

BESTEMMINGSPLAN
‘Lange Schoolstraat 18 achter/ Grootvenseweg, te Sint Hubert’





BESTEMMINGSPLAN
‘Lange Schoolstraat 18 achter/ Grootvenseweg, te Sint Hubert’

Identificatienummer: NL.IMRO.0815BPL12038HST-VA01
Datum: 12 juni 2014

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Aanleiding en doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	2
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2	Functies	7
3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	Ontwikkeling	8
3.2	Ruimtelijke structuur	8
3.3	Functies	9
4.	BELEIDSKADER	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Regionaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	17
5	UITVOERINGSASPECTEN	20
5.1	Milieuaspecten	20
5.2	Fysieke aspecten	25
5.3	Economische aspecten	33
5.4	Handhaafbaarheid	33
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Planspecifiek, regels en plankaart	36
7	PROCEDURE	37
7.1	Inspraak en overleg	37
7.2	Tervisielegging	37
8	CONCLUSIE	38
9	BIJLAGEN	1

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Om gronden en gebouwen te mogen gebruiken en om gebouwen en bouwwerken te mogen bouwen, moet voldaan worden aan het geldende bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Nieuwe ontwikkelingen passen vaak niet in het geldende bestemmingsplan.

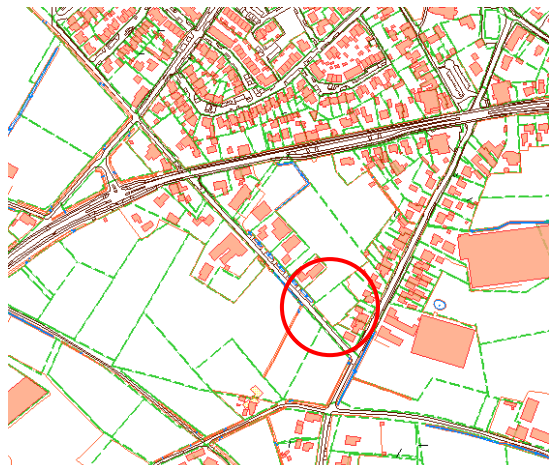
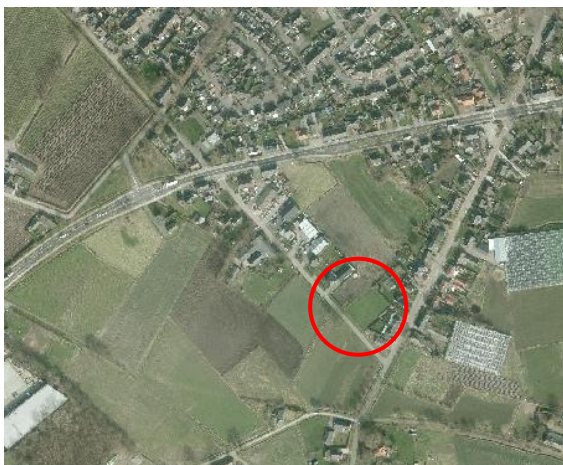
In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer wordt dan bekeken of een initiatief (toch) passend is op die locatie. Is dat het geval dan wordt het bestemmingsplan aangepast.

1.2 Aanleiding en doel

In de kern Sint Hubert bevindt zich achter de Lange Schoolstraat 18 namelijk aan de Grootvenseweg een ruim onbebouwd perceel dat in gebruik is als deels weiland en deels paardenweide. Het idee is om een vrijstaande woning op te richten op het perceel. Omdat die woningbouw niet past in het geldende bestemmingsplan, is een herziening nodig van dat bestemmingsplan. Voorliggend plan is dat bestemmingsplan.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Sint Hubert aan de Grootvenseweg en is kadastraal bekend als sectie C, nummer 2234. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 1500m². Onderstaande afbeelding laat de globale ligging zien met links de luchtfoto en rechts een topografische kaart.



Op onderstaande luchtfoto is het plangebied meer in detail te zien.



1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Sint Hubert'. Het plangebied heeft de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2'. Binnen deze bestemming mogen enkel woningen gebouwd worden binnen de bouwvlakken. Er is geen bouwvlak aanwezig. Op onderhavig perceel is de bouw van een woning binnen het vigerende bestemmingsplan dan ook niet mogelijk.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de eisen die het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt. Daarom komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie aan bod. In het hoofdstuk daarna wordt beschreven wat het beoogde plan is (welke bebouwing en welk gebruik is beoogd en hoe gaat dit functioneren). Dat plan wordt in het 4de hoofdstuk getoetst aan het geldende beleid van de verschillende overheden. Op basis van hoofdstuk 1 tot en met 4 is dan het inzicht gegeven in het project en de relatie met de omgeving en het beleid. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening (dat is een eis uit de Wro). De tweede eis uit de Wro is dat een bestemmingsplan uitvoerbaar moet zijn. Daartoe moet getoetst worden aan diverse andere aspecten die ruimtelijk relevant zijn zoals milieukwaliteit, ecologie, archeologie en water, etc. Uit de uitvoerbaarheidstoets moet naar voren komen dat het aannemelijk is dat het beoogde plan ook werkelijk binnen 10 jaar uitgevoerd wordt. Die 10 jaar is de planperiode zoals de Wro die geeft. In hoofdstuk 6 wordt een juridische toelichting gegeven op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. Dat is een wat meer technische eis uit het Bro. Daarna wordt verslag gedaan van de maatschappelijk - juridische status van het plan via een verslag van de procedure. Hoofdstuk 8 trekt, tot slot, in een kort

overzicht over het gehele plan de eindconclusie.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het dorp

Sint Hubert is een kleine kern in het oosten van de gemeente Mill en Sint Hubert. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het historisch wegenpatroon en de lintbebouwing langs de Pastoor Jacobsstraat (N264).



Historische kaart

Bebouwing

In de kern is op meerdere plekken cultuurhistorische waardevolle architectuur te vinden. Ook de stedenbouwkundige structuur van de historische linten heeft een cultuurhistorische waarde.

De stedenbouwkundige structuur wordt met name bepaald door het oude dorpslint, de huidige Pastoor Jacobsstraat. Het centrum ligt ten noorden van dit lint, in het oosten van het dorp. Ook de naoorlogse uitbreidingen liggen aan de noordzijde van het lint, ten westen van het centrum.

Aan de verschillende bebouwingstypen kan men goed de ontwikkelingsrichting van de bebouwing zien. Grenzend aan het centrum liggen de eerste uitbreidingen in de vorm van traditionele blokverkaveling. Verder naar het westen ligt een woonerf uit de forumbeweging (jaren '70-'80). De jongste uitbreidingen bestaan uit individuele woningbouw en thematische uitbreidingen.

De bebouwing ten zuiden van het lint is gemengd van karakter. Ook bevindt zich hier een bedrijventerrein.

Verkeer

De hoofdinfrastructuur bestaat uit de doorgaande interlokale verbindingsweg van het Oosten naar het Westen richting Pastoor Jacobsstraat (N264). De Sint Hubertse Binnenweg in noordwestelijke richting, de Voordijk in noordelijke richting en de Lange Schoolstraat in zuidelijke richting hebben een lokale functie. Verder is er een langzaamverkeersverbinding binnen het plangebied aanwezig.

Verspreid door de kern bevinden zich enkele centrale openbare parkeermogelijkheden. Inwoners van Sint Hubert hebben in meerderheid parkeermogelijkheden op eigen erf. Mede om minimaal een parkeerplaats op eigen terrein veilig te stellen zijn in de regels bepalingen opgenomen. Voor de bedrijven is ook geregeld dat zij voor voldoende parkeerruimte op eigen terrein dienen te zorgen.

Groen

Sint Hubert bezit een eenvoudige groenstructuur. Een summiere bomenrij begeleidt de Pastoor Jacobsstraat. In het noordelijk gelegen deel van de kern dat voornamelijk uit woongebied bestaat, zijn verspreid enkele groenvoorzieningen aanwezig al dan niet met speelvoorzieningen. Aan de randen zijn nog enkele doorzichten naar het achterliggend landschap aanwezig waardoor er een openheid ontstaat. Het zuidelijk deel van de kern is in mindere mate ontwikkeld en heeft dan ook een afwijkende groenstructuur ten opzichte van het noordelijk deel. Een deel van de gronden is (nog) niet ontwikkeld ten behoeve van bedrijfs- of woonbebouwing en is dan ook in gebruik als weiland/akker.

Het plangebied

Het perceel is gelegen in het zuiden van de kern Sint Hubert aan de Grootvenseweg, achter de percelen gelegen aan de Lange Schoolstraat. De bebouwing aan de Grootvenseweg en Lange Schoolstraat vormt de grens tussen stedelijk en buitengebied.



Plangebied aan de Grootvenseweg met op achtergrond bebouwing aan de Lange Schoolstraat

De Grootvensestraat bestaat aan een zijde uit ruime percelen met daarop bedrijfsbebouwing met vrijstaande bedrijfswoningen. De andere zijde die grenst aan buitengebied is in beperkte mate bebouwd met onder andere één langgevelboerderij. De bebouwingstructuur heeft een open karakter waardoor er doorzichten ontstaan naar zowel het buitengebied als naar het achterliggend omsloten agrarisch gebied. De bebouwingstructuur aan de Lange Schoolstraat heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Door de kleinere kavels en de compactere bebouwing heeft de bebouwingstructuur een meer gesloten karakter.



Bedrijfsbebouwing met bedrijfswoningen en een langgevelboerderij aan de Grootvenseweg



Woonbebouwing aan de Lange Schoolstraat

2.2 Functies

Sint Hubert beschikt naast wonen over een beperkt aantal functies, bestaande uit bedrijvigheid, detailhandel, horeca, sport en maatschappelijke voorzieningen. Door dit beperkte voorzieningenpakket is Sint Hubert sterk afhankelijk van het nabijgelegen Mill.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Het perceel gelegen achter Lange Schoolstraat nr. 18 wordt in het voorliggend plan herontwikkeld tot woonlocatie.

3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de beoogde ontwikkeling bestaat uit het doorzetten van de bebouwing aan de Lange Schoolstraat naar de Grootvenseweg. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Grootvenseweg middels een nieuw aan te leggen inrit.

Het plangebied is ongeveer 36m breed en 43mdiep. De woning wordt zodanig op het perceel gepositioneerd dat de open bebouwingstructuur van de Grootvenseweg wordt doorgezet. Dit betekent centraal op het perceel met aan beide zijden een afstand van ongeveer 10m tot de zijdelingse perceelgrens. Door deze positionering wordt er optimaal gebruik gemaakt van het plangebied en ontstaat een goede kwalitatieve verhouding tussen bebouwd en onbebouwd, oftewel woning en tuin.

Hoofdpijnen beeldkwaliteit

Het beeld van het woonkavel aan de Grootvenseweg sluit aan op de reeds aanwezige bebouwing aan de Lange Schoolstraat en de Grootvenseweg. De bebouwing zal bestaan uit één tot twee lagen met een kap. Als kapvorm zijn zadeldaken, schilddaken en tentdaken passend.



Referentiebeelden voor de nieuwbouw aan de Grootvenseweg



Referentiebeelden voor de nieuwbouw aan de Grootvenseweg

3.3 Functies

Het plangebied krijgt een woonfunctie met daarbij behorende tuin. Het perceel biedt ruimte voor een vrijstaande woning bestaand uit één tot twee lagen met kap. Het parkeren plaats op eigen terrein. Zie hiertoe ook hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende structuurvisie van het Rijk voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, zoals de Tweede Structuurvisie Militaire Terreinen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro zijn gericht op doorwerking in gemeentelijke bestemmingsplannen. Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

De SVIR bevat tevens het Rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. Hierin zijn onder andere de plannen van het ministerie van Defensie vastgelegd met betrekking tot de locaties en het gebruik van oefenterreinen, kazernes en andere complexen, militaire vliegvelden en havens. Doelstelling is het scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereedstelling en instandhouding van de krijgsmacht. Ten westen van de kern Mill ligt militair luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. De aanvliegroute voor het vliegveld is gesitueerd boven Mill. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire belangen:

- 1 Funnel;
- 2 Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS);
- 3 Instrument Landing System (ILS);

4 Radarverstoringsgebied;

5 Ke-zonering.

Ad 1

Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag. Zo zijn in het kader van de vliegverkeersveiligheid obstakelvrije vlakken 'funnels' vastgesteld in de verlengden van de startbaan. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten.

Ad 2

Het plangebied is gelegen buiten de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km.

Ad 3

De vliegbasis Volkel beschikt tevens over een instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft, zal geen verstoring van de ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte, moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

Ad 4

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Barro betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar is vastgelegd.

Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Voor dit plangebied geldt een hoogte van 77 +NAP.

Om het oprichten van bouwwerken die de maximale hoogte overschrijden mogelijk te maken, dient middels een rapport een beoordeling te worden gemaakt van de mate waarin het radarbeeld door die bouwwerken wordt verstoord. De toereikendheid van het rapport en de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het bouwwerk worden door de minister van Defensie beoordeeld.

Ad 5

In beginsel is het niet toegestaan om binnen een zone voor luchtgebonden geluid (Ke) van de vliegbasis Volkel geluidsgevoelige bebouwing op te richten.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone. Echter gezien het feit dat sprake is van de opvulling van een open plek binnen bestaand bebouwd gebied en het slechts gaat om de toevoeging van één enkele woning is geen sprake van strijdigheid met het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.

4.1.2 Conclusie

De gewenste ontwikkeling om een extra woning op te richten op een open plek in bestaand bebouwd gebied levert geen strijd op met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie is geactualiseerd en op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal

ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en de kwaliteiten van de omgeving. Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld.

In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte voor Ruimte en bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en recreatie, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen in de 'ecologische hoofdstructuur', 'attentiegebied ehs' of 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone'.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende voldoet het plan aan de Verordening ruimte 2014.



4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan levert geen strijd op met het provinciale beleid.

4.3 Regionaal beleid

Het uitwerkingsplan Land van Cuijk is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.1 Regionale Ruimtelijke Visie Land van Cuijk

Binnen het samenwerkingsverband Land van Cuijk hebben de vijf aangesloten gemeenten Grave, Cuijk, Mill en Sint Hubert, St. Anthonis en Boxmeer een ruimtelijk kader opgezet. Dit ruimtelijk kader biedt elke gemeente binnen de regio de mogelijkheid verder invulling te geven aan de gemeenschappelijke visie. De gemeente Mill en Sint Hubert doet dat in de vorm van de structuurvisie.

Deze structuurvisie zal verder worden behandeld in paragraaf 4.4.1.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie In duurzaam perspectief

Het uitgangspunt van de Regionale Ruimtelijke Visie is per zone een sterke identiteit neer te zetten, met als doel onderling onderscheid en eigenheid te versterken en tegelijk vervlakking tegen te gaan. De lokale verschillen zijn gebaseerd op geomorfologische en landschappelijke kenmerken in plaats van bestuurlijke grenzen. Deze aanpak speelt sterk in op de ontstaanswijze van de regio en laat daarmee veel ruimte voor de lokale identiteit van het geheel en de delen. Centraal in het gebied ligt een dorpencluster van oude ontginningen dat een bovenlokaal verzorgingsgebied heeft. Het Raamdalen is de gedeelde opgave. Hier kunnen de vijf gemeenten hun gemeenschappelijke ambities gezamenlijk profileren voor de eigen bewoners en de buitenwereld. Het gebied wordt als nieuwe landschappelijke schakel geïntroduceerd met kansen voor landbouw, landschap, natuur en recreatie. Deze gemeenschappelijke opgave zal het imago van de regio versterken en noodzaakt de gemeenten dan ook tot intensieve samenwerking.

Dorpslandschap Sint Hubert, door Norbertijnen gesticht

Halverwege de 15e eeuw werd op de kwelrijke hoge dekzanden aan de rand van het uitgestrekte natte broekland een kapel gesticht met de naam Sint Hubertus in het Veen. Daarvoor verantwoordelijk waren – naar het schijnt – de kloosterlingen van de Norbertijnerabdij van Mariënweerd te Beesd. Waarschijnlijk hebben deze kloosterlingen de eerste ontginningen en dus ook de eerste ontginningsboerderij op hun naam staan.

In elk geval werd Sint Hubert een kerkdorp waaraan de Norbertijnen nog tot 1818 pastoors leverden. De aanleg van de polder Hollanderbroek is van oudere datum en heeft van meet af aan een rol gespeeld bij de uitleg van het dorp. De nauwe samenhang tussen het historische centrum en de open historische polder zijn karakteristiek en vormden eeuwenlang een representatief ensemble. Ter plaatse liep een stroompje – de Roode Beek – in de polder. Via een voorde (doorwaadbare plaats) kwam men in het gehucht De Voort. Sint Hubert en De Voort zijn tegenwoordig niet zozeer door water gescheiden alswel door de N264, hier Pastoor Jacobsstraat geheten. Deze doorgaande weg van Uden naar Gennep vormt een dominante fysieke barrière en deelt het dorp in tweeën. Desondanks vormt het dorp een hechte gemeenschap met een bruisend verenigingsleven. Binnen de kaders van de visie laat de gemeente ruimte voor initiatieven. De gemeente voert daarbij voornamelijk de regie op het in stand houden van de balans op de woningmarkt, alsmede de algehele versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

4.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel waarop het plan geprojecteerd is, is gelegen in het bestemmingsplan “Komplan Sint Hubert” en heeft de enkelbestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2”. Woningbouw is conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan op dit perceel, omdat geen bouwvlak aanwezig is. Gezien de gewenste oprichting van een woning is een partiële herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

4.4.3 Woningbouwprogramma Plus

In het voorjaar van 2005 heeft de gemeenteraad het 'Beleidskader WoningbouwprogrammaPlus' vastgesteld. Het beleidskader is in oktober 2009 geactualiseerd en ongewijzigd vastgesteld door de raad voor de periode 2009 - 2013. 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 woningbouwprogramma vast. Hierin staat per kern aangegeven op welke locaties woningbouwprojecten in voorbereiding of aanbouw zijn. Per project is opgenomen hoeveel woningen van elk woningtype (huur/koop) en in welke prijsklasse (goedkoop, middelduur en duur) gerealiseerd worden.

De woning wordt opgenomen in het woningbouwprogramma. Het plan voldoet hiermee aan het huidige gemeentelijke beleid.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan voldoet hiermee aan het huidige gemeentelijke beleid

5 UITVOERINGSASPECTEN

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit beleidsmatig en ruimtelijk/functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende milieuhygiënische- en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden de volgende milieuhygiënische- en planologische aspecten nader in beeld gebracht: geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, bodem, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Middels voorliggende toelichting wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai, spoorweglawaaï en/of industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder bevinden zich aan weerszijden van een weg geluidzones. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is op grond van artikel 74, lid 2 Wet geluidhinder niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30km/uur.

De Lange Schoolstraat en de Grootvenseweg kennen beide een snelheidslimiet van 30km/uur zodat deze wegen niet zoneplichtig is.

Naast de voorwaarden in de Wet geluidhinder moeten woningen voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het hoogst toelaatbare binnenniveau en de geluidswering van gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. In tegenstelling tot de Wet geluidhinder mag voor berekeningen in het kader van het Bouwbesluit geen aftrek plaatsvinden conform artikel 110g Wet geluidhinder. Nu echter voldaan wordt aan het feit dat de Lange Schoolstraat en de Grootvenseweg niet zoneplichtig

zijn, wordt aannemelijk geacht dat het hoogst toelaatbare binnenniveau niet wordt overschreden.

In het kader van de Wet geluidhinder behoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Spoorweglawaaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorlijnen.

Vliegtuiglawaaai

Op enige afstand van het plangebied ligt de militaire vliegbasis Volkel. Op dit moment is het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) van kracht. In de toekomst zal het BGGL vervangen gaan worden door het Besluit militaire luchthavens (BML) zodra het Luchthavenbesluit Volkel genomen is. Het voorliggend plan is getoetst aan het vigerende beleid, het BGGL.

De locatie ligt buiten het gebied van de 40 Ke geluidcontour van de vliegbasis Volkel.

Industrielawaaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn 3 bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. De bedrijven aan de Grootvenseweg 27, 29 en 31 hebben allen een richtafstand van 30 meter. De planlocatie is niet gelegen binnen deze richtafstand. Er is dan ook geen belemmerende werking van industrielawaaai op het plangebied of andersom.

Conclusie

Ten aanzien van geluid kan, worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.2 Lucht

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit', bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren;
of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit dat sinds 1 augustus 2009 geldt.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van één enkele wooneenheid. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er zijn derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om

een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen, zoals gesteld in deze Wet. De afwijkende normen zijn in een gemeentelijke verordening vastgelegd.

Op 13 december 2007 heeft de gemeenteraad een Geurverordening voor de gehele gemeente Mill en Sint Hubert vastgesteld. Hierin is lokaal geurbeleid ontwikkeld, dat recht doet aan de integrale zonering van de intensieve veehouderij, met behoud van een afdoende beschermingsniveau tegen geuroverlast voor burgers.

Op grond van artikel 6 lid 1 van de Wgv en in afwijking van artikel 3 lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening:

waarden voor de geurbelasting

Omschrijving gebied	Norm [ou _E /m ³]
Bebouwde kom stedelijk	2,0
Bebouwde kom landelijk	3,0
Buitengebied	12,0
Landbouwontwikkelingsgebied	14,0

Conclusie

Het aspect geur vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Om te bepalen of voor de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich over het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en categorie

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Bodem

Met dagtekening van 12 juli 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door öko-care voor de geplande nieuwbouw op de locatie aan de Grootvenseweg, achter de Lange Schoolstraat 18. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In het rapport dat is opgesteld naar aanleiding van het verkennende bodemonderzoek is de conclusie getrokken dat de bodemkundige situatie ter plaatse geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling.

De rapportage van het verkennende bodemonderzoek is als volgt samen te vatten.

In verband met geplande wijziging van de bestemming en de voorgenomen nieuwbouw is (inclusief vooronderzoek volgens NEN 5725) op de locatie Grootvenseweg (ongenummerd) te St. Hubert een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 1.530 m². Op de onderzoekslocatie zijn elf boringen verricht waarvan twee boring zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Eén boring is doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002.

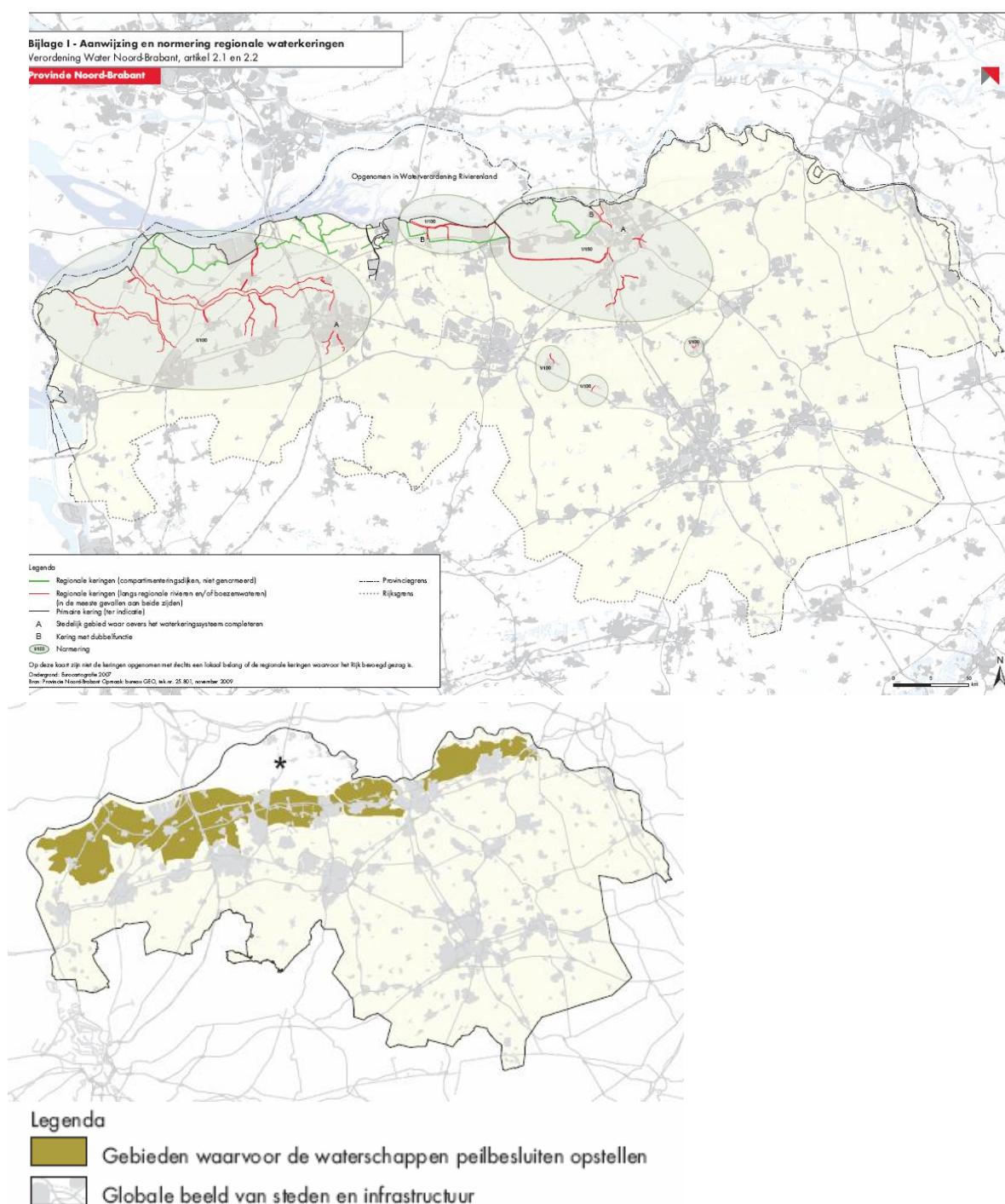
Op grond van de analyseresultaten van het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de wijziging van de bestemming van en de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentratie koper in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater. Voor de aangetroffen verhoogde concentraties van de som 1,2-dichloorteheen en tetrachlooretheen kan op basis van de historische informatie, van de locatie, geen eenduidige verklaring worden gegeven. Op grond van de voorliggende resultaten wordt geadviseerd het "bovenste" grondwater niet voor consumptie van mens noch dier te gebruiken.

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

Algemeen

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Aa en Maas. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water.



Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de beleidsnota 'Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water'.

Het plangebied ligt, volgens de Verordening Water Noord-Brabant 2009, niet in een attentiezone en grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant 2010 is het gebied ook niet gelegen in een waterwingebied en beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

In de navolgende paragrafen wordt op basis van de uitgangspunten gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie. Het plangebied is gelegen aan de Lange Schoolstraat 18 achter/ Grootvenseweg te Sint Hubert.

Dit plangebied ligt circa 11,3 meter boven NAP. Volgens de gegevens van het waterschap bedraagt de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand circa 0,7m-mv. Het betreft hiermee een relatief nat gebied. Conform het gemeentelijk waterplan moet de grondwaterstand vanaf het peil van de woning minimaal 70cm zijn. Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden. Voor de afvoer van afvalwater zal voor de nieuwe woning een nieuwe aansluiting op het riool worden gerealiseerd, in overeenstemming met de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied en wordt hier tevens op eigen terrein geïnfiltreerd.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer' doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Bij de planvorming van het watersysteem zijn de volgende mogelijkheden van omgang met het relatief schone hemelwater overwogen:

- Hergebruik (bijvoorbeeld sproeiwater in kassen) is in dit geval niet mogelijk;
- Infiltreren (via infiltratievoorzieningen zoals wadi's of zaksloten) is mogelijk. Het plangebied ligt in een infiltratiegebied;
- Buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver): binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden voor de opslag van water in de vorm van een retentievijver;
- Afvoer: Het regenwater dat afstroomt van het verharde oppervlak wordt conform de vigerende gemeentelijk bouwverordening via infiltratie in de bodem geleid.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Het planvoornemen voorziet in de oprichting van een nieuwe vrijstaande woning. Het verharde oppervlak zal hierdoor toenemen. In principe treedt echter geen verslechtering van de hydrologische situatie op.

Water als kans en meervoudig ruimtegebruik

De locatie van de vrijstaande woning is te klein om de principes 'water als kans' en 'meervoudig ruimtegebruik' met succes toe te passen.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces. Bij de beoogde ontwikkeling dienen de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;

- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de oprichting van één extra woning. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de hierboven genoemde ruimtelijke componenten. Er liggen geen watergangen en waterkeringen in of nabij het plangebied. Peilen worden niet verhoogd of verlaagd. Er worden geen nieuwe watergangen gerealiseerd.

Conclusie

Ten aanzien van water kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Als randvoorwaarde geldt wel dat het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd dient te worden en niet mag worden aangeboden aan het gemeentelijk rioleringstelsel. Voor de afvoer van het overtollig hemelwater dient een bovengrondse overloop gecreëerd te worden naar de openbare weg.

5.2.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Nu de oprichting van de extra woning plaatsvindt op een open plek in bestaand stedelijk gebied, is er geen sprake van een verstoring op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Conclusie

Er zijn op het gebied van flora en fauna geen belemmeringen te verwachten.

5.2.4 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart liggen in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.5 Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

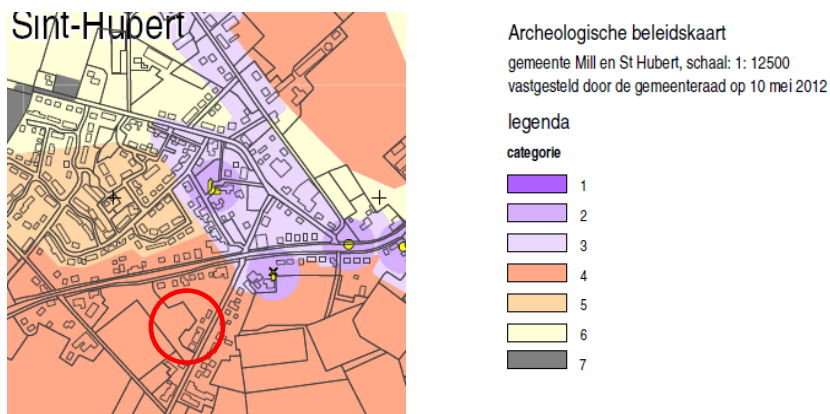
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld dat op 10 mei 2012 door de raad is vastgesteld. Conform beleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 5 en heeft het een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De vrijstellingsdrempel is bij categorie 5 een bodemingreep met een oppervlakte van 2500 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m. Vrijstelling kan worden verleend als beide drempels niet worden overschreden.

De oppervlaktecriteria zijn gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relictten aan te treffen. De gebieden met een hoge verwachting liggen merendeels in landschappelijke zones, die bewezen hebben over het algemeen een rijk bodemarchief te herbergen. Op grond van maatschappelijke overwegingen, maar ook van inhoudelijke overwegingen is voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde gekozen voor een vrijstellingsgrens van 250 m², omdat de aard van eventueel te verwachten archeologische resten binnen kleinere onderzoeksgebieden in de meeste gevallen geen wezenlijke inhoudelijke (wetenschappelijke) bijdrage zullen leveren. Vanuit maatschappelijk oogpunt wordt rekening gehouden met het feit dat de kosten van professioneel archeologisch onderzoek bij dergelijke kleine bodemingrepen meestal niet meer in verhouding staat tot de kosten van het plan.

Om nieuwe vindplaatsen met relevante archeologische informatie op te kunnen sporen moet dus ook hier sprake zijn van een minimale omvang. In de gebieden met een middelhoge verwachting is sprake van de combinatie van onderzoekslacune en een op grond van kengetallen verwachte geringe(re) dichtheid aan archeologische vindplaatsen. De doelstelling is hier om bij grotere ingrepen (> 2.500 m²) in de toekomst vooronderzoek te realiseren, zodat de bestaande kennislacune kan worden opgevuld.

In de planregels zijn de volgende dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie opgenomen:

- Waarde – Archeologie 1: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m²;
- Waarde – Archeologie 2: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250m²;
- Waarde – archeologie 3: onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500m².



toelichting op de categoriën

Categorie 1: Monumenten
niet van toepassing

Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen.
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting
Geen onderzoeksplicht

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven
Geen onderzoeksplicht

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning binnen categorie 4 van de beleidskaart archeologie en voldoet aan de daarbij behorende vrijstellingsgrenzen. Er is derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast. In de planregels zal de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2' worden opgenomen.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van archeologische waarden. Een onderzoek behoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

5.2.6 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Economische aspecten

De toevoeging van een wooneenheid betekent dat de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is en dat plankosten verhaald moeten worden op de initiatiefnemer (artikel 6.2.1 Bro geeft aan dat de kosten in beginsel verhaald moeten worden middels een exploitatieplan). Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Initiatiefnemer en gemeente Mill en Sint Hubert hebben een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de SVBP2008 en is daardoor gemakkelijk te lezen. Voorts voldoet dit plan aan het handboek bestemmingsplannen zoals de gemeente dit heeft wat de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en uniformiteit ten goede komt. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk 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

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Op de plankaart is te vinden welke bestemming gronden hebben, en in de planregels zijn de bepalingen te vinden bij dat stuk grond. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in één regel maar ook in meerdere planregels en kunnen ook een geheel 'eigen' planregel hebben.

Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (regel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (regel 2);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) ontheffingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventueel) aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld;

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse ontheffingen (een binnenplanse ontheffing is, zoals het woord het al zegt, een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan zelf van de regels uit dat zelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' ontheffingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden en ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

6.2 Planspecifiek, regels en plankaart

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Tuin, waarin wordt bepaald dat hier een tuin mag zijn met bijhorende elementen zoals een oprit, paadjes maar ook voorzieningen voor de waterhuishouding als ook erkers bij de bijhorende woning;
- Wonen, waarin de woonfunctie wordt mogelijk gemaakt met daarbij ook een beroep aan huis als ook de woning zelf met overige gebouwen bij het hoofdgebouw. Binnen deze bestemming worden in dit plan één type woning toegestaan namelijk een vrijstaande woning.

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

7 PROCEDURE

7.1 Tervisielegging

7.1.1 Procedure ex. artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Lange Schoolstraat 18 achter/ Grootvenseweg, te Sint Hubert' met bijbehorende onderzoeken gedurende 6 weken in de periode van 20 november 2013 tot en met 31 december 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 12 juni 2014 ongewijzigd vastgesteld.

8 CONCLUSIE

In voorgaande hoofdstukken is een verantwoording gegeven van de gemaakte keuze van bestemmingen en is een beschrijving gegeven hoe rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In het tweede hoofdstuk is ingegaan op de huidige situatie en de waarde van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het beoogde plan waarna het volgende hoofdstuk ingaat op het beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op het onderzoek dat verricht is en geeft daarmee inzicht in de uitvoerbaarheid van dit plan waaronder ook het archeologische aspect. De milieukwaliteitseisen bij het plan zijn in hoofdstuk 5 betrokken. In hoofdstuk 6 is ingegaan op de wijze van bestemmen zoals dat gevraagd wordt in artikel 3.1.3 van het Bro. In het hoofdstuk 7 is verslag gedaan van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van dit plan. Op basis van voorstaande alinea, opgezet volgens artikel 3.1.6 van het Bro, wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan beleidsmatig gezien inpasbaar is.

9 BIJLAGEN

1. Milieuscan Lange Schoolstraat / Pastoor Jacobsstraat
2. Berekening HNO-tool waterschap;
3. Verkennend bodemonderzoek.