

Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67'

Inhoudsopgave

1	Algemeen.....	3
1.1	Planbeschrijving.....	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Wettelijk vooroverleg ex. Art. 3.1.1. Bro.....	5
2.1	Vooroverlegreacties	6
2.2	Omgevingsdialoog	14
2.3	Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van vooroverleg en inspraakreacties	15
3	Ambtshalve wijzigingen.....	16
3.1	Ambtshalve wijzigingen.....	16
4	Bijlagen	16
4.1	vooroverlegreacties.....	16
4.2	verslag omgevingsdialoog	16
4.3	email provincie d.d. 3-10-23.....	16

1 Algemeen

1.1 Planbeschrijving

Lange VOF (hierna: initiatiefnemer) bezit ter plaatse aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert een agrarisch bedrijf. Het betreft een intensieve varkenshouderij met nevenactiviteiten in de vorm van akkerbouw. Op het perceel staan vijf bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. In 2015 is de varkenshouderij op deze bedrijfslocatie beëindigd.

Initiatiefnemer heeft de wens om de locatie aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te herontwikkelen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een akkerbouwbedrijf voortgezet inclusief verbouw/nieuwbouw van loodsen. In ruil voor het staken van de intensieve veehouderij activiteiten op locatie is initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel een nieuwe burgerwoning te realiseren middels de regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant. In totaal omhelst het planvoornemen dus de ontwikkeling van twee nieuwe woningen.

De ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Hiertoe is een herziening van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Er is een concept ontwerp bestemmingsplan opgesteld waarin de intensieve veehouderij juridisch planologisch wordt verwijderd op locatie en waarin de nieuwe activiteiten binnen het plangebied wettelijk worden geregeld. Hierdoor ontstaan nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Pastoor Jacobsstraat in Sint Hubert in de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert. Per 1 januari 2022 hoort Sint Hubert bij gemeente Land van Cuijk. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Mill (MIL), sectie R, nummer 120, en heeft een omvang van circa 3,17 ha. Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarisch bouwland die onderdeel uitmaakt van de huiskavel. Binnen het perceel is een agrarisch bouwvlak gelegen met een omvang van circa 1,2 ha. De gronden zijn volledig in eigendom van initiatiefnemer.



Afbeelding: Uitsnede kadastrale kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd) en globale aanduiding herontwikkelingslocatie (blauwe stippellijn)

1.3 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door wettelijke vooroverlegpartners gegeven reacties behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen met de lijst van wettelijke vooroverlegpartners. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een overzicht van ambtshalve wijzigingen gegeven.

2 Wettelijk vooroverleg ex. Art. 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de onderstaande instanties:

- Veiligheidsregio (Brandweer Brabant-Noord)
- Waterschap Aa en Maas
- Provincie Noord-Brabant

In navolgend hoofdstuk is een samenvatting van de inspraak- en vooroverlegreacties en de reactie van de gemeente nader uitgewerkt.

2.1 Vooroverlegreacties

De ontvangen reacties zijn samengevat en op hoofdlijnen weergegeven. De volledige reacties zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze Nota.

Hieronder volgt op de ontvangen vooroverlegreacties de reactie van de gemeente, waarbij wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan.

1 Provincie Noord-Brabant (ontvangen 25-09-2023)			
<i>Vooroverlegreactie</i>		<i>Reactie gemeente</i>	<i>Conclusie</i>
1a	Het plan zorgt mogelijk voor een verandering van de bestaande uitwegen. De Pastoor Jacobsstraat is een provinciale weg. Voor het veranderen, aanleggen of verwijderen van uitwegen is een omgevingsvergunning nodig. Of en onder welke voorwaarden hieraan medewerking verleend kan worden kunnen wij nu nog niet bepalen omdat een concrete aanvraag hiervoor ontbreekt en wij niet adequaat kunnen uitgaan van inrichtingsschetsen. Wij adviseren u alsnog vroegtijdig contact met de reguliere provinciale adviseur op te nemen welke gaat over uitritten op provinciale wegen. Het zou vervelend zijn als misvattingen in een laat stadium kenbaar worden.	Het plan leidt niet tot een wijziging van de inritconstructies. Enkel het gebruik wijzigt. Zie voor meer informatie paragraaf 4.2.4, meer specifiek afbeelding 22 en 23, in de toelichting van het bestemmingsplan. De inritconstructies zullen verder worden getoetst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Na overleg met de provincie hebben wij op 3 oktober een e-mail ontvangen waarbij is aangegeven dat de drie uitwegen zoals deze nu bestaan geen directe inbreuk vormen op de belangen die de Regeling veranderen en gebruiken wegen Noord-Brabant 2013 beschermt (zie bijlage 4.3.).	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1b	Het omschakelen van de veehouderij naar een akkerbouw activiteit is een goede vorm van zorgvuldig ruimte gebruik. Het toevoegen van twee woningen is dit nog niet. Wij vragen u dit nader te onderbouwen aan de hand van onder andere de lagenbenadering.	In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds in paragraaf 3.2.2 aandacht besteed aan- en getoetst aan de lagenbenadering (artikel 3.7 IOV). De effecten van het plan ten aanzien van de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag zijn uiteengezet in hoofdstuk 4 van de toelichting. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de waarden in de omgeving. Desalniettemin is ter verduidelijking de lagenbenadering uitgebreider toegepast in paragraaf 3.2.2.	Deze reactie leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1c	Ditzelfde geldt voor het aspect meerwaarde creatie. Meerwaarde creatie zien wij bij de omschakeling van de agrarische activiteiten, echter wat de meerwaarde voor het toevoegen van één of twee woningen is, daar missen wij de onderbouwing voor.	In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds in paragraaf 3.2.2 aandacht besteed aan- en getoetst aan het onderdeel 'meerwaardecreatie' (artikel 3.8 IOV). In voorliggend bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door een vermindering van schadelijke effecten op de omgeving, omdat met de beëindiging van de veehouderij emissies die schadelijk kunnen zijn voor milieu en omgeving worden teruggedrongen. Overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Voor het akkerbouwbedrijf blijft een klein bouwvlak met een beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van ca. 635 m² behouden. Hiermee wordt de bedreiging gekeerd die leegstand van agrarische bebouwing kan vormen voor de economische en sociaal-culturele vitaliteit in het buitengebied. In lijn met de ontwikkeling van de twee nieuwe burgerwoningen conform de regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' neemt het verhard en bebouwd oppervlak af en wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing. Met name deze fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zal bijdragen aan meerwaardecreatie op locatie. Desondanks is ter verduidelijking in het plan nader uitgelicht hoe in het plan de landschaps- en natuurwaarden van het polderlandschap Hollanderbroek worden versterkt. Zie mede beantwoording punt 1f.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1d	Meerwaarde creatie is al eerder aan bod gekomen. En ook bij de landschappelijke inpassing vragen wij ons af wat de meerwaarde is. Hoe de inpassing nu opgesteld is (visueel en plant technisch) zien wij een zeer beperkte meerwaarde. Wij zien de inpassing nu voornamelijk als tuinrichting bij de nieuwe woningen. Bovendien ontbreekt in de planregels een zorgvuldige bescherming en instandhouding van de landschappelijke inpassing.	De meerwaarde bestaat uit het gebruik van een beperkt aantal inheemse bomen op rij en opgaande beplanting op de grens in de lengte richting van de percelen. Hierdoor worden de nieuwe woningen visueel vervlochten met de bestaande bebouwde omgeving en huidige landschapselementen. Er ontstaan lange smalle zichtlijnen die richting geven. Deze kleinschalige inpassing is een landschappelijke invulling die passend is bij de maat en schaal van het gebied. De bedoelde 'tuinrichting elementen' bevinden zich met name aan de voorzijde van het erf en dragen, hoewel in beperkte mate, toch bij aan het karakter van de landschappelijke inpassing en zijn van waarde voor de beleving en ecologische meerwaarde gelet op de biodiversiteit verhogende effect. Om de benodigde ecologische meerwaarde te verkrijgen en deze inrichting in stand te laten houden en te beschermen	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		wordt rondom de bouwvlakken wonen en binnen de bestemming groen de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' opgenomen.	
1e	Landschappelijke inpassing (overige punten): Het voorstel bestaat uit allerlei beplanting die niet in te brengen is als inpassing, maar wat gewoon erfinrichting is, te weten de elementen 2, 6 en 7 op de kaart van de inpassing;	De feitelijke inrichting van de inpassing met de elementen 2 (boomgaard voorzijde) en 6 (solitaire walnoot voorzijde) hebben door positionering en zonder toepassing van bijvoorbeeld een bloemrijk grasland inderdaad meer het karakter van een erfinrichting en dragen in mindere mate bij aan de landschappelijke inpassing. De toegepaste boomgaard aan de achterzijde voldoet echter wel als landschappelijk element, zeker wanneer deze gecombineerd kan worden met een als bloemrijk grasland ingericht en beheerd grasland.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1f	Landschappelijke inpassing (overige punten): Qua zichtlijnen doet ons inziens de inpassing meer af dan goed aan de omgeving. Ook spreekt het plan zich tegen op het punt van openheid, één van de landschapskenmerken van de Maashorst en Raamvallei. Dit strookt niet met het toevoegen van twee woningen (bouwvlakken) op maagdelijke grond. Op deze wijze worden de beschreven zichtlijnen niet geaccentueerd of versterkt maar tenietgedaan. Ter bescherming van zichtlijnen zien we als optie, als er twee extra woningen gerealiseerd worden, dat de oostelijke woning naast de westelijke woning verplaatst wordt. Dit zou de aansluiting met de kern ten goede komen én een robuuste zichtlijn blijft open ter plaatse van de nu gesitueerde oostelijke woning;	De realisatie van de woningen, waarbij een woning links- en een woning rechts van het akkerbouwbedrijf, kent een lange voorgeschiedenis. In 2018 is reeds door gemeente beoordeeld dat twee woningen ten westen van het akkerbouwbedrijf niet wenselijk is. Derhalve mede op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten is gekozen voor voorliggende optie. Hierop zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd. Het verplaatsen van de woningen is dus niet realistisch. In voorliggend juridisch planologisch kader dient de bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' gerespecteerd te worden. Op de verbeelding wordt deze bestemming gecombineerd met een aanduiding 'openheid'. Het borgen van de zichtlijnen wordt verder meegenomen in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan (bijlage 3) wordt hierop aangepast. De aanpassing van de landschappelijke inpassing bestaat uit het reduceren (grotere onderlinge afstand) van het aantal bomen aan de achterzijde van no. 1 en no. 3 alsook het inkorten van de singel. Het toepassen van diverse soorten bomen met een open of halfopen kroon (bv es) i.p.v. vooral de linde, die bovendien verplicht opgekroond moeten worden ter vergroting van de doorzicht/ de openheid. Het inkorten van de singel zorgt voor meer openheid van het gehele perceel en het ondersteunt / vergroot het vergezicht naar het achtergelegen gebied. Het toepassen van bloemrijk grasland/ bloemrijke randen bij de boomgaarden en dit tevens betrekken bij de inrichting van de poel/	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		wadi om ook hier de ecologische waarde met betrekking tot de biodiversiteit te verhogen. In de planregels wordt in combinatie met de aanduiding 'openheid' geborgd dat ook het planten van bomen en ander opgaande begroeiing enkel mogelijk is evenwijdig met de nokrichting, die evenwijdig haaks op de voorgevel staat.	
1g	Landschappelijke inpassing (overige punten): Wij zien de door u toegevoegde inpassing als kaart, dit is echter geen inpassingsplan. Een inpassingsplan geeft een analytisch beeld van de structuren in de omgeving en hoe de maatregelen passen in die structuren van de omgeving, dat ontbreekt;	Bijlage 3 betreft het inrichtingsplan. Dit is inderdaad een kaart. Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan betreft echter naast stedenbouwkundige beeldkwaliteiten een duiding van de landschappelijke beeldkwaliteiten en dient dus als onderbouwing van het inrichtingsplan. Bijlage 4 wordt hierop aangepast.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1h	De 2 wadi's bieden geen kwaliteitsverbetering van het landschap wat beoogd wordt met artikel 3.9 lov. De nummers 4 en 5 kunnen dan niet meegenomen worden in het plan als landschappelijke inpassing.	De twee wadi's zijn inderdaad geen kwaliteitsverbetering, maar dienen wel op het inrichtingsplan meegenomen te worden. Het wordt meegenomen op de inrichtingstekening in verband de borgingsplicht van de realisatie van de hemelwatervoorziening. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplan regels in samenspraak met het Waterschap Aa en Maas.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1i	Met name in de compositie van bouwvlakken en landschappelijke inpassing in relatie tot de zichtrelatie/relatie met de waarden van het Hollanderbroek sluiten niet goed aan bij hoe wij de omgang met het Cultuurhistorisch waardevolle gebied Hollanderbroek beoordelen. In de nieuwe situatie worden wel zichtrelaties beoogd, maar onduidelijk is hoe het samenspel van nieuwe bebouwing en opgaand groen dit dan bewerkstelligen, of niet alsnog belemmeren. Wij verzoeken u hier dieper op in te gaan en zo nodig de compositie van bouwvlakken en feitelijke inrichting van de landschappelijke inpassing te heroverwegen.	De sloop van de oude opstallen (verwijdering intensieve veehouderij) aan de rand van het open gebied grenzend aan de bebouwing van het dorp St. Hubert zorgt samen met de nieuwbouw voor een nieuwe clustering en verbeterde compositie van de opstallen met behoud van het karakter en versterking van de entree van het dorp, zoals opgenomen als speerpunt in de structuurvisie. De richting van de kavels en toegepaste landschappelijke inrichting, met beperkt aantal landschapsbomen op ruime onderlinge afstand op de kavelgrens hebben een transparant karakter en zijn passend in maat en schaal van het gebied. De nu lange smalle zichtlijnen geven richting en versterkt de visuele aantrekkelijkheid en beleving van het achterliggende (half)open landschap. Bovendien geeft de gevarieerde beplanting een ecologische meerwaarde door verhoging van de biodiversiteit.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, zoals geformuleerd bij beantwoording punt 1f.

	We willen hiermee een plan op tafel krijgen welke recht een eer aandoet aan het Cultuurhistorisch waardevolle gebied Hollanderbroek.	De bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn minder diep dan waar het vigerend bouwvlak is gelegen, hierdoor is aan de achterzijde op dit perceel geen bebouwing meer mogelijk en daarmee wordt de openheid geborgd. De landschapsbomen haaks op de weg accentueren de zichtlijnen naar het achterliggende landschap en ondersteunen de gewenste vergezichten. In voorliggend bestemmingsplan wordt er een aanduiding openheid opgenomen. In het plan is in lijn met paragraaf 4.2.1 rekening gehouden met het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Hollanderbroek'. Zie beantwoording punt 1f.	
1j	Artikel 3.54 lov gaat in op de ontwikkeling van grondgebonden teeltbedrijven in landelijk gebied waar hier sprake van is. Lezende de vigerende bestemmingsomschrijving is naast een intensieve veehouderij al een teeltbedrijf mogelijk. Een echte omschakeling is het dan ook niet, omdat feitelijk enkel de aanduiding 'intensieve veehouderij' van de verbeelding verdwijnt. De toelichting mag hier wat ons betreft duidelijker in zijn.	De planregels worden aangepast op dit onderdeel. De aanduiding 'akkerbouw' is hier dubbelop. De toelichting en bestemmingsomschrijving de planregels wordt hierop aangepast.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1k	Wij kunnen ons met dit plan slechts deel vinden in een aanvaardbare locatie. Dit heeft met name te maken met de optelsom van zaken die de realisatie van twee woningen en dan ook nog eens twee woningen aan weerszijde van het agrarisch bedrijf mogelijk maakt. Op dit moment is het twijfelachtig of de Pastoor Jacobsstraat (vanaf de kern richting het oosten) als bebouwingsconcentratie of bebouwingslint aangemerkt kan worden. Daarvoor staat er nu weinig bebouwing (de zuidzijde is volledig vrij). Wat juist typerend hier is, is de	Zie beantwoording punt 1f. De richting van de kavels en toegepaste landschappelijke inrichting, met beperkt aantal landschapsbomen op ruime onderlinge afstand op de kavelgrens hebben een transparant karakter en zijn passend in maat en schaal van het gebied. De nu lange smalle zichtlijnen geven richting en versterkt de visuele aantrekkelijkheid en beleving van het achterliggende (half)open landschap. Door de rechter woning te situeren tussen bestaande en linker nieuwe woning gaat daar een zichtlijn verloren. De bebouwing komt dan ook te dicht op elkaar te liggen wat niet passend is op deze landelijke plek. De voorgestelde situering blijft dus ongewijzigd.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, zoals geformuleerd bij beantwoording punt 1f.

	afwisseling van bebouwd en onbebouwd met ook een redelijk vergelijkbare afstandsmaat. Deze balans tussen bebouwing en openheid verdwijnt met dit plan. Maar we geven het de voordeel van de twijfel		
1l	Maatwerkregeling en berekening (invoerwaardes): Sloop voormalige bedrijfsbebouwing a 685m ² (1.570m ² (bestaand)– 250m ² (basisinspanning) – 635m ² (toekomstig planologisch mogelijk);	Zoals uit de bestemmingsplan toelichting, als uit bijlage 5 ‘Berekening fysieke tegenprestatie’ blijkt, is er op locatie sprake van de sloop van 1.570 m ² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die dienst deden ten behoeve van de inmiddels gestaakte intensieve varkenshouderij op locatie. Al deze bedrijfsgebouwen worden gesloopt en doen dus dienst als fysieke tegenprestatie met als doel verbeteren omgevingskwaliteit. Ten behoeve van het akkerbouw bedrijf wordt conform advies AAB ingezet op een beperkt bouwvlak met een beperkt gebruiksoppervlak van bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn deels reeds vergund en vallen qua nieuwbouw buiten de maatwerkregeling. De basisinspanning is enkel van toepassing indien een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daar is met onderhavig plan geen sprake van aangezien de bedrijfswoning ongewijzigd blijft.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1m	Maatwerkregeling en berekening (invoerwaardes): Enkel de fysiek gebruikte en vergunde ammoniak waardes kunnen worden berekend. Vergunde waardes uit niet gerealiseerde elementen zijn dit niet. Het gaat hier dan onder andere over de niet gerealiseerde stal achter op het perceel. Een aangepaste berekening dient nog te worden uitgevoerd;	Zoals uit de bestemmingsplan toelichting (paragraaf 2.1), als uit bijlage 5 ‘Berekening fysieke tegenprestatie’ blijkt, wordt de ammoniak die op basis van de Nbw-vergunning à 1.389,90 kg/NH ₃ /jr ingezet. Het betreft de vergunde situatie uit 2012 op locatie Pastoor Jacobsstraat. De niet gerealiseerde stal achter op het perceel maakt hier geen onderdeel van uit.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1n	Maatwerkregeling en berekening (invoerwaardes): Te verwijderen verhardingen welke buiten het nieuwe bouwvlak komt te liggen en minus de toekomstige maximale bebouwde oppervlakte (dit is immers ook verharding);	Zoals uit de bestemmingsplan toelichting, als uit bijlage 5 ‘Berekening fysieke tegenprestatie’ blijkt, is er op locatie sprake van het verwijderen van 1.305 m ² voorzieningen en verharding.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1o	Maatwerkregeling en berekening (invoerwaardes): Zandtoevoer. Echter de onderbouwing hiervan ontbreekt conform de toelichting.	Zoals uit de bestemmingsplan toelichting, als uit bijlage 5 'Berekening fysieke tegenprestatie' blijkt, is op basis van het oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen, die allemaal zijn uitgevoerd met mestputten van circa 1,50 m - mv, de inhoud berekent. Op basis van het oppervlakte bedrijfsgebouwen is de rekensom als volgt: $1.570 \text{ m}^2 \times 1,5 = 2.355 \text{ m}^3$. De m3 mogen op basis van de maatwerkregeling worden vermenigvuldigd met €5,-.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1p	Maatwerkregeling en berekening (invoerwaardes): Landschapselementen welke de correcte bescherming genieten conform de lov (zie ook de sub kop 'Landschappelijke inpassing';	Zie beantwoording punt 1f. Nieuwe berekening is gemaakt. Het bedrag landschappelijke maatregelen, gebaseerd op offertes en berekeningen van Niels Borgerink en VGL Groen Tuinprojecten, is aangepast.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1q	Maatwerkregeling en berekening (invoerwaardes): Asbestsanering. Echter de onderbouwing hiervan ontbreekt conform de toelichting.	Zoals uit de bestemmingsplan toelichting, als uit bijlage 5 'Berekening fysieke tegenprestatie' blijkt, is er een asbestinventarisatie uitgevoerd. Op basis hiervan in combinatie met de normbedragen in de maatwerkregeling is de berekening tot stand gekomen.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1r	De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de sloop en verharding dient ook op de agrarische bestemming gelegen te zijn.	De bestemmingsplan toelichting (H5), de planregels en de verbeelding worden hierop aangepast.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1s	De juridische koppeling tussen de aanduiding landschappelijk inpassing 1 en 2 is niet correct. Los knippen is een optie, maar beide keren naar dezelfde bijlage (bijlage 2) verwijzen kan niet. Nu zijn beide inpassingen alsnog aan elkaar verbonden. Dit is rechtsonzeker.	De bestemmingsplan toelichting (H5), de planregels en de verbeelding worden hierop aangepast. De aanduiding 'vwp - lip' wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels geborgd.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1t	De bestemming 'Groen – Landschapselement' verbiedt het gebruik als tuin bij wonen niet. Gezien de bijgevoegde inrichting is er een sterk vermoeden dat de landschappelijke inpassing als tuin in gebruik genomen gaat worden. Inclusief vergunningvrije hagen die bv. de beschreven openheid weer te niet doet. Dit kan niet	Zie beantwoording punt 1f. Binnen de bestemming 'Groen-Landschapselement' is het gebruik of inrichten als tuin bij woondoeleinden niet toegestaan. Tevens zal op de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'vwp - lip' worden opgenomen. Waarbij onderscheid is tussen tuin/erf en gewaardeerde landschappelijke inrichting.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	gezien worden als een landschappelijke inpassing. Ons advies is dan ook bij landschappelijke inpassingen om een gemeentelijk standpunt in te nemen (een basis kader stellen voor adviesbureaus) om een zichtbare beschermende bestemming hieronder te leggen.		
1u	Ook vragen wij ons af wat de meerwaarde is van de aanduiding 'akkerbouw'. Akkerbouw / telen is conform de bestemmingsomschrijving nu al toegestaan.	Zie beantwoording punt 1j.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1v	In de toelichting staat dat de woonbestemmingen verkleind gaan worden. Dit is niet correct aangezien er (nog) geen woonbestemmingen zijn.	Eens. De bestemmingsplan toelichting wordt aangepast.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2 Waterschap Aa en Maas (ontvangen op d.d. 13 juli 2023)			
<i>Vooroverlegreactie</i>		<i>Reactie gemeente</i>	<i>Conclusie</i>
2A	Het Waterschap kan instemmen met het bestemmingsplan. Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m2 en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde. Wat betreft de aanleg van de wadi wordt aangegeven dat het op valt dat er in de toelichting/watertoets wordt gesproken over een aanlegdiepte van 0,8m diep wat betreft de wadi. De gemeten GHG ter plaatse is 0,6m-0,8m diep. Houdt er rekening mee dat de aanlegdiepte van bergingsvoorzieningen boven de GHG zal moeten liggen en dat hiermee rekening dient te worden houden bij realisatie van het plan.	Het advies wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.2.3 'Waterhuishouding' wordt aangepast, als ook paragraaf 2.4 en het inrichtingsplan in bijlage 2.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplan toelichting en betreffende bijlage.

3 Veiligheidsregio (Brandweer Brabant-Noord) (ontvangen op d.d. 6 juli 2023)		
<i>Vooroverlegreactie</i>		<i>Reactie gemeente</i>
3A	Er wordt aangegeven dat er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied volgens het BEVT. Dit is echter niet juist. Er is sprake van een transportroute waarover brandbare vloeistoffen worden vervoerd welke als relevant scenario de plasbrand hebben. Een nader inhoudelijk advies is voor voorliggende locatie niet noodzakelijk.	Het advies wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.1.4 'externe veiligheid' wordt aangepast.
		<i>Conclusie</i>
		Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan

2.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd en hen in de gelegenheid gesteld te reageren op het voornemen. Van de omwonenden zijn geen bezwaren ontvangen op het plan. Het verslag hiervan is als bijlage bij deze nota opgenomen.

Reactie gemeente:

Er wordt kennis genomen van het omgevingsdialoog. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reacties niet aangepast. Omdat de omgeving op deze manier al bij de planvorming is betrokken, wordt voorgesteld voor dit plan geen formele inspraakprocedure te doorlopen en het plan direct als ontwerp ter inzage te leggen.

2.3 Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van vooroverleg en inspraakreacties

Verbeelding

- op de verbeelding wordt rondom de bouwvlakken wonen en binnen de bestemming groen de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' opgenomen, waarbij in de regels de in stand houding en bescherming wordt geborgd;
- op de verbeelding wordt op de bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' de aanduiding 'openheid' toegevoegd;
- ook op de agrarische bestemming wordt de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de sloop en verharding toegevoegd;
- de aanduiding 'vwp - lip' wordt opgenomen op de verbeelding;

Regels

- de aanduiding 'openheid' wordt nader uitgewerkt en tevens wordt een aanlegstelsel opgenomen (het borgen dat het planten van bomen en ander opgaande begroeiing enkel mogelijk is evenwijdig met de nokrichting, die evenwijdig haaks op de voorgevel staat);
- de regels met betrekking tot de aanduiding 'akkerbouw' wordt verwijderd;
- in de bestemming agrarisch wordt de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de sloop en verharding opgenomen;
- in de regels wordt de voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing geborgd;

Toelichting

- de vigerende bestemmingsomschrijving is naast een intensieve veehouderij al een teeltbedrijf mogelijk. Een echte omschakeling is het dan ook niet, omdat feitelijk enkel de aanduiding 'intensieve veehouderij' van de verbeelding verdwijnt. De toelichting zal hierop worden verduidelijkt;
- in hoofdstuk 5 van de toelichting wordt de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de sloop en verharding ook aangegeven dat deze betrekking heeft op de agrarische bestemming;
- In de toelichting staat dat de woonbestemmingen verkleind gaan worden. Dit is niet correct aangezien er (nog) geen woonbestemmingen zijn. De toelichting wordt hierop aangepast;
- Paragraaf 3.2.2 'IOV' wordt aangepast;
- Paragraaf 4.2.3 'Waterhuishouding' en paragraaf 2.4 wordt aangepast;
- Paragraaf 4.1.4 'externe veiligheid' wordt aangepast.

Bijlage 3 Landschappelijke inrichtingsplan en bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan

- Landschappelijke inpassingsplan wordt aangepast:
 - element 2 en 6 wordt verwijderd;
 - het borgen van de zichtlijnen;
- De aanpassing van de landschappelijke inpassing bestaat uit het reduceren (grotere onderlinge afstand) van het aantal bomen aan de achterzijde van no. 1 en no. 3 alsook het inkorten van de singel. Het toepassen van diverse soorten bomen met een open of halfopen kroon (bv es) i.p.v. vooral de linde, die

bovendien verplicht opgekreund moeten worden ter vergroting van de doorzicht/ de openheid. Het inkorten van de singel zorgt voor meer openheid van het gehele perceel en het ondersteunt / vergroot het vergezicht naar het achtergelegen gebied.

- Het toepassen van bloemrijk grasland/ bloemrijke randen bij de boomgaarden en dit tevens betrekken bij de inrichting van de poel/ wadi om ook hier de ecologische waarde met betrekking tot de biodiversiteit te verhogen;
- De aanlegdiepte van de wadi wordt aangepast;
- Woning 1 en woning 2 wordt opgeknijpt naar bijlage 2a en bijlage 2b in de planregels.
- In bijlage 4 beeldkwaliteitsplan wordt meer een analytisch beeld van de structuren in de omgeving en hoe de maatregelen passen in die structuren van de omgeving.

Bijlage 5 Berekening fysieke tegenprestatie

- Het bedrag landschappelijke maatregelen, gebaseerd op offertes en berekeningen van Niels Borgerink en VGL Groen Tuinprojecten, wordt aangepast. Dit mede naar aanleiding van de opmerkingen ten aanzien van landschappelijke inpassing en beplantingsplan. Daarnaast is 'overig in overleg' aangepast in verband met bodem verbeterende maatregelen op locatie. Zie eveneens paragraaf 3.2.2 BP toelichting.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen in voorliggende bestemmingsplanonderdelen naar aanleiding van de reactie van provincie, waterschap en veiligheidsregio, worden ook nog de volgende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

- a. Paragraaf 4.1.1 'Bodem: in samenspraak met de bodemspecialist van de gemeente worden enkele minimale tekstuele zaken aangepast.
- b. Paragraaf 4.2.1 'Archeologie': hier worden in samenspraak met de gemeente Archeoloog enkele minimale tekstuele zaken aangepast.
- c. Paragraaf 5.3.2 'Waarde – Archeologie 2': hier worden in samenspraak met de gemeente Archeoloog enkele minimale tekstuele zaken aangepast. + voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels inzake archeologie;

4 Bijlagen

4.1 vooroverlegreacties

4.2 verslag omgevingsdialog

4.3 email provincie d.d. 3-10-23

4 Bijlagen

4.1 vooroverlegreacties

4.1.1 Provincie Noord-Brabant

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omschakeling van een agrarische bestemming met een aanduiding intensive veehouderij naar een grondgebonden akkerbouwbedrijf. Tevens worden twee burgerwoningen toegevoegd en blijft de huidige bedrijfswoning gehandhaafd. Ook wordt een landschappelijke inpassing toegevoegd.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Aansluitingen op provinciale wegen

Het plan zorgt mogelijk voor een verandering van de bestaande uitwegen. De Pastoor Jacobsstraat is een provinciale weg. Voor het veranderen, aanleggen of verwijderen van uitwegen is een omgevingsvergunning nodig. Of en onder welke voorwaarden hieraan medewerking verleend kan worden kunnen wij nu nog niet bepalen omdat een concrete aanvraag hiervoor ontbreekt en wij niet adequaat kunnen uitgaan van inrichtingsschetsen. Wij adviseren u alsnog vroegtijdig contact met de reguliere provinciale adviseur op te nemen welke gaat over uitritten op provinciale wegen. Het zou vervelend zijn als misvattingen in een laat stadium kenbaar worden.

Basisprincipes

De artikelen 3.5 tot en met 3.9 Iov beschrijven de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Wij merken op dat op een aantal onderdelen hier nog niet voldoende invulling aan is gegeven.

Zorgvuldig ruimte gebruik en lagenbenadering

Het omschakelen van de veehouderij naar een akkerbouw activiteit is een goede vorm van zorgvuldig ruimte gebruik. Het toevoegen van twee woningen is dit nog niet. Wij vragen u dit nader te onderbouwen aan de hand van onder andere de lagenbenadering. Ditzelfde geldt voor het aspect meerwaarde creatie. Meerwaarde creatie zien wij bij de omschakeling van de agrarische activiteiten, echter wat de meerwaarde voor het toevoegen van één of twee woningen is, daar missen wij de onderbouwing voor.

Landschappelijke inpassing

Meerwaarde creatie

Meerwaarde creatie is al eerder aan bod gekomen. En ook bij de landschappelijke inpassing vragen wij ons af wat de meerwaarde is. Hoe de inpassing nu opgesteld is (visueel en plant technisch) zien wij een zeer beperkte meerwaarde. Wij zien de inpassing nu voornamelijk als tuininrichting bij de nieuwe woningen. Bovendien ontbreekt in de planregels een zorgvuldige bescherming en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Ingebrachte elementen landschappelijke inpassing

Wij hebben de landschappelijke inpassing aandachtig doorgenomen, en zoals hierboven al beschreven, zien wij deze voornamelijk als tuininrichting. Onderstaande leest u een opsomming van onze constatering:

- Het voorstel bestaat uit allerlei beplanting die niet in te brengen is als inpassing, maar wat gewoon erfinrichting is, te weten de elementen 2, 6 en 7 op de kaart van de inpassing;
- Qua zichtlijnen doet ons inziens de inpassing meer af dan goed aan de omgeving. Ook spreekt het plan zich tegen op het punt van openheid, één van de landschapskenmerken van de Maashorst en Raamvallei. Dit strookt niet met het toevoegen van twee woningen (bouwvlakken) op maagdelijke grond. Op deze wijze worden de beschreven zichtlijnen niet geaccentueerd of versterkt maar tenietgedaan. Ter bescherming van zichtlijnen zien we als optie, als er twee extra woningen gerealiseerd worden, dat de oostelijke woning naast de westelijke woning verplaatst wordt. Dit zou de aansluiting met de kern ten goede komen én een robuuste zichtlijn blijft open ter plaatse van de nu gesitueerde oostelijke woning;
- Wij zien de door u toegevoegde inpassing als kaart, dit is echter geen inpassingsplan. Een inpassingsplan geeft een analytisch beeld van de structuren in de omgeving en hoe de maatregelen passen in die structuren van de omgeving, dat ontbreekt;
- De 2 wadi's bieden geen kwaliteitsverbetering van het landschap wat beoogd wordt met artikel 3.9 lov. De nummers 4 en 5 kunnen dan niet meegenomen worden in het plan als landschappelijke inpassing.

De bovenstaande opsomming resulteert dat enkel de elementen 1, 3 en 5 kunnen ingebracht worden als landschappelijke inpassing. Wij achten dit, gezien het totale plan, als een summiere en van te weinig waarde hebbende inpassing;

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Een plan in cultuurhistorisch waardevol gebied moet gericht zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de waarden en kenmerken van zijn gebied. In de plantoelichting lezen wij dat diverse onderdelen op cultuurhistorisch en archeologisch gebied uitvoerig beschreven worden. Dat lezen wij helaas te weinig in andere plannen maar in dit plan is het een compliment waard.

Helaas zien wij vervolgens wel dat er wel te weinig met de analyse gedaan is. Met name in de compositie van bouwvlakken en landschappelijke inpassing in relatie tot de zichtrelatie/relatie met de waarden van het Hollanderbroek sluiten niet goed aan bij hoe wij de omgang met het Cultuurhistorisch waardevolle gebied Hollanderbroek beoordelen. In de nieuwe situatie worden wel zichtrelaties beoogd, maar onduidelijk is hoe het samenspel van nieuwe bebouwing en opgaand groen dit dan bewerkstelligen, of niet alsnog belemmeren. Wij verzoeken u hier dieper op in te gaan en zo nodig de compositie van bouwvlakken en feitelijke inrichting van de landschappelijke inpassing te heroverwegen. We willen hiermee een plan op tafel krijgen welke recht een eer aandoet aan het Cultuurhistorisch waardevolle gebied Hollanderbroek.

Grondgebonden teeltbedrijf in landelijk gebied

Artikel 3.54 lov gaat in op de ontwikkeling van grondgebonden teeltbedrijven in landelijk gebied waar hier sprake van is. Lezende de vigerende bestemmingsomschrijving is naast een intensieve veehouderij al een teeltbedrijf mogelijk. Een echte omschakeling is het dan ook niet, omdat feitelijk enkel de aanduiding 'intensieve veehouderij' van de verbeelding verdwijnt. De toelichting mag hier wat ons betreft duidelijker in zijn.

Maatwerk voor omgevingskwaliteit

Op basis van artikel 3.78 lov en de uitwerkingsregeling kan maatwerk leiden tot de realisatie van een woning. Het uitgangspunt is hierbij een versterking van de omgevingskwaliteit. In dit plan zou dit artikel toegepast kunnen worden, er wordt immers een veehouderij planologisch verwijderd. De onderbouwing van de ontwikkelingsrichting oogt echter wankel en spreekt zichzelf tegen (lees openheid van het landschapskenmerk Maaszone en Raamvallei in relatie tot de voorgestelde landschappelijke inpassing).

Wij kunnen ons met dit plan slechts deel vinden in een aanvaardbare locatie. Dit heeft met name te maken met de optelsom van zaken die de realisatie van twee woningen en dan ook nog eens twee woningen aan weerszijde van het agrarisch bedrijf mogelijk maakt. Op dit moment is het twijfelachtig of de Pastoor Jacobsstraat (vanaf de kern richting het oosten) als bebouwingsconcentratie of bebouwingslint aangemerkt kan worden. Daarvoor staat er nu weinig bebouwing (de zuidzijde is volledig vrij). Wat juist typerend hier is, is de afwisseling van bebouwd en onbebouwd met ook een redelijk vergelijkbare afstandsmaat. Deze balans tussen bebouwing en openheid verdwijnt met dit plan. Maar we geven het de voordeel van de twijfel

Wij zien op de vlakken van zorgvuldig ruimte gebruik, landschappelijke inpassing, aanvaardbare locatie, verkeersveiligheid vanwege uitritten, cultuurhistorie dat een beter plan ontstaat door de oostelijke woning niet daar te realiseren. Het is overigens het overwegen waard om twee woningen tussen het agrarisch bedrijf en de kern Sint Hubert te overwegen. Op deze wijze gebruiken we een aanvaardbare compositie om te komen tot een aanvaardbare locatie.

Maatwerkregeling en berekening

Een hulpmiddel bij de maatwerkregeling met als doel omgevingskwaliteit is de rekenmodule. Wij hebben de invoerwaardes bekeken en komen tot een andere invulling. Wat kan worden meegerekend op basis van artikel 3.2.d. en 7 van de maatwerkregeling?:

1. Sloop voormalige bedrijfsbebouwing a 685m² (1.570m² (bestaand) – 250m² (basisinspanning) – 635m² (toekomstig planologisch mogelijk);
2. Enkel de fysiek gebruikte en vergunde ammoniak waardes kunnen worden berekend. Vergunde waardes uit niet gerealiseerde elementen zijn dit niet. Het gaat hier dan onder andere over de niet gerealiseerde stal achter op het perceel. Een aangepaste berekening dient nog te worden uitgevoerd;
3. Te verwijderen verhardingen welke buiten het nieuwe bouwvlak komt te liggen en minus de toekomstige maximale bebouwde oppervlakte (dit is immers ook verharding);
4. Zandtoevoer. Echter de onderbouwing hiervan ontbreekt conform de toelichting.
5. Landschapselementen welke de correcte bescherming genieten conform de lov (zie ook de sub kop 'Landschappelijke inpassing');
6. Asbestsanering. Echter de onderbouwing hiervan ontbreekt conform de toelichting.

Wij adviseren u de maatwerkregeling en toelichting hierop nogmaals door te nemen en te komen met een aangepast berekening.

Overige opmerkingen

- De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de sloop en verharding dient ook op de agrarische bestemming gelegen te zijn.

- De juridische koppeling tussen de aanduiding landschappelijk inpassing 1 en 2 is niet correct. Los knippen is een optie, maar beide keren naar dezelfde bijlage (bijlage 2) verwijzen kan niet. Nu zijn beide inpassingen alsnog aan elkaar verbonden. Dit is rechtsonzeker.
- De bestemming 'Groen – Landschapselement' verbiedt het gebruik als tuin bij wonen niet. Gezien de bijgevoegde inrichting is er een sterk vermoeden dat de landschappelijke inpassing als tuin in gebruik genomen gaat worden. Inclusief vergunningvrije hagen die bv. de beschreven openheid weer te niet doet. Dit kan niet gezien worden als een landschappelijke inpassing. Ons advies is dan ook bij landschappelijke inpassingen om een gemeentelijk standpunt in te nemen (een basis kader stellen voor adviesbureaus) om een zichtbare beschermende bestemming hieronder te leggen.
- Ook vragen wij ons af wat de meerwaarde is van de aanduiding 'akkerbouw'. Akkerbouw / telen is conform de bestemmingsomschrijving nu al toegestaan.
- In de toelichting staat dat de woonbestemmingen verkleind gaan worden. Dit is niet correct aangezien er (nog) geen woonbestemmingen zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande bestaat nadrukkelijk de twijfel of het plan bijdraagt aan de provinciale doelen en ambities en of twee woningen toevoegen realistisch is. Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,
F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

4.1.2 Waterschap AA en Maas

Beste [REDACTED]

Bedankt voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67. Het plan betreft een beëindiging van intensieve veehouderij incl. sloop van stallen ten behoeve van de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen.

In het kader van de watertoets hebben wij geen opmerkingen op basis van ons huidige beleid. Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m2 en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde.

Ik zie echter wel in de plannen dat er een wadi gerealiseerd zal worden om te voldoen aan het gemeentelijke beleid m.b.t. hemelwaterberging. Hierbij valt me op dat er in de toelichting/watertoets wordt gesproken over een aanlegdiepte van 0,8m diep. De gemeten GHG ter plaatse is 0,6m-0,8m diep. Graag wil ik benadrukken dat de aanlegdiepte van bergingsvoorzieningen boven de GHG zal moeten liggen en dat men hier rekening mee dient te houden bij realisatie van het plan. Mochten hier vragen over zijn dan hoor ik het uiteraard graag.

Succes met het verdere verloop van de procedure.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

adviseur ruimtelijke plannen

T [REDACTED]

W www.aaenmaas.nl/contact

4.1.3. Veiligheidsregio Brabant Noord

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan Pastoor Jacobsstraat 67 Sint-Hubert

Geachte mevrouw [REDACTED]

U hebt de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingplan 'Pastoor Jacobsstraat 67, Sint Hubert'. In paragraaf 4.1.4 van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. De veiligheidsregio heeft 1 opmerking bij de paragraaf. Er wordt aangegeven dat er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied volgens het BEVT. Dit is echter niet juist. Er is sprake van een transportroute waarover brandbare vloeistoffen worden vervoerd welke als relevant scenario de plasbrand hebben. Een nader inhoudelijk advies is voor voorliggende locatie niet noodzakelijk.

Definitieve bestemmingsplan: Wij ontvangen graag het definitieve bestemmingsplan ter inzage. Dit is ten behoeve van ons adviesproces en de voorbereiding op het bestrijden van branden, rampen en crisis.

Wij baseren ons advies op de volgende documenten:

Het scenarioboek Externe Veiligheid

het bestemmingplan 'Pastoor Jacobsstraat 67, Sint Hubert'

Heeft u vragen over dit advies?

Neem dan contact op via 06-21154752. of p.vernooij@vrbn.nl. Nieuwe of aanvullende stukken kunnen ter beoordeling worden verzonden aan risicobeheersing@vrbn.nl

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Specialist Omgevingsveiligheid Brandweer Brabant-Noord, Risicobeheersing

4.2 verslag omgevingsdialoog

Datum:

16 juni '23

Van:

SRo

Opdrachtgever:

Lange VOF

Locatie:

Pastoor Jacobsstraat 67

5454 GM, Sint Hubert

Omgevingsdialoog herontwikkeling Pastoor Jacobsstraat 67

Aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert ligt het erf van de initiatiefnemers die voornemens zijn om de bestaande varkenshouderij te beëindigen. Hiertoe wordt op locatie een akkerbouwbedrijf in beperkte omvang voortgezet. Daarnaast wordt aan weerszijden van het akkerbouwbedrijf in totaal twee burgerwoningen gerealiseerd. Deze woningen zullen worden opgericht conform de huidige eisen ten aanzien van bouw, energie, leefbaarheid en duurzaamheid. Met het planvoornemen vindt dus sloop en nieuwbouw plaats. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast op basis van het landschappelijk inpassingsplan.

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken en verbeterpunten op te halen.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners en omliggende perceeleigenaren nabij Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert. Het betreft de volgende adressen in de omgeving:

- Pastoor Jacobsstraat 75
- Pastoor Jacobsstraat 61
- Pastoor Jacobsstraat 59a
- Pastoor Jacobsstraat 59
- Pastoor Jacobsstraat 81
- Voordijk 39
- Voortsestraat 3
- Voortsestraat 5
- Voortsestraat 5a

En de volgende perceeleigenaren:

- MIL00 sectie R 119
- MIL00 sectie R 956
- MIL00 sectie R 109
- MIL00 sectie R 1365
- MIL00 sectie R 1364

Initiatiefnemers zijn in een periode van februari '23 tot en met juni '23 langs de deuren geweest bij buurtbewoners en omliggende perceeleigenaren nabij Pastoor Jacobsstraat 67. Onder het genot van een kop koffie zijn de plannen toegelicht middels het landschappelijk inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Beide documenten zijn als bijlage bijgevoegd bij deze bestemmingsplan toelichting, namelijk bijlage 3 en bijlage 4. De betreffende deelnemers van de omgevingsdialoog

hebben met interesse kennis genomen van de plannen. Afsluitend ontvingen de deelnemers een vragenlijst die zij weer ingevuld in de loop van tijd retour mochten sturen naar initiatiefnemers. In de bijlage is een handtekeningen overzicht bijgevoegd van de deelnemers die kennis hebben genomen van het planvoornemen.

Alle deelnemers hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemers succes met het voltooien hiervan. De deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

3. Planbeschrijving

Met voorliggend plan blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en worden de overige agrarisch opstallen op het erf gesloopt, zie afbeelding 2 op pagina 5.

De varkenshouderij wordt beëindigd en het akkerbouwbedrijf wordt geïntensiveerd in combinatie met de oprichting van twee nieuwe burgerwoningen.

De oostelijke woning valt binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' waar nieuwvestiging van woningen onder voorwaarden is toegestaan. Voor de Ruimte voor Ruimte woning (westelijke woning) moet een titel worden samengesteld door het slopen van de stallen en inleveren van de fosfaatrechten op de locatie.

Het plangebied is gelegen in de 'Maasterras-zone' en het Landschapspark Raamvallei, meer specifiek de landschapspolder Hollanderbroek. De Raamvallei staat bekend om haar openheid en vergezichten en leent zich niet voor duurzame ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen. De polder Hollanderbroek wordt gezien als waardevol landschap en moet dan ook zo veel mogelijk in stand worden gehouden. In de structuurvisie staat als speerpunt ook de versterking van de dorpsentree aan de oostzijde van Sint Hubert benoemd. Het verwijderen van de intensieve veehouderij inclusief sloop van de stallen draagt bij aan de ambities. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het borgen en versterken van de omgevingskwaliteiten (openheid en vergezichten).

6

Behouden openheid

Met het opstellen van de inrichtingstekening is er rekening gehouden met het behoud van zichtlijnen vanaf de provinciale weg richting het open landschap. Dit is vormgegeven door de positionering van de nieuwe woningen en bijgebouwen. Tussen de afzonderlijke erven is er een groenzone gerealiseerd zonder obstakels die het zicht belemmeren. Door de woningen en bijgebouwen haaks op de N264 te plaatsen worden de zichtlijnen richting het agrarisch landschap versterkt. In figuur 5 zijn de zichtlijnen te zien.

Versterken zichtlijnen en creëren privacy

Op het nieuwe erf worden een aantal robuuste houtsingels aangelegd die bestaan uit diverse inheemse bosplantsoensoorten. Soorten die o.a. bijdragen aan de biodiversiteit. Met het aanbrengen van de houtsingels wordt het erf landschappelijk ingepast, de zichtlijnen worden versterkt én er wordt privacy gerealiseerd tussen de afzonderlijke erven.



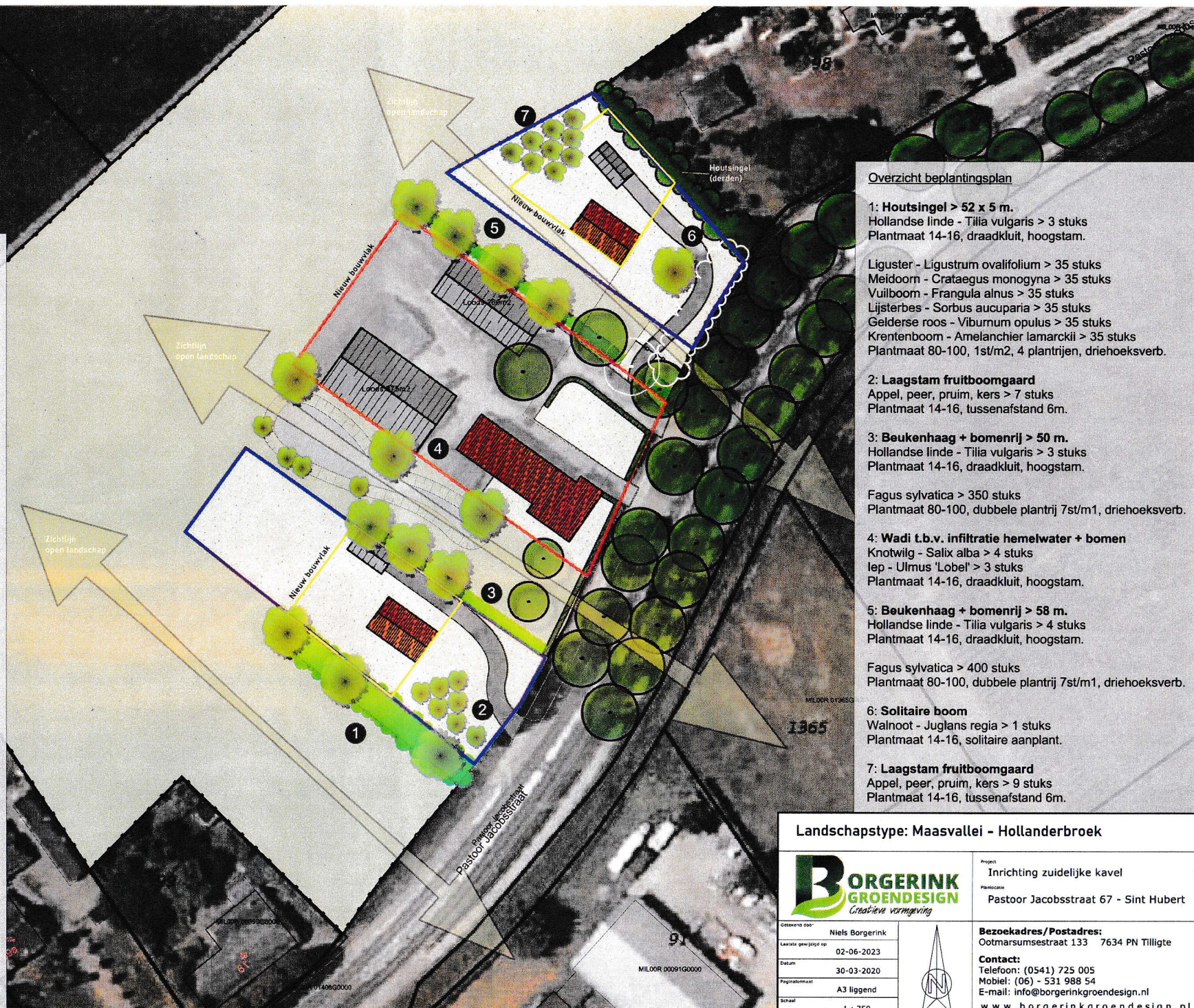
Figuur 5. Afbeelding huidig bouwvlak, planlocatie.



Figuur 6. Houtsingels met lindebomen versterken de zichtlijnen richting het open landschap

LEGENDA

-  Bestaande boom
-  Bestaande haag
-  Nieuwe bomen
-  Te kappen boom/struweel
-  Nieuwe struweelhaag/houtsingel
-  Bestaande bedrijfswoning
-  Nieuwe bijgebouwen
-  2x nieuwe woningen
-  Bestemming agrarisch
-  Bouwvlak - bestaande woning + schuren
-  Bouwvlak - nieuwe woningen
-  Bestemming Wonen



Gespreksverslag

Naam initiatief:

Chance 10F

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Goed plan.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

Geen

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

Toekomstgericht

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

Dit is niet aan de orde.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

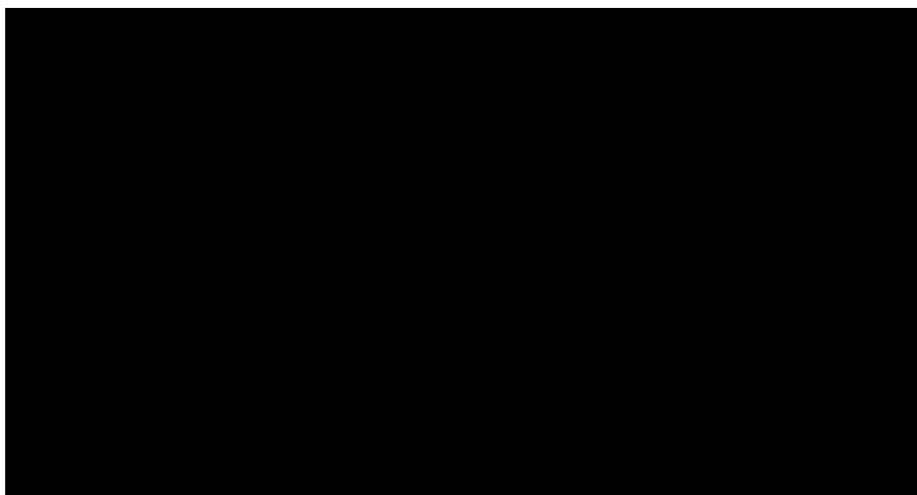
Dit is niet aan de orde.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Belanghebbende wordt op de hoogte gehouden van de voortgang van het plan

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Goed uitgewerkt plan voor de toekomst



Gespreksverslag

Naam initiatief:

hangar VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

GEEN PROBLEMEN MER

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

GEEN BELANGEN,

Houdt in het achterhoofd die
afstand tot zijn bedrijf

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

DAT HET MOOI WORDT

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

ZIJN ER NIET

N.V.T.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

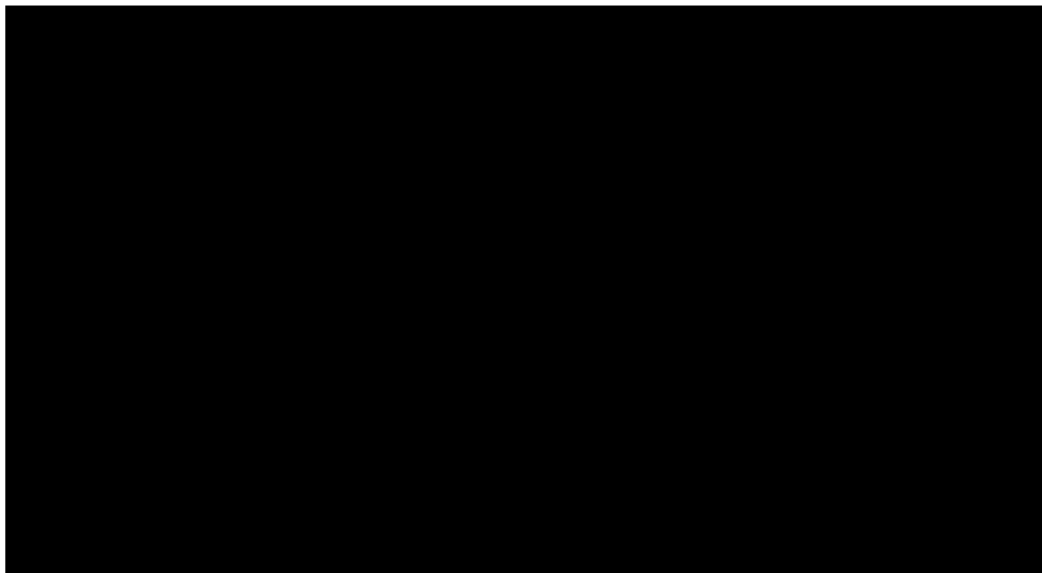
N.V.T.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

WILLEN GAAAG OP DE HOOGTE
GEHOUDEN WORDEN VAN NIEUWE
ONTWIKKELINGEN

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

IK vind HET EEN VERRISKing
VOOR DE OMGEVING, EN BEN
HET EENS MET DE STREkking
VAN dit VERSLAG.



Gespreksverslag

Naam initiatief:

Lande OOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Goed plan varkens bedrijf stoppen
en vervangen met deze aanpak.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

geen direct belang als er geen
overlast komt

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

geen specifieke ideeën

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

Nut

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

not

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Geen

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Mee eens.

Gespreksverslag

Naam initiatief:

Range UOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Meer initiatief voor bedrijf en
gezin.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

Als het Landbouw bedrijf (vulms)
plannen heeft dat er dan geen
bezwaar is.

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

De belanghebbende heeft begreep niet
dat er te niet binnen de bebouwde
kom gebouwd wordt.
met dit plan hebben we ook geen probleem

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit
doen?

N.V.T.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

N.V.T

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Dat we wederzijds geen bezwaar
maken voor de plannen van
Wilms

Huren bouw, zonnepark of dunnets
(teelt onderstevende
maatregelen)

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Zie vraag 2

Gespreksverslag

Naam initiatief:

J. Lange

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

belanghebbende heeft er geen
problemen mee

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

geen bezwaren

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

geen

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

n.v.t.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

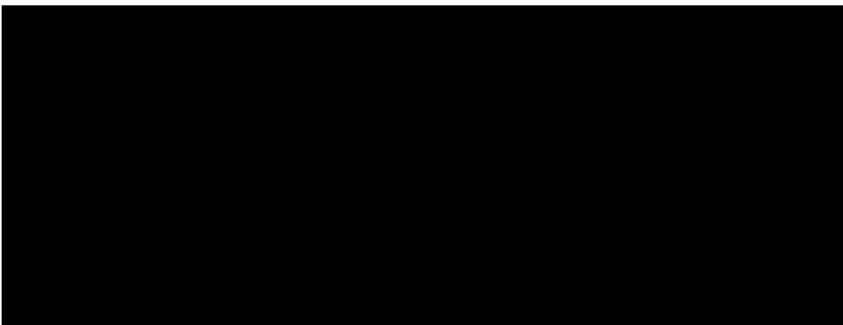
nvt

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

nvt

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

veel succes.



Gespreksverslag

Naam initiatief:

Range VDF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

prima plan geen enkel bezwaar
verbetering voor de omgeving

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

Misschien hebben we er zelf ook nog
oek wat aan?

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

Plan is prima!

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

We gaan niet meer doen dan onze
handtekening plaatsen.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

Geen behoefte aan.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Geen

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Wij wensen deze mensen veel succes met de voortgang van hun plannen

Bouwen, bouwen, bouwen!

Gespreksverslag

Naam initiatief:

hansje VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Positieve ontwikkeling voor Sint Hubert
Mooi AANZICHT van het dorp met de
groenstroken.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

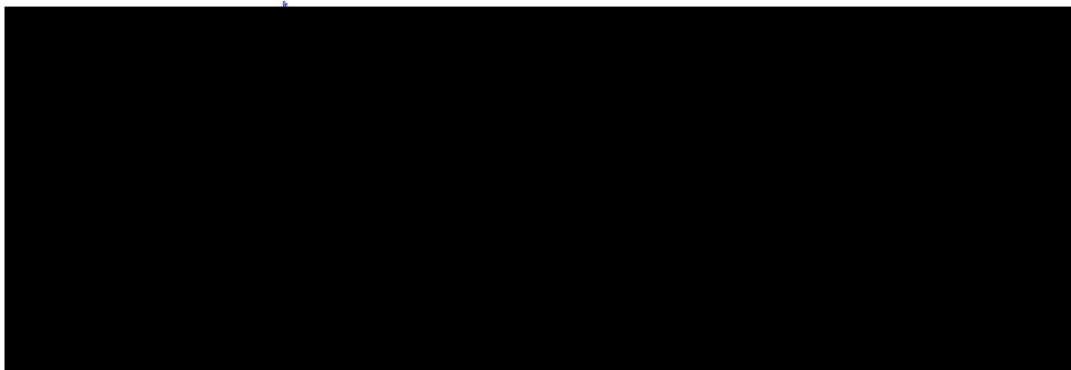
Zicht.

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

—

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

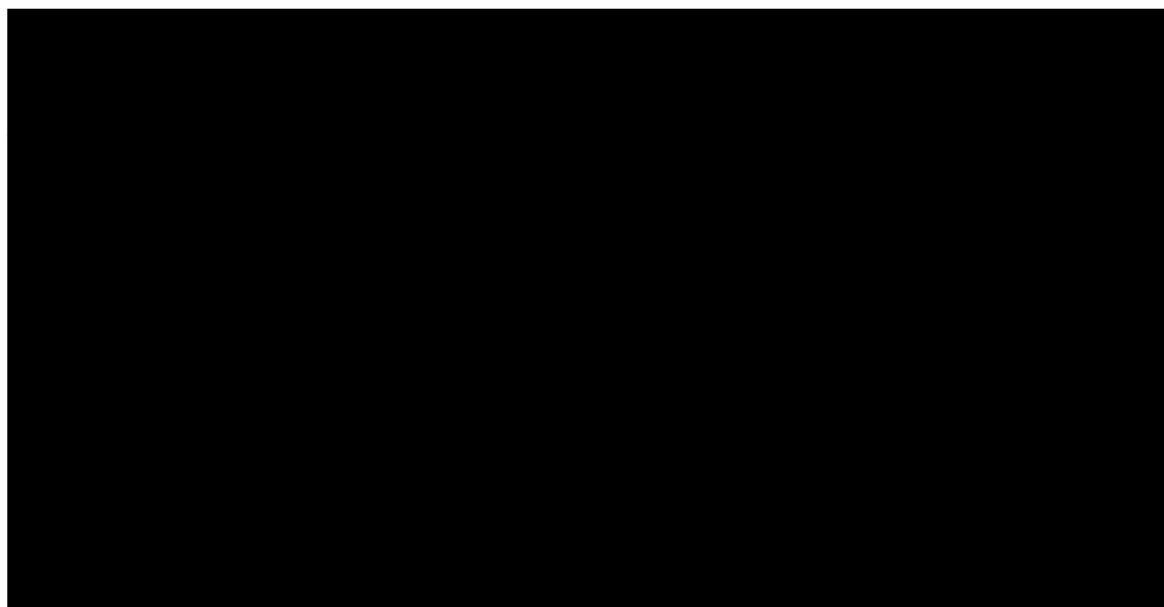
—



Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:



Gespreksverslag

Naam initiatief:

hans VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Prima !!!

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

geen bezwaar

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

geen

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

N.V.T.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

N.V.T.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

N.V.T.

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

N.V.T.

Gespreksverslag

Naam initiatief:

Range VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

Geweldig, als het klaar is, zet
het mooier uit.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

Geen belang en geen bezwaar

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

Goed idee, wordt er mooier op

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

nut

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

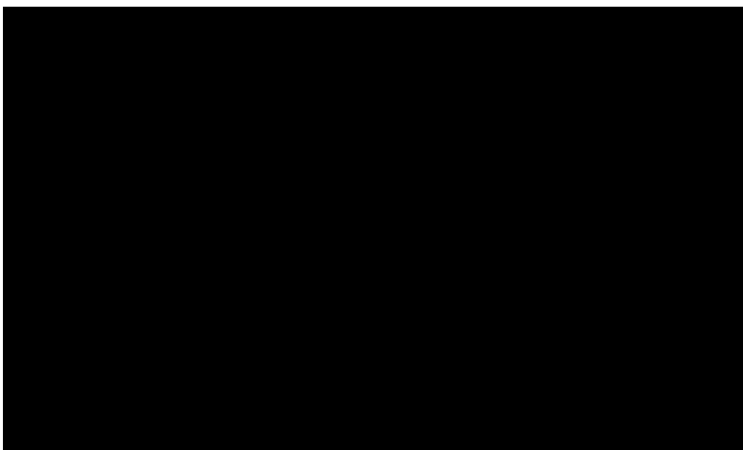
not

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

geen afspraken

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Ik vind het een mooi plan en
een prima initiatief.
Het zal er allemaal mooier op
worden



Gespreksverslag

Naam initiatief:

Change VOF

Naam belanghebbende:

Adres:

E-mail:

Wat vindt de belanghebbende van het initiatief?

prima! Fijn dat er gebouwd kan worden
in ons dorp. En mooi als jongeren in ons dorp
kunnen (blijven) wonen.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij jouw initiatief?

geen

Welke ideeën heeft de belanghebbende over jouw initiatief?

zie hierboven

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat je dit doen?

n.v.t.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kun je de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

n.v.t.

Welke overige afspraken heb je met de belanghebbende gemaakt?

n.v.t.

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op jouw verslag:

Mooi initiatief. We hopen dat het snel rond komt.

4.3 email provincie d.d. 3-10-23

Goedemiddag [REDACTED],

Excuses voor de vertraagde reactie, het kostte iets meer tijd om e.e.a. uit te zoeken.

Ervan uitgaande dat er geen enkele verandering plaatsvindt aan de bestaande uitwegen, voor zover gelegen binnen de provinciale weg (kadastrale grens), is een omgevingsvergunning voor het veranderen van de bestaande uitwegen niet nodig. Ten minste twee van de drie uitwegen worden geacht te zijn vergund op grond van de overgangsbepaling in artikel 5.1 van de Wegenverordening Noord-Brabant 2006. Indien destijds een verkeerskundige noodzaak bestond voor een derde uitweg, wordt ook de derde uitweg geacht vergund te zijn op grond van deze bepaling.

Wij komen, kort samengevat, tot de conclusie dat de drie uitwegen zoals deze nu bestaan geen directe inbreuk vormen op de belangen die de Regeling veranderen en gebruiken wegen Noord-Brabant 2013 beschermt. Gelet op het feit dat er op termijn een reconstructie van de provinciale weg plaatsvindt ter hoogte van deze uitwegen heeft het onze voorkeur om de vergunningen te formaliseren tijdens of na de reconstructie. Eventuele aanpassingen die nodig zijn ten gevolge van de reconstructie kunnen daarin worden meegenomen. Daarbij gaat het dus enkel gaat om het formaliseren, dan wel legaliseren, van de huidige situatie m.b.t. de uitwegen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Juridisch medewerker Verkeer en Onderhoud Wegen | Provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 |

5200 MC 's-Hertogenbosch | [REDACTED] | www.brabant.nl | aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag