal.

3.1.3 Parkeren

In voorliggend bestemmingsplan worden regels gesteld ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning (zie artikel 15 Overige regels). In de onderliggende verkaveling en de uiteindelijke uitvoering van het plan, wordt hier rekening meegehouden. Voor de 31 te realiseren woningen dient per vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woning 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd worden. Per woning dient 1,8 parkeerplaats gerealiseerd te worden. In totaal moet dus in ieder geval in 55,8 parkeerplaatsen voorzien worden, waarvan minimaal 20 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In overleg met de ontwikkelaar is afgesproken dat parkeren bij de twee-onderéén-kap woningen, de vrijstaande woningen en de eindwoningen van de rijtjes op eigen terrein zal geschieden. Verder zijn er in het gebied op verschillende plekken kleine clusters met parkeerhavens opgenomen. In het openbaar gebied wordt in 35 parkeerplaatsen voorzien. Aan de Edelhert worden nog 4 parkeerplaatsen aangelegd, bedoeld voor al bestaande woningen. Deze tellen derhalve niet mee in de parkeerbalans van het voorliggend plan.

Op eigen terrein worden 48 parkeerplaatsen aangelegd, welke in de parkeerbalans mee tellen als 24 parkeerplaatsen (lange oprit).
35 + 24 maakt een totaal van 59 parkeerplaatsen in het plangebied. Op 29 woningen betekent dit afgerond 2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt ruim voldaan aan de gemeentelijk parkeernorm.

De woningen aan de noordzijde van de Sint Hubertse Binnenweg zijn niet in deze parkeerbalans meegenomen. Voor deze woningen geldt dat per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zullen worden. Ook hier wordt dus voldaan aan de gemeentelijk parkeernorm.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het kabinet richt zich op:

1 versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2 bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
4 borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.
Onderhavig plan maakt de realisatie van 31 woningen mogelijk. Momenteel is het plangebied in gebruik als weiland. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Sint Hubert. Derhalve bestaat de omgeving van het plangebied uit de kom en het buitengebied van Sint Hubert.
Onderhavig plan vormt een uitbreiding van de bebouwde kom. Derhalve sluit het plan hierbij aan. Zowel qua functionaliteit als qua vorm. De nieuwe be-

bouwing wordt aangrenzend aan bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. In het kader van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is derhalve sprake van een gewenste ontwikkeling.

4.1.2 Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de Rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2010. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.
De kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.
Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het onderhavig project is niet in strijd met enig Rijksbelang.

4.2 Provinciaal beleid

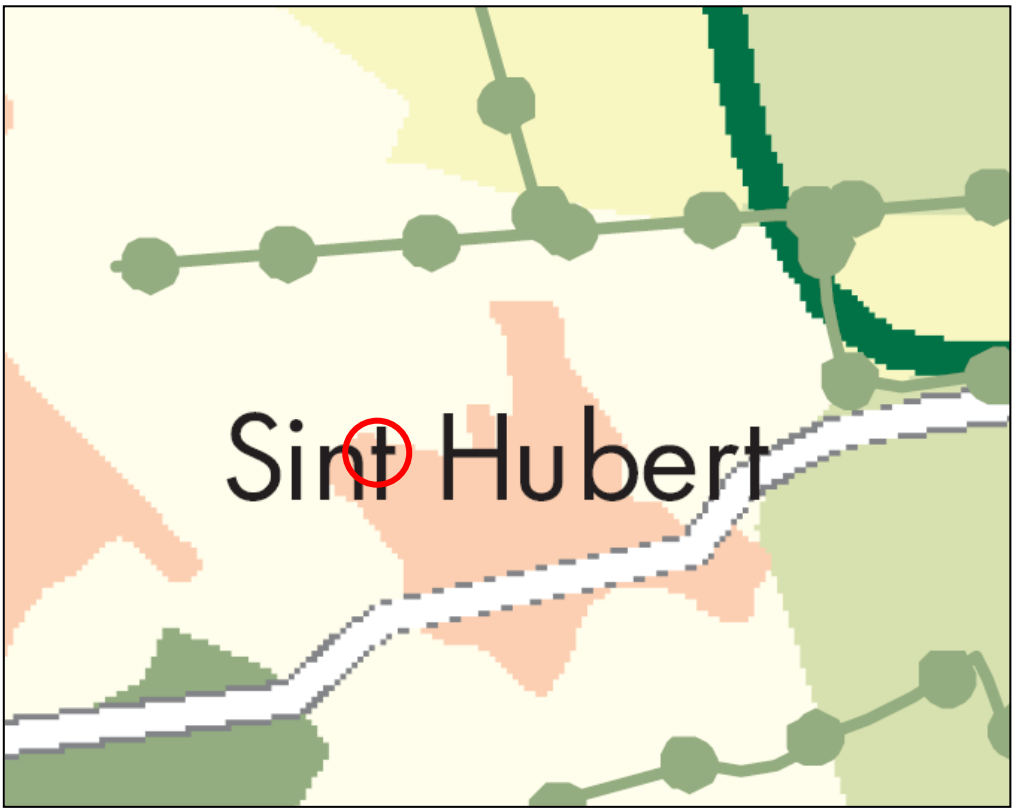
4.2.1 Interimstructuurvisie “Brabant in ontwikkeling”(2008)

De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit. Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het beleid in de Interimstructuurvisie gaat uit van concentratie van de verstedelijking. Hiervoor zijn een aantal stedelijke regio’s aangewezen. Binnen deze regio’s liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Buiten de stedelijke regio’s liggen de landelijke regio’s. Onderhavig plangebied is gelegen in een dergelijke landelijke regio.

Het uitgangspunt de verstedelijking te concentreren in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor deze gebieden geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Op basis van een goed onderbouwde beleidsnota kan blijken dat meer woningen gebouwd moeten worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas.



Figuur 4 Uitsnede plankaart Interimstructuurvisie met globale aanduiding plangebied

Het provinciale grondgebied bestaat behalve het gebied binnen de bebouwde kernen en de infrastructuur uit de Groen Hoofd Structuur (GHS) en de Agrarische Hoofd Structuur (AHS). Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Derhalve is de ontwikkeling niet in strijd met het beleid in de Interimstructuurvisie.

4.2.2 Ontwerp-provinciale structuurvisie Ruimte

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie RO gaat de provincie nog een stap verder. De ontwerp Structuurvisie heeft van 22 maart tot 10 mei 2010 ter inzage gelegen. De Structuurvisie wordt naar verwachting in de tweede helft van 2010 vastgesteld.
De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikke-

lingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:
- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;
- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:
- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geledingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;

– de infrastructuur.



Figuur 5: uitsnede Structuurvisie met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het overig stedelijk gebied. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1 concentratie van verstedelijking;
2 zorgvuldig ruimtegebruik;
3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5 versterking van de economische kennisclusters.

In het overig stedelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.
De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of platteland skern):

Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte voor verstedelijking. Daarnaast past de ontwikkeling qua maat en schaal bij de bestaande kern. Daarmee past onderhavig plan binnen het beleid uit de Structuurvisie.

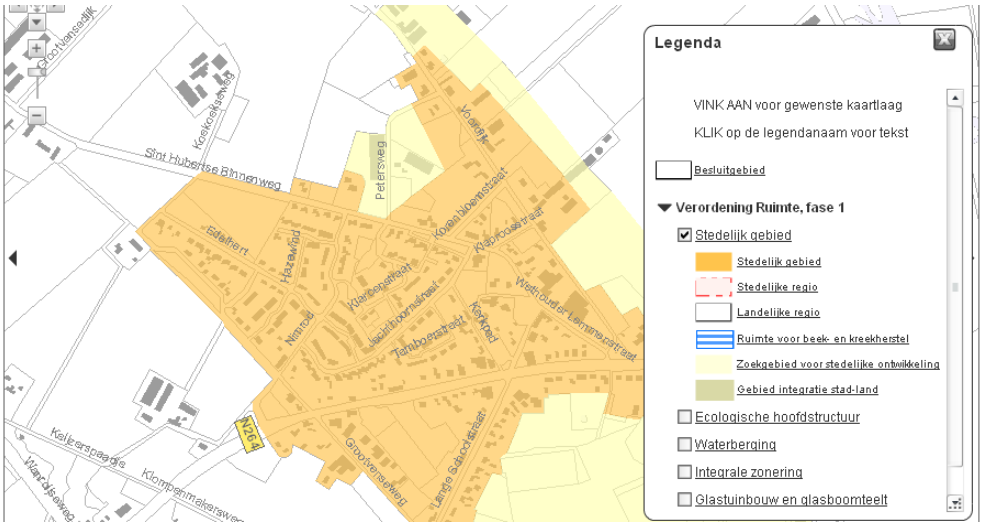
4.2.3 Verordening Ruimte Fase 1

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen

van de Verordening Ruimte gaat in twee fasen. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zonering intensieve veehouderij). Daarna worden de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject voor de nieuwe Structuurvisie. De Verordening Ruimte fase 2 komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Op 23 april 2010 is fase 1 van de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening 1e fase is per 1 juni 2010 inwerking getreden.

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte fase 1 is aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 6 uitsnede kaart Verordening Ruimte fase 1

Op basis van de Verordening mag binnen het stedelijk gebied woningbouw plaatsvinden, binnen de voor woningbouw gegeven regels en in regionaal overleg afgestemd. Aangezien dit woningbouwplan en de woningaantallen al voordat de Verordening Ruimte van kracht werd in meerdere overleggen besproken is, is dit inmiddels afgekaart. Het plan sluit derhalve aan bij de Verordening Ruimte fase 1

4.2.4 Ontwerp-verordening Ruimte Fase 2

In de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, die op 2 februari 2010 is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode (2025 met een doorkijk naar 2040) aangegeven. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat niet alleen wordt aangegeven wat de hoofdlijnen van het beleid zijn, maar ook hoe dat gerealiseerd wordt. Daarom stelt de wet een zogenaamde uitvoeringsparagraaf verplicht.
De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provincia-

le belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening fase 2 is aanvullend op de verordening fase 1.
Onderwerpen waarvoor Provinciale Staten aangegeven hebben dat de afweging voor de inzet van instrumenten nauw samenhing met de opstelling van nieuw beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn naar de tweede fase doorgeschoven.
Deze onderwerpen zijn:

- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw en de agrarische hoofdstructuur;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- land- en tuinbouw (inclusief de ontwikkeling van teeltondersteunende voorzieningen);
- windenergie, biomassavergisting;
- externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- detailhandel en voorzieningen;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- de overlegzones infrastructuur;
- wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 31 woningen mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Het beleid in de Verordening ruimte fase 2 is hierop niet van toepassing en vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 WoningbouwprogrammaPlus

In 2005 heeft de gemeenteraad het ‘Beleidskader WoningbouwprogrammaPlus’ vastgesteld.

Aan de hand van dit beleidskader, en daarbij rekening houdend met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord – Brabant, stelt het college van burgemeester en wethouders jaarlijks een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar vast.

Hierin staat per kern in de gemeente op welke locaties woningbouwprojecten in aanbouw of in voorbereiding/procedure zijn. Tevens staat per project aangegeven in hoeveel woningen van elk woningtype (huur/koop) en elke prijsklasse (goedkoop, middelduur en duur) voorzien dient te worden.

Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar woningen voor starters en senioren. Er dient voor de totale gemeente Mill en Sint Hubert een inhaalslag in de huursector gemaakt te worden, echter inzoomend op de kern Sint Hubert be-

treft het een kleine inhaalslag in de kwalitatieve levensloopbestendige woningen.

Het doel van het woningbouwprogramma is het plannen van de juiste woningen in de juiste fasering.

In onderstaande tabel zijn deze gegevens weergegeven voor de locatie van dit plan.

Woningtype	Aantal
Koop duur	4
Koop middelduur	14
Koop goedkoop	6
Huur goedkoop nultreden	5
Totaal	**29**

Naast de 29 woningen in het plangebied Grootven III worden met dit bestemmingsplan nog 2 woningen (koop duur) aan de overzijde van de Sint Hubertse Binnenweg gerealiseerd. Deze woningen worden gezien als een opvulling in het bestaande lint en zijn derhalve passend.

De woningen zijn passend binnen het ‘Beleidskader Woningbouwprogramma-Plus.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Bedrijven
Op korte afstand van het plangebied liggen geen industriële bedrijven. Op basis van deze bevindingen is geen nader onderzoek uitgevoerd naar de aspecten geluid, stof en gevaar voor zover dit betrekking heeft op bedrijvigheid. Voor het aspect geur vanwege agrarische bedrijven biedt de hierboven systematiek niet voldoende zekerheid over mogelijke belemmeringen. Voor geur is daarom nader onderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.8.

Wegverkeerlawaai
De komgrens van Sint Hubert schuift op tot na het plangebied. In figuur 7 is de nieuwe komgrens met de blauwe lijn aangegeven op de Sint Hubertse Binnenweg. Deze weg wordt 30 km/uur. Na de komgrens geldt een maximumsnelheid van 60 km/u.



Figuur 7 ligging komgrens

Voor wegverkeerslawaai is getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is daarnaast het akoestisch klimaat aangegeven. In bijlage 7 is het akoestisch onderzoek, zoals uitgevoerd voor de locatie, opgenomen. In dit hoofdstuk zijn alleen de bevindingen aangegeven.

Wet geluidhinder
Het plangebied bevindt zich binnen de onderzoekszone van de Sint Hubertse Binnenweg. Het gedeelte waar een maximum van 30 km/uur geldt, heeft geen zone. Het gedeelte waar een maximum van 60 km/uur geldt wel. De overige wegen in de omgeving Edelhert, Petersweg, Grootvenseweg en de nieuw aan te leggen weg in het plangebeid Grootven III hebben ook een maximum snelheid van 30 km/uur. Hiervoor hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoek te worden verricht. Voor de volledigheid zijn de 30 km/uur wegen echter wel in het onderzoek meegenomen, zodat in het kader van de akoesti-

sche binnenwaarde wel duidelijk is wat de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen is. In figuur 8 zijn de geluidcontouren gepresenteerd.

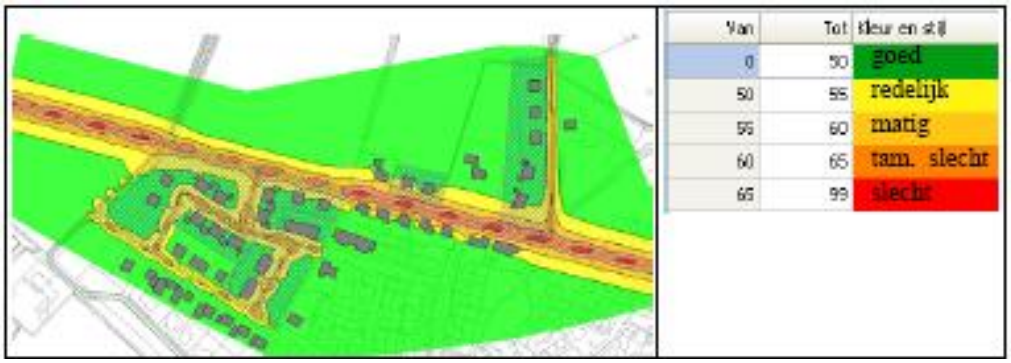


Figuur 8 geluidbelasting op 1,5 m hoogte na aftrek 5 dB correctie conform artikel 110g

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB wordt, zoals op de figuur te zien is, in het plangebied niet overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder volgen geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling.

Wet ruimtelijke ordening

Naast de toetsing aan de wettelijke grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder geldt dat voor het plan sprake zal moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In figuur 9 zijn de gecumuleerde geluidsniveaus van alle wegen tezamen weergegeven. Daarnaast is een indeling gemaakt in kwalificaties van het akoestisch klimaat, van goed tot slecht. De akoestische kwaliteit in het plangebied varieert van redelijk tot goed.



Figuur 9 gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek 110g

De akoestische kwaliteit is met name bedoeld voor de beoordeling van de beleving als bijvoorbeeld het raam wordt geopend (meer dan de standaard ventilatie die is geregeld in het Bouwbesluit) of bij verblijf buiten zoals in de tuin. Het akoestisch klimaat *in* de woningen is geregeld via het Bouwbesluit. De karakteristieke gevelwering dient tenminste het verschil tussen de geluidbelasting buiten en een niveau van 33 dB binnen te bedragen.

Conclusies met betrekking tot het aspect geluid
Vanwege het wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder en is sprake van een redelijk tot goed akoestisch klimaat. Het aspect wegverkeerlawaai vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

De aspecten industrielawaai, railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai vormen eveneens geen belemmeringen voor het plan.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het ‘Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit’ (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit ‘in betekenende mate’ verslechteren èn maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die ‘niet in betekenende mate’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van ‘niet in betekenende mate’ ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m3. Hiervan is volgens de ministeriële regeling ‘niet in betekenende mate’ sprake bij de realisatie van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

Met het voorliggend plan worden slechts 31 woningen mogelijk gemaakt, waarbij maximaal 27 woningen ontsluiten op één ontsluitingsweg. Derhalve kan gesteld worden dat dit plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaats. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de doorgang van het project.

5.2 Bedrijven en Milieuzonering

Agrarische activiteiten
Door het Regionaal Milieubedrijf is een onderzoek naar eventuele geurbelasting als gevolg van omliggende veehouderijen op het voorliggend plangebied gedaan. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het plangebied bevindt zich binnen de directe invloed (een straal van 750 m) van twee bedrijven. Dit zijn de veehouderijen aan de Kievitsdwarsweg 6 en de Sint Hubertse Binnenweg 25.

Per agrarisch bedrijf geldt het volgende:

Kievitsdwarsweg 6
Uit de berekeningen volgt dat de directe geurhindercontour van de Kievitsdwarsweg 6 niet over het plangebied ligt. Omdat eventuele uitbreiding van dit bedrijf al wordt beperkt door aanwezige woningen die dichterbij zijn gelegen, zal het woningbouwplan niet binnen deze hindercontour komen te liggen.

Sint Hubertse Binnenweg 25
Van het bedrijf aan de Sint Hubertsebinnenweg 25 dient bij de beoordeling rekening gehouden te worden met de defaultcontour van dit bedrijf. Hieruit volgt dat een deel van het plangebied binnen deze contour ligt. Uit de berekening van de feitelijke geurcontour blijkt dat het plangebied buiten deze contour ligt. Omdat er op kortere afstand, aan de Edelhert 27 en 34 bestaande woningen zijn gelegen, is mogelijk woningbouw te realiseren onder voorwaarde van een goed woon- en leefklimaat. Dit is in lijn met recente jurisprudentie.

Op 20 maart 2009 is een voorlopige voorziening getroffen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in een zaak (200900801/2/R3) omtrent het woningbouwproject Zonnetij in de gemeente Laarbeek. Hieruit is naar voren gekomen, dat woningbouw binnen een feitelijke contour mogelijk is, mits er reeds een geurgevoelig object aanwezig is tussen de betreffende veehouderij en de onderzoekslocatie. Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat aanwezig zijn en dit moet met de, bij verordening vastgestelde normen, onderbouwd worden. Hiermee moet dan ook worden aangetoond dat het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten binnen een feitelijke contour niet leidt tot een toename van ernstig geurgehinderden. Op woensdag 14 oktober 2009 is dit standpunt in een uitspraak van de Raad van State bevestigd (200900801/1/R3). Deze uitspraak is dan ook door het RMB als uitgangspunt gehanteerd.

Wanneer de uitspraak Laarbeek doorgetrokken wordt, kunnen met dezelfde redenatie geurgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de defaultcontour van de inrichting Sint Hubertse Binnenweg. Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat aanwezig zijn en dit moet met de, bij verordening vastgestelde normen, onderbouwd worden. Hierin moet zijn aangetoond dat de normen in het gebied zodanig zijn dat er ook geen slecht woon- en leefklilmaat kan ontstaan. Voor de defaultcontour van de St. Hubertse Binnenweg 25 betekent dit dat er woningen gerealiseerd kunnen worden ter hoogte van de woningen aan de Edelhert 27 en Edelhert 34. Deze woningen zijn namelijk reeds beperkend voor de ontwikkeling van de inrichting. De defaultcontour hoeft dan ook niet te worden gerespecteerd. Dit zorgt ervoor dat het hele plangebied voor woningbouw kan worden gebruikt.

Niet-agrarische activiteiten
Naast de agrarische activiteiten welke met name in de omgeving van de onderzoekslocaties aanwezig zijn dient bij de realisatie van woningen ook rekening gehouden te worden met invloeden van niet-agrarische activiteiten. In dat kader wordt verwezen naar paragraaf 3.5 Geluid en paragraaf 3.9 Externe vei-

ligheid. Andere aspecten zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie niet aan de orde.

5.2.1 Externe veiligheid

Algemeen
Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast moet gekeken worden of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. Tot slot wordt beoordeeld of een ruimtelijk plan ligt binnen de risicocontouren van een vliegveld.

De gemeenten in het Land van Cuijk, waar gemeente Mill en Sint Hubert ook onder valt, hebben in de Beleidsvisie Externe Veiligheid afgesproken om de veiligheidsrisico's te toetsen aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS). Hiervoor geldt een signaleringsafstand van 200 meter van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor LPG-tankstations geldt volgens de Beleidsvisie een signaleringsafstand van 300 meter vanaf het vulpunt voor LPG.

Aanwezige risicobronnen en risico's
In het bestemmingsplan "Grootven III" wordt realisatie van woningen toegestaan. Deze woningen worden op basis van externe veiligheidsregelgeving aangemerkt als kwetsbare objecten.
De planlocatie ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting (zogenaamde Bevi-inrichting). Het plangebied ligt buiten de signaleringsafstand van 200 meter van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd of een hogedrukaardgas-transportleiding.

Het aspect externe veiligheid is derhalve niet relevant voor de planlocatie Grootven III.

5.3 Fysieke aspecten

5.3.1 Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening

(Bro). Provincie Noord-Brabant heeft de watertoets opgenomen in haar Interim structuurvisie en de Paraplunota. Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat we de komende jaren gaan doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.
De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

In het gemeentelijk waterplan van 11 juli 2008 heeft de gemeente Mill en Sint Hubert samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Bestemmingsplan Grootven III is getoets aan dit waterplan. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit bestemmingsplan.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:
- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

Beschrijving van het watersysteem
Door D.H.V. is een watertoets opgesteld voor het voorliggend plan (zie bijlage bij dit bestemmingsplan). In de huidige situatie bestaat het overgrote deel van het plangebied uit Grasland. Het deel van de Sint Hubertse Binnenweg dat binnen het plangebied valt is reeds verhard, maar blijft ongewijzigd.

In de toekomstige situatie zullen 31 woningen worden gebouwd, 29 aan de westzijde van de Sint Hubertse Binnenweg en 2 woningen aan de oostzijde van de Sint Hubertse Binnenweg. Op de inrichtingschets zijn de perceelsoppervlakten aangegeven. Aangenomen wordt dat ca. 50% van de percelen verhard wordt.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:
- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

Huidige situatie
Grootte plangebied:12.610 m²
Onverhard oppervlak: 0 m²
Verhard oppervlak: 0 m²

Toekomstige situatie
Grootte plangebied: 12.610 m²
Onverhard oppervlak: 6.230 m²
Verhard oppervlak: 6.380 m²
Onder te verdelen in:
- rijbanen 1.560 m²
- parkeervakken 610 m²
- voetpaden 765 m²
- woningen + erfverharding 3445 m²

Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer
Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat.

Verwerking hemelwater
Via waterberging vindt volledige infiltratie van hemelwater plaats binnen het plangebied. De mogelijkheid voor volledige infiltratie wordt aantoonbaar gemaakt via het toetsingsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen (zie bijlage bij dit bestemmingsplan). Conform deze berekening is bij regenbui T = 10 + 10% een bergingsopgave noodzakelijk van 306 m³ Dit wordt onder andere voorzien door aanleg van een infiltratieriool onder de rijbanen met een diameter van 40 cm en een totale berging van 35 m³. Verder komt er een berging van 305 m³ in de groenstrook in de noordoosthoek van het plangebied, grenzend aan de Sint Hubertse Binnenweg. Als escape komt er vanuit deze groenvoorziening een overloop naar de leggerwatergang. Bij een regenbui T=

100 + 10% komt er in het plangebied tussen de stoepranden een kolom van 4 cm water te staan.

Gehanteerde uitgangspunten
- de k-waarde is 0,3 meter per dag;
- het huidig gemiddeld maaiveld ligt op 11.00+NAP;
- de GHG ligt op 10.60 +NAP;
- het peil van de nieuw aan te leggen straten komt gemiddeld op 11.30+NAP te liggen;
- het regenwater wordt via een infiltratieriool onder de rijbaan naar de berging in de groenstrook afgevoerd;
- om te voorkomen dat via het infiltratieriool het grondwater tijdelijk wordt verlaagd, komt er net voor de voor berging een overloop met een drempelhoogte van 10,60+NAP;
- de oppervlakte van de berging wordt 600 m²;
- bovenkant berging komt op 11.10+NAP te liggen;
- de berging wordt 55 cm diep en komt hiermee op 10.60+NAP te liggen;;
- bij volledige vulling is de berging na circa 41 uur leeg;
- als escape komt er vanuit de berging een overloop naar de leggerwatergang met drempelhoogte van 11.00+NAP. Voor deze overloop dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

Grondwater
Bij nieuwbouw wordt vanuit het waterplan een ontwateringsdiepte van 70 cm geëist. De ontwatering is nu niet op alle locaties voldoende. Door het laagste gedeelte van het terrein op te hogen wordt aan deze eis voldaan.

Leggerwatergang
Ten zuiden van het plan ligt een waterleggergang met een lengte van circa 110 meter. Deze watergang begint op deze locatie en is bedoeld om overtollig water vanuit een bestaande overkluizing via een overloop af te voeren. Dit water is afkomstig van niet leggerwatergangen ten westen van St. Hubert. De bedoeling is om deze waterleggerwatergang te overkluizen met een infiltratieleiding met een diameter van 40 cm. Hierover dient nog overleg plaats te vinden met het waterschap en een watervergunning worden aangevraagd.

Rioolpersleiding
Ten noorden van het plangebied ligt een rioolpersleiding van het waterschap. Hierop is een zakelijk rechtstrook van toepassing van 7 meter (3,5 meter aan weerszijden van de leiding gemeten vanuit het hart). In het plan zal hier rekening mee worden gehouden.

Overleg met waterschap
Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg naar het waterschap gezonden. Hierop heeft het waterschap een aantal opmerkingen gemaakt. De reactie van het waterschap is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is de waterparagraaf aangepast. De in het kader van de “ter inzagelegging” ingediende zienswijze van het waterschap (zie hoofdstuk 7) is overgenomen.

5.3.2 Bodem

Door Tritium Advies B.V. is in november 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. (rapport d.d. 25 november 2009, kenmerk 0908/060/DZ).

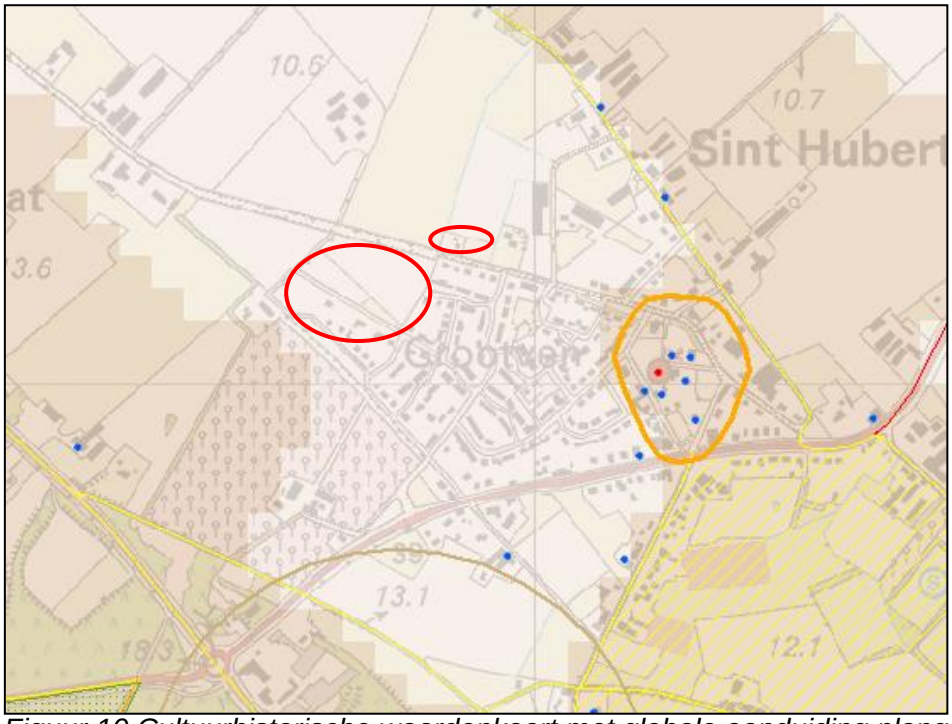
Tijdens het onderzoek zijn zintuigelijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. De grondwaterstand is aangetroffen op circa 0,8 m-mv. De bovengrond blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met kobalt en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper, nikkel, zink en tetrachlooretheen. Er zijn geen beperkingen ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie. De resultaten geven geen aanleiding voor nader onderzoek. Het volledige onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.3.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ[1] bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ[2] worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

[1] in situ = in de bodem [bewaren]

[2] ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]



Figuur 10 Cultuurhistorische waardenkaart met globale aanduiding plangebied

Het plangebied heeft voor wat betreft de indicatieve archeologische waarde een lage verwachtingswaarde (figuur 10). Daarnaast heeft Synthegra een archeologisch bureauonderzoek met verkennende boringen uitgevoerd[3].

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied géén vervolgonderzoek geadviseerd. Op 18 mei 2010 heeft het College van Mill en Sint Hubert ingestemd met het uitgebrachte advies en het selectiebesluit genomen tot het vrijgeven van het plangebied Grootven III voor de voorziene woningbouwontwikkeling. Het definitieve archeologisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.4 Flora en fauna

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in Nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van

[3] Synthegra B.V., Bureauonderzoek Grootvenseweg te Sint Hubert gemeente Mill en Sint Hubert, projectnummer S090324, 1 oktober 2009

negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

In het kader van onderhavig plan heeft IJzerman Advies een quick scan flora en fauna uitgevoerd[4].

Op basis van deze quick scan wordt geconcludeerd dat het plangebied niet in of nabij een Natura-2000 of overig beschermd gebied ligt. Derhalve rust er vanuit het bestaande provinciale of Rijksnatuurbeleid geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van strikt beschermde flora. Deze zijn niet aangetroffen. Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen (verstoorde stikstofrijke gebruiksruimte) kan worden gesteld dat het plangebied geen strikt beschermde soorten herbergt.

Doordat waterstructuren ontbreken in het plangebied zullen strikt beschermde amfibieën of vissen geen gebruik maken van de planlocatie als voortplantingsgebied. Verder zullen door de afwezigheid van structuurrijke elementen en geleidelijke overgangssituaties reptielen naar alle waarschijnlijkheid niet voorkomen in het plangebied. Mogelijk komen enkele algemene amfibieënsoorten en grondgebonden zoogdieren voor. Hoewel deze algemene soorten beschermd zijn (tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen. Voor het aantasten van vaste rust en verblijfsplaatsen van deze algemene soorten geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen (AMvB artikel 75, tabel 1). Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen en verdere procedures verbonden, en wordt derhalve automatisch verkregen.

In de zomereiken die om het plangebied staan, zullen zeker vogels tot broeden komen. Bij eventuele kapwerkzaamheden wordt rekening gehouden met broedvogels. De meeste vogels broeden tussen 15 maart en 15 juli. De eventuele kapwerkzaamheden worden buiten deze periode uitgevoerd.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Foeragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongewoon. Mogelijk voorkomende vleermuizen zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van de vele lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting in het gebied. De aanwezige structuren zijn echter relatief jong en bieden niet de diversiteit aan jachtbiotoop en mogelijke vaste rust- en verblijfslocaties, die een kleinschalig landschap zou bieden. Het verwachte gebruik van de planlocatie door vleermuizen wordt laag ingeschat.

In het kader van flora en fauna zijn geen belemmeringen voor doorgang van onderhavig plan.

[4] IJzerman Advies, Quick scan flora en fauna locatie 2 locaties Grootven, Sint Hubert, rapportnummer 2009202, 5 oktober 2009

5.5 Economische aspecten

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat woningbouw in Sint Hubert mogelijk maakt. Blijkens artikel 6.2.1 Bro dienen in beginsel kosten hiervoor verzekerd te worden middels een exploitatieplan omdat er sprake is van woningbouw.

Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Initiatiefnemer en de gemeente Mill en Sint Hubert hebben een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro (ondertekend 7 juni 2010) gesloten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.6 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de SVBP2008 en is daardoor gemakkelijk te lezen. Voorts voldoet dit plan aan het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen, wat de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en uniformiteit ten goede komt. Daardoor is ook de handhaafbaarheid makkelijk vorm te geven. De regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd, waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008) en de gemeentelijke standaarden (Basissystematiek Mill en St. Hubert en Handboek Digitale Bestemmingsplannen gemeenten Land van Cuijk versie 5.0).

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. In voorliggend bestemmingplan gaat het om zes bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om procedureregels en een anti-dubbeltelregel. Deze regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op bouwaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.
- hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel. Het overgangsrecht valt uiteen in overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en overgangsrecht voor bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan. De slotregel bevat de citeertitel van de regels.

6.3.1 inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende- (hoofdstuk 1), algemene- (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

6.3.2 bestemmingsregels

De bestemmingsregels kennen de volgende opbouw:
lid 1 bestemmingsomschrijving
lid 2 bouwregels
lid 3 specifieke gebruiksregels
lid 4 afwijking van de gebruiksregels

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

6.3.3 De bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent vijf bestemmingen, waaronder twee dubbelbestemmingen, te weten: ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’, ‘Wonen’, ‘Leiding – Water’ en ‘Waterstaat – Waterlopen’.

Groen
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen, water voorzieningen voor de waterhuishouding en waterstaat - waterlopen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen gebouwd worden ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat deze maximaal 50 m^2 groot mogen zijn en maximaal 4 m hoog.

Tuin
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, water(voorzieningen) en parkeerplaatsen op de eigen oprit . Binnen de bestemming Tuin zijn uitbouwen zoals erkers of overkappingen zoals carports toegestaan.

Verkeer
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de afwikkeling van het verkeer met bijhorende verblijfsruimte, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen, straatmeubilair, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en waterstaat - waterlopen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen gebouwd worden ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat deze maximaal 50 m^2 groot mogen zijn en maximaal 4 m hoog.

Waterstaat – Waterlopen
De voor Waterstaat – Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de watergang, met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de aangegeven beschermingszone mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd waarbij geldt dat het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Daarnaast zijn een aantal werkzaamheden aangegeven waarvoor een omgevingsvergunning nodig is voordat deze werkzaamheden uitgevoerd mogen worden.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de woonfunctie met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, watervoorzieningen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, waarbij een maximum aantal woningen geldt, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Daarnaast zijn onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen toegestaan.
Met afwijking is een aan huis verbonden bedrijf toegestaan.

Leiding - Water
De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding – water, het beheer en onderhoud van de leiding, de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de aangegeven beschermingszone mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij geldt dat het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Daarnaast zijn een aantal werkzaamheden aangegeven waarvoor een omgevingsvergunning nodig is voordat deze werkzaamheden uitgevoerd mogen worden.

7 PROCEDURE

7.1 Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Conform artikel 1.3.1. Bro geeft een bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden hier kenbaarheid aan. Op 28 april 2010 heeft deze kennisgeving plaatsgevonden. Daarnaast heeft een informatie-avond plaatsgevonden op 26 mei 2010. Het verslag van deze informatieavond is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan “Grootven III” verzonden naar diverse instanties, waaronder de provincie Noord-Brabant, de inspectie VROM en het Waterschap. Hierop is van het Waterschap en provincie Noord-Brabant een reactie ontvangen. Beide reacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Door de provincie is aangegeven dat zij geen opmerkingen heeft ten aanzien van het bestemmingsplan. De reactie van het Waterschap heeft geleid tot aanpassing van de waterparagraaf.

7.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

In het kader van ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Grootven III” en bijbehorende beeldkwaliteitplan gedurende 6 weken, vanaf 06 augustus 2010 tot en met 17 september 2010, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon ieder een zienswijze bij de gemeente indienen. Er zijn gedurende deze periode vier zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in paragraaf 7.4.1 als onderdeel van dit bestemmingsplan en kan worden aangehaald als “Nota van Zienswijzen Grootven III”. In bijlage 2 zijn de zienswijzen opgnomen.

7.3.1 Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Indiener van de zienswijze	
Reclamant 1, Edelhert 24, Sint Hubert **Zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de reclamant is belanghebbende. De zienswijze is ontvankelijk.**	
Samenvatting zienswijzen	**Reactie gemeente**
Volgens het geldende bestemmingsplan kon naast de woning van reclamant 1 een vrijstaande woning worden gebouwd en aan de achterzijde van zijn kavel eveneens een vrijstaande woning. Het woongedeelte van de betreffende woningen zou ver van de woning van reclamant 1 worden gerealiseerd. Onder	De gronden die ten oosten van de woning van reclamant 1 liggen, zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot ‘Wonen’ ten behoeve van maximaal 5 nieuw te realiseren woningen. Bij aankoop was derhalve reeds bekend dat in de toekomst aan de oostzijde gebouwd zou kunnen worden.

het vigerende bestemmingsplan zou reclamant 1 slechts met één achterbuurman en één zijbuurman te maken krijgen.	In artikel 11.2.1. van het bestemmingsplan 'Grootven II' is bepaald dat de lettercodering voor het te bouwen woningtype in acht genomen moet worden. Volgens de plankaart mogen op de gronden ten oosten van de woning van reclamant 1 woningtype ABC worden gerealiseerd. Deze lettercombinatie staat voor: 'A: vrijstaand','B: halfvrijstaand' en 'C: aaneengebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 5 woningen aaneengebouwd mogen worden'. Het bestemmingsplan biedt dus al een rechtstreekse mogelijkheid om verschillende woningtypen op deze gronden te ontwikkelen. Dit betekent dat naast de woning van reclamant 1, ook een aaneengebouwde rij- of hoekwoning gebouwd mag worden. De gronden die achter de woning van *reclamant 1* liggen, zijn bestemd tot 'Agrarisch gebied'. Volgens artikel 13.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Grootven II' zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en overige bijkomende voorzieningen zoals straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Verder is in artikel 13.4 bepaald dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 WRO bevoegd zijn deze bestemming te wijzigen in 'Wonen' met inachtneming van kaart 2 'Inrichtingsschets'. Deze kaart 2 toont achter de woning van reclamant 1 een vrijstaande woning.
Nu is er een compleet ander bestemmingsplan tot stand gekomen. Op grond van het ontwerp bestemmingsplan krijgt reclamant 1 te maken met drie zijburen en twee achterburen. Dit is een ontwikkeling waarbij de rust en privacy van reclamant 1 ernstig wordt aangetast. *Het bouwplan betreft de bouw van drie-onder-een-kapwoningen rechts van de woning van reclamant 1 met een hoogte van een bouwlaag met kap en achter de woning twee-onder-een-kapwoningen met een hoogte van anderhalve bouwlaag met kap. In de nieuwe situatie komen er veel meer wonin-*	Het ontwerpbestemmingsplan betreft echter geen wijzigingsplan maar een nieuw bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan betreft een herziening van het huidige vigerende bestemmingsplan `Grootven II', waarbij wordt afgeweken van het gestelde in het vigerende plan. Op basis van voortschrijdende inzichten kan, na zorgvuldige afweging van diverse belangen, hiervan gemotiveerd worden afgeweken in een nieuw bestemmingsplan in de vorm van een andere stedenbouwkundige opzet, inclusief afwijkende woningaantallen en oriëntatie van de woningen.

gen die grenzen aan de kavel van reclamant 1 dan voorheen was gepland.	In paragraaf 6.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Grootven II' is nog het volgende opgenomen: "Meer compacte bebouwing van aaneengesloten of geschakelde woningen is in de inrichtingsschets (kaart 2) niet opgenomen, maar wordt niet uitgesloten. Daartoe is centraal in de buurt een zone opgenomen, die aansluit op hetzelfde type bebouwing in Grootven I tussen de straten Edelhert en Kruithoorn."
Tevens komt de woning van reclamant 1 rondom in sociale woningbouw te staan in plaats van luxe vrije sector woningen. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van reclamant 1.	Enkel aan de oostzijde van de woning van reclamant 1 vindt woningbouw (rijwoningen) plaats. Doordat deze drie woningen uitgevoerd worden als nultreden woningen, zal de bovenverdieping een minimale woonfunctie hebben. Mede gelet op de afstand (ca. 15 meter) tussen de achtergevel van de drie woningen en de bestaande bebouwing van reclamant 1 is de gemeente van oordeel dat de aantasting van de privacy geminimaliseerd is en niet als zodanig ernstig behoeft te worden aangemerkt dat dit stedenbouwkundig ontwerp onaanvaardbaar is. De aantasting van een deel van de privacy is niet anders als wat redelijkerwijze in binnenstedelijke situaties tot de aanvaardbare normen behoort. Aan de achterzijde komt een twee-onder-een kap woning. Het type woning (luxe of twee-onder-een kap) heeft geen directe relatie tot de mate van privacy. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**
Bij de koop van de grond door reclamant 1 is er destijds gesproken over de mogelijkheid om het schuine gedeelte van het plangebied, dat grenst aan het perceel van reclamant 1, te kopen tegen de toen geldende grondprijs. Echter de grond is nu verkocht aan de projectontwikkelaar waardoor het voor reclamant 1 onduidelijk is of zij de grond nu kunnen kopen en tegen welke grondprijs.	Onderhavig bestemmingsplan geeft aan de betreffende grond de bestemming 'Wonen'. Dit ontneemt de reclamant 1 niet de mogelijkheid om de betreffende grond te verwerven en aan zijn tuin toe te voegen. De aankoop en de aankoopprijs van de schuine hoek is een zaak tussen de huidige eigenaar van de grond en reclamant 1 en vormt dit geen onderdeel van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente nooit geen eigenaar is geweest van de schuine hoek. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

Ten oosten van het perceel van reclamant 1 zullen drie-onder-een-kapwoningen met een hoogte van één bouwlaag met kap komen. Ten noorden van het perceel van de reclamant 1 worden twee-onder-een-kapwoningen met een hoogte van anderhalve bouwlaag met een kap gerealiseerd. In de nieuwe situatie komen er rondom het perceel van reclamant 1 veel meer woningen dan voorheen voorzien. Daarbij is tevens het (oorspronkelijk) toegestane woningtype "vrije sectorwoningen" vervangen door "sociale woningen". Dit resulteert naar de mening van de reclamant 1 in een ernstige inbreuk op de huidige situatie en leidt tot een ernstige aantasting van de privacy.	De gemeente stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon/ en leefklimaat. Vaststaat dat het uitzicht en de privacy zullen verminderen ten opzichte van de bestaande situatie. Er kan echter geen aanspraak worden gemaakt op een blijvend vrij uitzicht. Het verlies van privacy is geminimaliseerd doordat de drie woningen aan de zijkant uitgevoerd worden als nultreden woningen. De bovenverdieping, waarbij uitzicht ontstaat op het huisperceel van reclamant 1, zal een minimale woonfunctie hebben. Mede gezien het vorenstaande, alsmede gelet op de afstand van 15 meter tussen de achtergevel van de drie woningen en de bestaande woning van de reclamant is de gemeente van oordeel dat de aantasting van de privacy en de uitzichtbeperking niet als zodanig ernstig behoeft te worden aangemerkt dat daarom dit stedenbouwkundig ontwerp onaanvaardbaar is. Tot slot concluderen wij dat het type woning (sociaal of luxe) geen direct relatie heeft met de mate van privacy. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**
Reclamant 1 heeft sinds 2007 bezwaar gemaakt tegen (concept)plannen en alternatieven aangedragen. Ondanks alle bezwaren en zienswijzen heeft reclamant 1 geen gehoor gevonden bij de gemeente.	Door een stedenbouwkundig bureau zijn naast het bestaande ontwerp drie alternatieven onderzocht (september 2009). De onderzochte alternatieven leidden niet tot een gelijkwaardig stedenbouwkundig resultaat. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**
Reclamant 1 dreigt het vrije uitzicht te verliezen over het agrarisch land achter hun perceel.	Reeds bij de aankoop van hun perceel was bekend dat het agrarisch land aan de achterzijde van het perceel in de toekomst bebouwd zou gaan worden. Reclamant 1 was dan ook op de hoogte dat het vrij uitzicht aan de achterzijde (en aan de oostzijde) op termijn zou verdwijnen. Op provinciaal niveau (Verordening Ruimte fase 1) is het gebied eveneens aangemerkt als stedelijk gebied. Uiteraard is het zo dat agrarisch gebied een andere uitstraling heeft dan woningen. Met de bouw van deze woningen wordt het volks-

	huisvestingsbelang gediend en de woningen passen goed in de bestaande (woon)omgeving. De belangen afwegende kan niet gesteld worden dat, door het volkshuisvestingsbeleid te laten prevaleren, bestaande belangen onaanvaardbaar worden aangetast.
Aan de voorzijde wordt het uitzicht ernstig aangetast door een 1.80 m hoge haag. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor reclamant 1 een onaanvaardbare beperking.	De voorziene haag aan de voorzijde is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De voorziene haag zal overigens op 2 meter van de perceelsgrens worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen is het achterpad tussen het perceel van reclamant 1 en de oostelijk gelegen nieuwe woning bestemd voor Verkeer en dient als zodanig gerealiseerd en gebruikt te worden. Hierdoor is gewaarborgd dat op 2 meter uit de perceelsgrens van reclamant 1 de tuin van de buren begint en er nauwelijks sprake is van enige belemmering van het uitzicht. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**
Er ontstaat een aantasting van de rust en dus van het woongenot. Door de geringe afstand van het bouwplan tot de woning, vreest reclamant 1 veel geluidsoverlast. Zo leidt het bouwplan tot een toename van bewoners en verkeer met alle geluidsoverlast van dien.	Het bouwplan zorgt niet voor een kleinere afstand tussen de woning van reclamant 1 en de nieuwe woningen dan reeds op basis van het vigerende plan mogelijk was. Reclamant 1 was daarnaast bekend met het feit dat rondom hun woning nieuwe woningen zouden worden gebouwd bij de aankoop van het perceel en daarmee met het feit dat er een toename te verwachten was van bewoners en verkeer. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat geen onevenredige geluidsbelasting plaatsvindt op de woning van reclamant 1. Voor binnenstedelijke gebieden is er sprake van een evenredige geluidsbelasting. De te ontwikkelen woningen in het kader van Grootven III krijgen daarnaast een directe aansluiting op de Sint Hubertse Binnenweg. Het bouwplan zal hierdoor slechts tot een geringe toename van verkeersbewegingen in de Edelhert leiden. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

Het bouwpeil van de nieuw te bouwen woningen ligt een stuk hoger dan het maaiveld van de achtertuin van reclamant 1. Hierdoor ontstaat de kans dat al het regenwater van de omliggende woningen in de verlaagde tuin van de reclamant 1 terecht komt. In het ontwerpbestemmingsplan is van het eventueel treffen van maatregelen niets terug te vinden.	Het bouwplan zal hydrologisch neutraal ontwikkeld worden en zowel binnen als buiten het plangebied niet leiden tot een hydrologische achteruitgang. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas en zij hebben stemmen in met het plan als haar zienswijze is overgenomen. Wettelijk is het niet toegestaan om (regen)water af te wentelen c.q. af te koppelen op andermans perceel. Met de technische uitvoering dient hier rekening mee te worden gehouden. De technische uitvoering is niet relevant voor het bestemmingsplan. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**
Reclamant 1 vreest waardevermindering van zijn woning na realisatie van het bouwplan en zal een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Samen met de waardevermindering van de overige onroerende zaken in de omgeving moet volgens reclamant 1 gevreesd worden voor de haalbaarheid van het plan. *Zodoende verzoeken ze nogmaals de door hem voorgedragen alternatieven te onderzoeken.*	In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is de financiële haalbaarheid reeds onderzocht, onderdeel daarvan is een planschaderisicoanalyse. Daaruit is geenszins gebleken dat mogelijke planschadeuitkeringen leiden tot aantasting van de haalbaarheid van het bouwplan. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**
Indiener van de zienswijze	
Reclamant 2, Edelhert 14, Sint Hubert **Zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de reclamant is belanghebbende. De zienswijze is ontvankelijk.**	
Samenvatting zienswijzen	**Reactie gemeente**
Bezwaar tegen situering trapveld grenzend aan het perceel van reclamant 2 en achterbuurman. Het trapveld is veel te klein en vooral te smal. Ballen zullen veelvuldig in de achtertuinen belanden. Als alternatieve locatie draagt reclamant 2 de Petersweg aan. Hier is meer ruimte en niet vlakbij woningen.	Het trapveld heeft een functie voor de wijken Grootven I, II en III en heeft daarom een centrale ligging in het gebied. De beoogde functies (trapveld en speeltuin) horen daarnaast thuis in een woonwijk. Hierdoor is optimale sociale controle mogelijk en zijn de afstanden tussen de woningen en de speeltuin voor (kleine) kinderen goed te belopen. De functionele afmetingen van een trapveld zijn (14 x 21 meter), met rondom een bufferzone. Het trapveld voldoet aan de norm. Aan weerzijden zijn bufferzones voorzien (met hagen en groen) en in de ‘traprichting’ (achter de goaltjes) zijn ballenvangers voorzien.

Voor het trapveld stelt reclamant 2 voor om die locatie in te vullen als plantsoen en tevens rustplaats voor vooral ouderen.	Het gebruik van het groengebied als ontmoetingsplek voor ouderen wordt niet uitgesloten door het bestemmingsplan. **Deze zienswijze heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**
Indiener van de zienswijze	
Reclamant 3, Edelhert 7, Sint Hubert **Zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de reclamant is belanghebbende. De zienswijze is ontvankelijk.**	
Samenvatting zienswijzen	**Reactie gemeente**
De reclamant 3 maakt bezwaar tegen het plan om 5 huurwoningen te bouwen, aangezien reeds voldoende huurwoningen in Sint Hubert staan en vraagt zich af of er werkelijk behoefte is aan meer huurwoningen. Volgens reclamant 3 blijkt dat uit het feit dat de woningbouwvereniging de afgelopen jaren huurwoningen heeft verkocht en het grote verloop van huurders. *Voorgesteld wordt om de huurwoningen te verkopen als starterswoningen.* *Ook zet reclamant 3 vraagtekens bij het onderzoek naar de behoefte aan huurwoningen.*	In het juridische deel van het ontwerpbestemmingsplan (de regels) is niet vastgelegd of de woningen koop- dan wel huurwoningen zullen zijn. Met het oog op voldoende flexibiliteit in de toekomst is er voor gekozen dit niet in de regels vast te leggen. Hierdoor is het mogelijk om in de toekomst, indien er behoefte is, alsnog koopwoningen te realiseren. Dat de woningen in de huur komen is niet ruimtelijk relevant. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de huurwoningen passen binnen het “Beleidskader Woningbouwprogramma Plus” waarin is benoemd dat een inhaalslag in de huursector gemaakt moet worden (zoals ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan). Aan dit beleidskader ligt een onderzoek naar de woningbouwbehoefte in de gemeente Mill en Sint Hubert ten grondslag waaruit blijkt dat er behoefte is aan nultreden-huurwoningen. Dit beleidskader is vastgesteld door de gemeenteraad en hiermee is het gestelde in het bestemmingsplan ‘Grootven III’ conform het vastgestelde beleid. **Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

Indiener van de zienswijze	
Reclamant 4, Pettelaarpark 70, 's-Hertogenbosch **Zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de reclamant is belanghebbende. De zienswijze is ontvankelijk.**	
Samenvatting zienswijzen	**Reactie gemeente**
Reclamant 4 verzoekt om de leggerwatergang aan de oostkant van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstraat – Waterlopen' te geven. Dan blijft de hoofdbestemming 'Groen', maar blijft ook de functie van waterloop in de toekomst gewaarborgd.	De regels en de verbeelding zijn hierop aangepast. **Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.**