

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED SINT HUBERT, PASTOOR JACOBSSTRAAT 67"



LOCATIE BEDRIJF

Pastoor Jacobsstraat 67
5454 GM Sint Hubert



BESTEMMINGSPLAN

"BUITENGEBIED SINT HUBERT, PASTOOR JACOBSSTRAAT 67"

Identificatienummer: NL.IMRO.1982.BPBuPastJacobsst67-ON01

Initiatiefnemer: Lange VOF

Adviseur/contact: FarmConsult
6598 AD Heijen
farmconsult@forfarmers.eu

Projectleider
SRo

Versie: Ontwerp

Datum: November 2023, versie 6

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 – PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	12
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	15
2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	16
HOOFDSTUK 3 - BELEIDSKADER	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	22
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	23
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	23
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
3.2 Provinciaal beleid	24
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	24
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	25
3.3 Gemeentelijk beleid	35
3.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In Duurzaam Perspectief'	35
3.3.2 Woningbouwbeleid	36
3.3.3 Advies – Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen	37
HOOFDSTUK 4 – UITVOERINGSASPECTEN	39
4.1 Milieuaspecten	39
4.1.1 Bodem	39
4.1.2 Geluidhinder	45
4.1.3 Luchtkwaliteit	47
4.1.4 Externe veiligheid	48
4.1.5 Milieuzonering	50
4.1.6 Geurhinder veehouderijen	53
4.1.7 Gezondheid	54

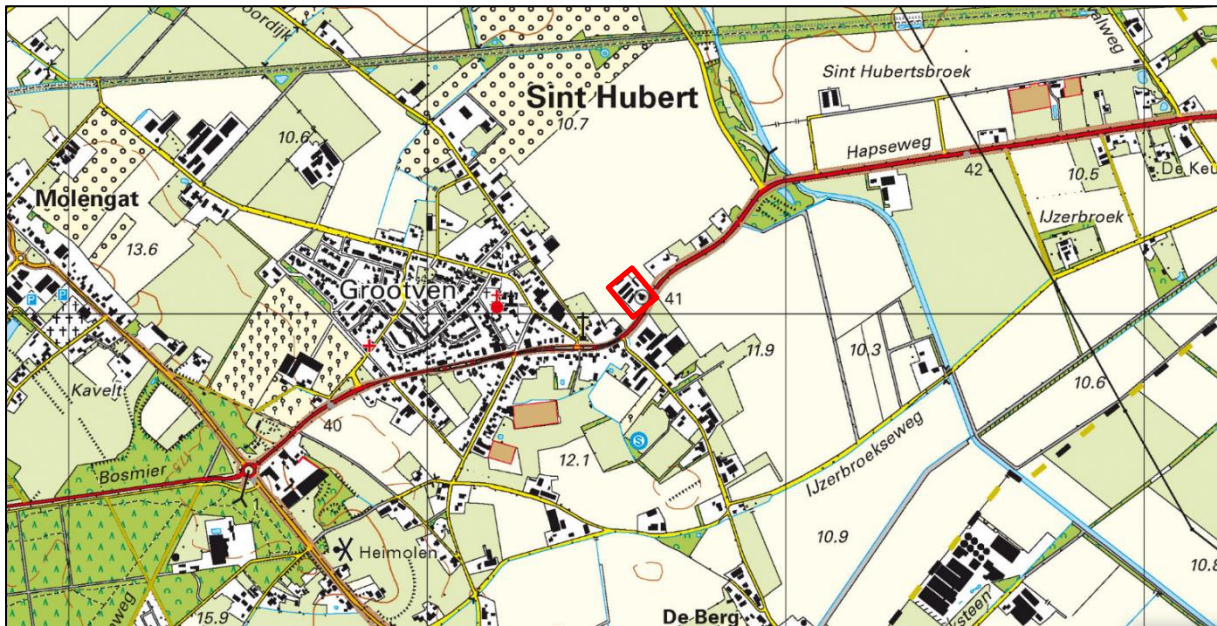
4.2 Fysieke aspecten	56
4.2.1 Cultuureel erfgoed	56
4.2.2 Ecologie	64
4.2.3 Waterhuishouding	68
4.2.4 Verkeer en parkeren.....	73
4.2.5 Kabels en leidingen	75
4.3 Duurzaamheid	75
4.3.1 Duurzame ontwikkeling	75
4.3.2 Duurzame energie.....	76
4.3.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen	77
4.4 M.e.r.-(beoordelings)plicht	77
4.4.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	78
4.4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	78
4.5 Economische aspecten	82
4.6 Handhaafbaarheid	82
HOOFDSTUK 5 – JURIDISCHE PLANOPZET	83
5.1 Algemeen.....	83
5.2 Toelichting op de verbeelding	83
5.3 Toelichting op de regels	83
5.3.1 Inleidende regels	83
5.3.2 Bestemmingsregels	83
5.3.3 Algemene regels	85
5.3.4 Overgangs- en slotregels	86
HOOFDSTUK 6 – MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	87
HOOFDSTUK 7 – PROCEDURE.....	89
7.1 Algemeen.....	89
7.2 Ontwerp bestemmingsplan	89
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan	89

A. BIJLAGEN BIJ TOELICHTING.....	90
1. Impressie bestaande situatie	90
2. Huidige vergunde situatie incl. Nbw	90
3. Inrichtingsplan	90
4. Beeldkwaliteitsplan	90
5. Berekening fysieke tegenprestatie.....	90
6. Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen	90
7. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest.....	90
8. Asbestinventarisatierapport.....	90
9. Onderzoek wegverkeerslawaaï	90
10. Onderzoek industrieelawaai	90
11. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek.....	90
12. Quicksan Flora en Fauna	90
13. Stikstofdepositie	90
14. Watertoets	90
15. Nota van inspraak en vooroverleg	90
16. Omgevingsdialoog	90
17. Resttitel Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit	90
B. BIJLAGEN BIJ REGELS (SEPARAAT, INCL. PLANREGELS)	91
1. Staat van bedrijfsactiviteiten	91
2. Landschappelijke inpassing woning zuid	91
3. Landschappelijke inpassing woning noord	91
4. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde.....	91
5. Sloop bebouwing en verharding.....	91
C. VERBEELDING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED SINT HUBERT, PASTOOR JACOBSSTRAAT 67' (SEPARAAT)	92

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding

Lange VOF (hierna: initiatiefnemer) bezit ter plaatse van 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.



Afbeelding 1: Uitsnede topografische kaart (planlocatie rood omljnd)

Het bedrijf van initiatiefnemer bestaat uit twee locaties. De oorspronkelijke locatie van het bedrijf betreft de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert waar de familie ook woont. Op het bedrijf werden ruim 200 vermeerderingszeugen gehouden. Circa tien jaar geleden zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van een vleesvarkensstal en het hergebruik van de bestaande bebouwing voor de opfok van biggen. Deze plannen zijn niet doorgezet. In 2015 is de varkenshouderij op deze bedrijfslocatie beëindigd. Eind jaren negentig is aan de Graafsedijk 19 te Beugen het varkensgedeelte van een gemengd bedrijf aangekocht. Dit betreft een perceel van 0.45 ha, waarop stallen aanwezig zijn voor het houden van maximaal 1.400 vleesvarkens. In totaal beschikt het bedrijf over 5.78 ha waarvan, na aftrek van de ondergrond van de bedrijfslocaties, circa 4½ ha beschikbaar is als cultuurgrond.

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 vrijstaande woningen te ontwikkelen middels de maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant. In totaal omhelst het planvoornemen dus de ontwikkeling van twee nieuwe woningen. Wat betreft de locatie in Beugen is initiatiefnemer voornemens om hier de veehouderijactiviteiten blijvend voort te zetten met de overgebleven rechten en dieraantallen.

Op 20 mei 2020 is een principeverzoek gericht tot het college van burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Mill en Sint Hubert voor het beëindigen van de intensieve varkenshouderij op locatie Pastoor Jacobsstraat 67 met betrekking tot het slopen van de stallen, bouwen van de loods en het realiseren van de ruimte voor ruimtewoningen. Op 20 augustus 2020 is een aanvulling gestuurd naar de gemeente.

Naar aanleiding van het ingediende verzoek inclusief de diverse aanvullingen, heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Mill en Sint Hubert besloten (d.d. 21 april 2021, kenmerk: D/21/256689 - Z/20/255999):

'In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de varkenshouderij te beëindigen en het akkerbouwbedrijf op Pastoor Jacobsstraat 67 te intensiveren in combinatie met de oprichting van twee nieuwe burgerwoningen, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden'.

De medewerking onder voorwaarden heeft betrekking op:

- De varkenshouderij wordt beëindigd en de stallen worden gesloopt.
- In het kader van zuinig ruimtegebruik moet het bestemmingsvlak waar mogelijk worden verkleind.
- De ontwikkeling moet ook voldoen aan de provinciale regelgeving met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap.
- De omgevingskwaliteiten van de Raamvallei en de waardevolle landschapspolder Hollanderbroek mogen niet verloren gaan.
- Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- Qua stedenbouw dienen de nieuwe woningen ondergeschikt te zijn met andere karakteristiek en positie ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning.
- Er dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing.

Het realiseren van twee vrijstaande woningen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Hiertoe is een herziening van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt de intensieve veehouderij juridisch planologisch verwijderd op locatie en worden de nieuwe activiteiten binnen het plangebied wettelijk geregeld. Hierdoor ontstaan nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Begrenzing 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 2: Uitsnede kadastrale kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd) en globale aanduiding herontwikkelingslocatie (blauwe stippellijn)

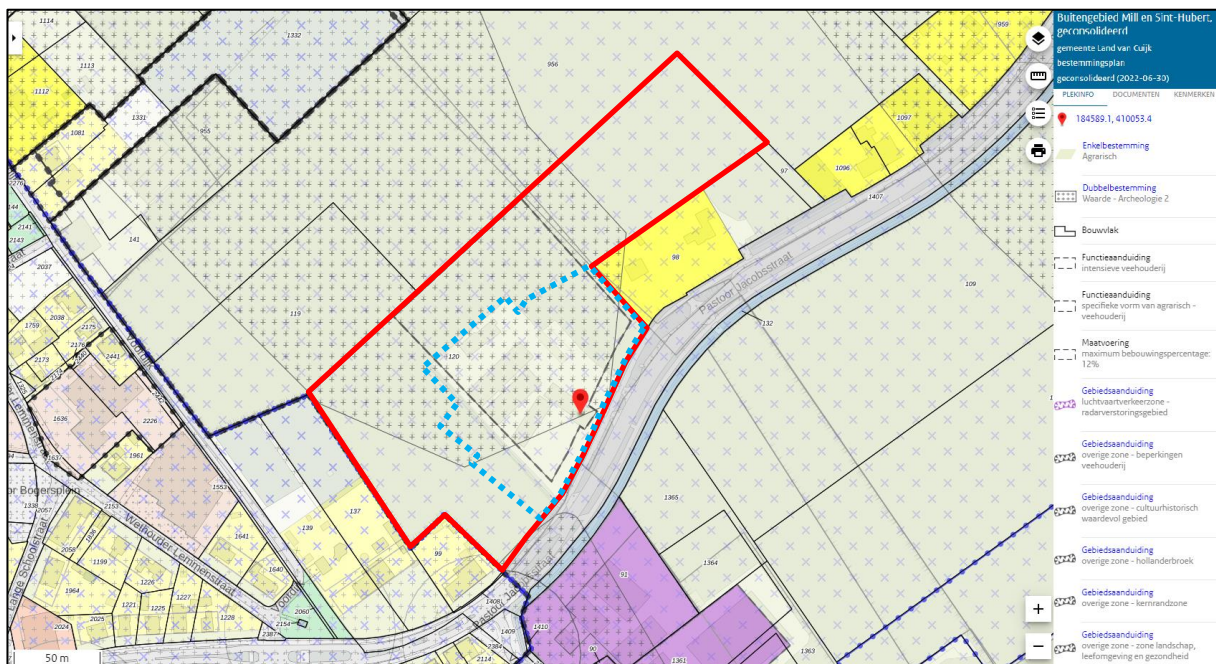
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' is een geconsolideerde versie van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert. Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft geen juridische status, maar is een informatieve werkversie waarin verschillende bestemmingsplannen zijn gecombineerd tot één leesbare versie. In deze geconsolideerde versie zijn onder andere de volgende bestemmingsplannen verwerkt:

- Buitengebied Mill en Sint Hubert (NL.IMRO.0815.BPL12022HBU-VA01, d.d. 20 juni 2013)
- Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018 (NL.IMRO.0815.BPLherzbuiteng2018-VA02, d.d. 26 september 2019)
- Kamerbewoning in woningen (NL.IMRO.0815.BPKamerbewoning-VA01, d.d. 30 september 2021)
- Mill, Parapluplan Ke-Geluidscontouren (NL.IMRO.0815.BPMiKecontouren-VA01, d.d. 9 december 2021).

De bestemmingsplannen 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' en 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' weergeven het vigerende juridisch planologisch kader op locatie. In het

bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, agrarische bodemexploitatie, één bedrijfswoning per bouwvlak, bewerking van eigen ter plaatse geproduceerde mest, extensief recreatief medegebruik, niet-agrarische nevenactiviteiten, kleinschalig kampeerterrein, schuur buiten agrarisch bouwvlak t.b.v. opslag en stalling, verharding en ruwvoeropslag, groenvoorzieningen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke-, natuur en cultuurhistorische waarden, voorzieningen voor de waterhuishouding, behoud van kazematten. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Ter plaatse van het plangebied is één bouwvlak opgenomen inclusief bijhorende functieaanduidingen en maatvoeringen. Hier gelden respectievelijk de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Daarnaast geldt een maximum bebouwingspercentage à 12%. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 3: Uitsnede geconsolideerd bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd) en globale aanduiding herontwikkelingslocatie (blauwe stippellijn)

Naast de specifieke aanduidingen ter plaatse van het bouwvlak gelden op locatie diverse gebiedsaanduidingen. Binnen het plangebied gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- Luchtvaartverkeerszone – radarverstoringgebied
- Overige zone – beperkingen veehouderij
- Overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied
- Overige zone – hollanderbroek
- Overige zone – kernrandzone
- Overige zone – zone landschap, leefomgeving en gezondheid
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen.

Voor meer informatie, een nadere onderbouwing en een nadere toetsing ten aanzien van de gebiedsaanduidingen zie Hoofdstuk 3, 4 en 5.

Het planvoornemen, waarbij sprake is van het staken van de intensieve veehouderij, het omschakelen naar een akkerbouwbedrijf en het realiseren van twee nieuwe woningen middels de maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant, is niet direct mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het planvoornemen is in strijd met zowel de gebruiksregels als bouwregels van de vigerende

bestemming. Een herziening van het juridisch planologisch kader is noodzakelijk om onderhavig initiatief mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor een deel van het plangebied ter plaatse van Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert. Het plangebied heeft een omvang van circa 3,17 ha. Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarisch bouwland wat niet zal wijzigen. Gronden met het agrarisch bouwvlak en aansluitend zullen daarentegen wel wijzigen. Op locatie van de voormalige intensieve veehouderij wordt het bouwvlak verkleind van circa 1,2 hectare naar 2.900 m² en worden de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden ingeperkt tot een voortzetting van akkerbouwactiviteiten. Ten westen en ten oosten van het akkerbouwbedrijf wordt voorzien in een ruime landschappelijke inpassing middels groenstroken inclusief de realisatie van in totaal twee vrijstaande woningen middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. Het planvoornemen en de nieuwe planologisch-juridische kaders worden nader toegelicht en getoetst in onderhavige toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 wordt tot slot respectievelijk de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedure omschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sint Hubert ter hoogte van de Pastoor Jacobsstraat. Deze straat is de N264 die Sint Hubert en Haps verbindt. Deze provinciale weg kent een breed profiel, met aan weerszijden een fietspad. Deze weg volgend naar het oosten, komt eerst langs Haps en komt daarna uit bij afslag 5 Haps van de A73/E31. Deze aansluiting op de Rijksweg ligt op ruim 6 kilometer ten oosten van het plangebied. Deze weg volgend naar het westen komt door de kern van Sint-Hubert. De omgeving van het plangebied is agrarisch van aard. De kern van Sint Hubert ligt circa 400 meter ten westen van het plangebied. In het noorden en oosten wordt het plangebied omringd door landbouwgronden. Het is een open agrarische landschap en kent vele vergezichten naar het achterliggende landschap. Dit landschap maakt onderdeel uit van de polder Hollanderbroek. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 4: Uitsnede luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd) en globale aanduiding herontwikkelingslocatie (blauwe stippellijn)

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. Derhalve houdt het plan rekening met deze landschappelijke waarden. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4 Landschappelijke inpassing en paragraaf 4.2.1 Cultuurhistorie.

Het perceel maakt met de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het aanwezige bebouwingslint, waaraan meerdere agrarische bedrijven, andersoortige bedrijven en burgerwoningen zijn gevestigd. In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven en een aantal burgerwoningen gelegen. Schuin tegenover het plangebied, aan de Voortsestraat, is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd.

Het bedrijf van initiatiefnemer bestaat uit twee locaties. De oorspronkelijke locatie van het bedrijf betreft de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert waar de familie ook woont. De bebouwing op deze locatie bestaat uit het boerderijpand met daarin de woning en een werkplaats/berging, diverse varkensstallen en twee oude schuren op basis van houtbouw. De oude schuren verkeren bouwtechnisch in matige tot slechte staat. Op het bedrijf werden ruim 200 vermeerderingszeugen gehouden, circa tien jaar geleden zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van een vleesvarkensstal en het hergebruik van de bestaande bebouwing voor de opfok van biggen. Deze plannen zijn nooit doorgezet. De bestaande vergunde situatie op locatie Pastoor Jacobsstraat 67 is als volgt:

- de vergunde situatie in 1999 op basis van Natuurbeschermingswet 1998: deze situatie is gerealiseerd en feitelijk aanwezig qua bebouwing op locatie. De situatietekeningen zijn bijgevoegd in bijlage 2. De toenmalige vergunde situatie bestond uit 2.064,20 kg NH₃/jaar.
- De vergunde situatie in 2012 op basis van de Natuurbeschermingswet 1998, Wm-vergunning en bouwvergunning: deze situatie is volledig vergund conform alle benodigde vergunning aspecten. Echter deze vergunning is nooit feitelijk gerealiseerd, aangezien de situatie op basis van de situatietekening uit 1999 in stand is gehouden. De vergunde situatie bestaat uit 1.389,90 kg NH₃/jaar.

						Bedrijfstotaal	1.389,9
nr stal	RAV code	BWL	omschrijving stalsysteem	diercategorie	# dieren	kg NH ₃ / dier	totaal NH ₃
K	D 1.1.100	0	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	360	0,69	248
K	D 3.100		overige huisvestingssystemen	Opfokzeugen	40	3	120
K	D 1.1.100	0	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	240	0,69	166
L	D 1.1.15.4	BWL 2009.12.V5	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie (45% geur en 80% fijn stof emissiereductie)	Gespeende biggen	1.496	0,1	150
M	D 1.3.12.4	BWL 2009.12.V5	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie (45% geur en 80% fijn stof emissiereductie)	Guste en Dragende zeugen	384	0,63	242
M	D 1.3.12.4	BWL 2009.12.V5	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie (45% geur en 80% fijn stof emissiereductie)	Guste en Dragende zeugen	120	0,63	76
M	D 1.2.17.4	BWL 2009.12.V5	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie (45% geur en 80% fijn stof emissiereductie)	Kraamzeugen	108	1,3	140
N	D 1.1.100	0	overige huisvestingssystemen	Gespeende biggen	360	0,69	248

Voor meer informatie en een nadere duiding op dit onderdeel, zie bijlage 2 behorende tot de toelichting.

In 2015 is gestart met de deelname aan de stoppersregeling. De varkenshouderij activiteiten zijn definitief in 2019 beëindigd. Vanaf dat moment worden dus in de stallen ter plaatse van Pastoor Jacobsstraat 67 geen landbouwhuisdieren meer gehouden.

Los van de ontwikkelingen ter plaatse van Pastoor Jacobsstraat 67 is eind jaren negentig aan de Graafsedijk 19 te Beugen het varkensgedeelte van een gemengd bedrijf aangekocht. Dit betreft een perceel van 0.45 ha, waarop stallen aanwezig zijn voor het houden van maximaal 1.400 vleesvarkens. In totaal beschikt het bedrijf over 5.78 ha waarvan, na aftrek van de ondergrond van de bedrijfslocaties, circa 4½ ha beschikbaar is als cultuurgrond.

Het bedrijfsperceel ter hoogte van Pastoor Jacobsstraat 67 heeft een omvang van circa 12.000 m². Op het perceel is bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning inclusief aanbouw (oppervlak à 313 m²). Daarnaast zijn gebouwen aanwezig ten behoeve van de voormalige varkenshouderij waaronder opslagloodsen, varkensstallen en een garage. Het bebouwd oppervlak van de nog aanwezige stallen inclusief mestputten bedraagt circa 1.570 m².

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn verouderd en ontsieren het landschap. Daarnaast bevatten de daken van de meeste bedrijfsgebouwen asbest. Na het staken van de veehouderij in 2015 op onderhavige locatie heeft initiatiefnemer de teelt van zonnebloemen en pompoenen opgepakt als nevenactiviteiten bij de agrarische bedrijfsvoering. In eerdere jaren werd ook wel ½ ha aan pompoenen geteeld voor de particuliere verkoop. Deze teelt is echter gestaakt. De zonnebloementeelt is nog wel kleinschalig actief. Het betreft circa ¼ tot ½ ha zonnebloemen als snijbloem. Deze worden gefaseerd gezaaid van medio april tot medio juli, zodat in de periode begin juli tot circa 1 oktober bloemen kunnen worden gesneden. Deze bloemen worden vanuit de Pastoor Jacobsstraat 67 en vanuit een tweede adres verkocht aan particulieren.

Met deze teelt vindt kleinschalige verkoop aan huis plaats. Deze functie is al reeds jaren aanwezig op locatie en passend op locatie door de beperkte aard en omvang. Het perceel is via drie ontsluitingen ontsloten op de Pastoor Jacobsstraat. In navolgende afbeelding volgt een impressie van de bestaande situatie, voor meer beelden zie bijlage 1. Eén bestaande loods is niet op de milieutekening aangegeven, omdat daarvoor in de plaats de vleesvarkensstal is ingetekend (2.640 m² en paars omlijnd op navolgende afbeelding). Deze stal is echter nooit gebouwd. De onbebouwde terreindelen direct nabij zijn verder ingericht als tuin of erf.



Afbeelding 5: Luchtfoto met globale afmetingen gebouwen en globale aanduiding plangebied (rood omlijnd) met groen omlijnde locatie van deze reeds vergunde werktuigenberging (bijgebouw 5).

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het de intensieve veehouderij, ter plaatse van de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert, formeel te beëindigen. In dat verband zullen drie varkensstallen, een loods en een buitenverblijf voor rundvee gesloopt worden. Het gaat daarbij om circa 1.570 m² te slopen bebouwing. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij wordt een aanzienlijke milieuwinst behaald. Er wordt immers een milieuvergunning voor 1.323 varkens ingetrokken. Daarvoor in de plaats wenst initiatiefnemer de bestaande akkerbouw- en tuinbouwactiviteiten te intensiveren door naast het verbouwen van mais en luzerne ook zonnebloemen te telen op 6 hectare grond. Het voorzetten van het akkerbouwbedrijf wordt gecombineerd met de realisatie van in totaal twee vrijstaande woningen ten zuiden en noorden van het agrarische bedrijfsperceel.



Afbeelding 6: drone-opname plangebied en omgeving (zuidelijke richting)

In de Structuurvisie Mill en Sint Hubert – In Duurzaam Perspectief wordt gesteld dat het plangebied zich niet leent voor duurzame ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen. Het wordt gezien als een waardevol landschap dat zo veel mogelijk in stand moet worden gehouden. Het plangebied, dat gelegen is aan de oostzijde van Sint Hubert, wordt specifiek genoemd omdat daar de dorpsentree versterkt moet worden. Het saneren van de intensieve veehouderij draagt bij aan die ambitie.

Voor de voortzetting van de agrarische bedrijvigheid in de vorm van een akkerbouwbedrijf zullen twee nieuwe loodsen opgericht worden. Enerzijds is direct achter de bedrijfswoning een loods van circa 375 m² voorzien voor de verwerking en de opslag van landbouwproducten zoals zonnebloemen. Anderzijds is initiatiefnemer voornemens om de vergunde werktuigenberging van circa 260 m² te realiseren. De locatie van deze reeds vergunde werktuigenberging (bijgebouw 5) is weergegeven op navolgende afbeelding. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en ongewijzigd. Conform advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) zullen de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen van het akkerbouwbedrijf worden gesitueerd in een verkleind bouwvlak met een beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (van circa 635 m²). Voor een nadere uitwerking van het AAB-advies zie paragraaf 3.3.3.



Afbeelding 7: uitsnede situatietekening milieuvergunning met aanduiding te behouden opslagloods (nummer 5)(rood omlijnd)

Naast het omschakelen van de voormalige intensieve veehouderij naar akkerbouwbedrijf is initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel een ruimte-voor-ruimtetwoning te realiseren. In totaal zijn er dus twee nieuwe wooneenheden voorzien. Voor het plangebied en de te realiseren woningen geldt op basis van recent gewijzigde provinciale regels een bijzondere situatie:

- De zuidwestelijke woning is gelegen in zone 'verstedelijking afweegbaar'. Hiervoor zou worden geïnvesteerd in een ruimte-voor-ruimtetitel middels kwaliteitsverbetering op locatie die gelijk staat aan de waarde van een dergelijke titel.
- De noordoostelijke woning is gelegen in buitengebied (c.q. landelijk gebied). De woning zou gerealiseerd worden middels een ruimte-voor-ruimtetitel. Hiertoe worden 1.000 m² sloopmeters ingeleverd en worden 473 varkensrechten ingeleverd. De titel wordt aangevraagd bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.

In de zomer van 2022 is de 'ruimte-voor-ruimteregeling' komen te vervallen. Deze regeling is vervangen voor de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant. Conform de beleidsregel wordt met de ontwikkeling een fysieke tegenprestatie geleverd met als doel het verbeteren van de omgevingskwaliteit. In het kader van onderhavige ontwikkeling houdt dit in dat door het slopen van voormalige bedrijfsbebouwing en bijhorende voorzieningen, plus het verbeteren van het landschap waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het Hollanderbroek, een fysieke tegenprestatie wordt geleverd. In ruil voor deze fysieke tegenprestatie wenst initiatiefnemer in totaal twee vrijstaande woningen te realiseren die afzonderlijk aan weerszijden van het bedrijfsperceel worden gepositioneerd.

Voor de gehele ontwikkeling geldt dat tijdig alle vergunningen op locatie ingetrokken zullen worden. Een nadere en gedetailleerde uitwerking van de maatwerkregeling is omschreven in paragraaf 2.4 en paragraaf 3.2.2.

Doordat het planvoornemen is gelegen in Landschapspark Raamvallei, meer specifiek de landschapspolder Hollanderbroek, dient het planvoornemen rekening te houden met de aanwezige omgevingskwaliteiten. Hierbij zijn de kenmerken en waarden zoals openheid van essentieel belang. In lijn met het planvoornemen en de toekomstige inrichting van het plangebied is een schetsontwerp opgesteld die rekening houdt met deze kernwaarden. Ter impressie zie navolgende afbeelding. De afbeelding is eveneens in paragraaf 2.4 bijgevoegd en geeft een gedetailleerde weergave van de landschapsmaatregelen. Het gehele schetsontwerp is bijgevoegd in bijlage 3.



Afbeelding 8: impressie planvoornemen

Vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt is het schetsontwerp nader toegelicht in een beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 4. De twee nieuwe vrijstaande woningen worden zoals reeds onderbouwd afzonderlijk gepositioneerd. Een woning zal ten zuidwesten van het agrarisch bedrijf worden gerealiseerd en een woning zal ten noordoosten worden gerealiseerd. Qua verkeersontsluiting wordt aangesloten op de drie reeds bestaande ontsluitingen op de Pastoor Jacobsstraat (N264) behorende tot het agrarisch bedrijf. Voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 'verkeer en parkeren' (paragraaf 4.2.4).

Beide woningen krijgen één laag met kap, waarbij de bouw- en goothoogte maximaal 9 en 4,5 m bedraagt. Bij de woning wordt de mogelijkheid geboden om een bijgebouw te plaatsen in de vorm van een garage. Deze bijgebouwen mogen in verband met landschappelijke en ruimtelijke kenmerken niet uitgevoerd worden met een platdak. Qua uitstraling krijgen de woningen een dorps karakter, passend bij de al aanwezige woningen aan de Pastoor Jacobsstraat. Langs de randen van de woonkavels komen groene erfafscheidingen in de vorm van hagen en solitaire bomen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het schetsontwerp nader uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan inclusief beplantingsplan. Voor een nadere onderbouwing van het landschappelijk inpassingsplan zie paragraaf 2.4. Belangrijkste uitgangspunt is het aanleggen van een bebouwing- en beplantingsvrije zichtlijn vanaf de Pastoor Jacobsstraat (N264) naar het achterliggende open gebied. Daarnaast worden als landschappelijke ingrepen houtsingels, boomgroepen, hagen en boomgaarden aangeplant. Met het planvoornemen wordt gelet op het klimaat en de waterproblematieken voorzien in de realisatie van een poel en een wadi. Voor de wadi en de poel is circa 575 m² gereserveerd. Voor een nadere impressie en onderbouwing van deze ingrepen zie paragraaf 4.2.3. De overige gronden behouden, in lijn met het karakter van het landschap in de omgeving, hun open en weidse karakter. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van de landschappelijke elementen conform het beplantingsplan. Daarnaast dient rekening worden gehouden met de openheid.

Met de ontwikkeling binnen het perceel in combinatie met het juridisch planologisch borgen van de ontwikkeling wordt een duurzame, veilige en gezonde situatie geborgd voor de toekomst en draagt bij aan het behoud van vitaliteit van het landelijke gebied.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is een gewenste ontwikkeling omdat met onderhavig bestemmingsplan het gebruik van de intensieve veehouderij wordt beëindigd. Het vestigen van het akkerbouwbedrijf en het realiseren van in totaal twee vrijstaande woningen, middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant, wordt formeel juridisch planologisch geborgd.

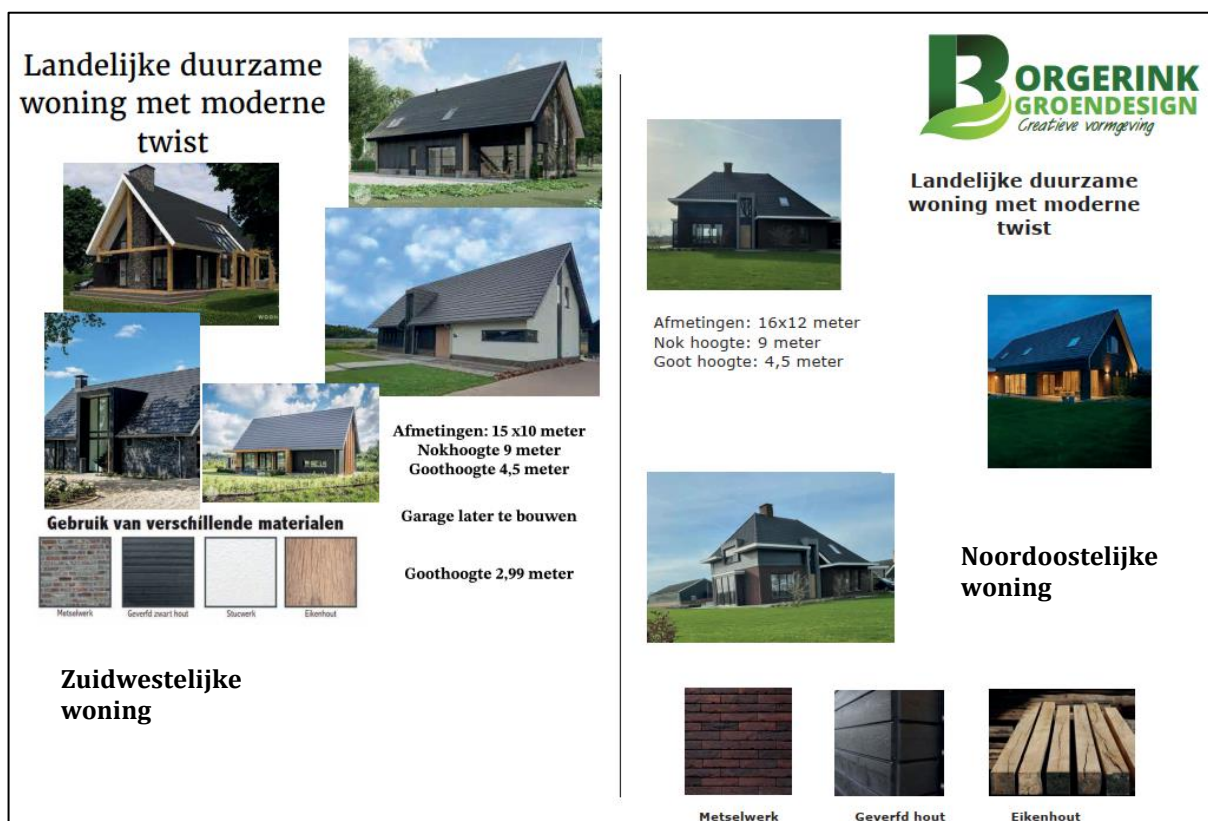
De ontwikkeling past in de transitie die plaatsvindt ter plaatse van de bebouwingsconcentratie rondom de kern van Sint Hubert. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen in de omgeving bedrijfsactiviteiten staken, waaronder de intensieve veehouderij gevestigd aan de Pastoor Jacobsstraat 67. De voortzetting van de teeltactiviteiten is volgens het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen passend binnen de agrarische bestemming. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat sprake is van een klein bouwvlak met een beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van ca. 635 m². De gemeente heeft dit advies gevolgd en is, net als de AAB, van mening dat de teeltactiviteiten het meest passend zijn bij een beperkte agrarische bestemming.

Met het planvoornemen, zoals nader gedetailleerd weergeven en omschreven in bijlage 3 en 4, wordt vanuit landschappelijk, ruimtelijk, stedenbouwkundig en planologisch oogpunt ingespeeld op de diverse waarden en omgevingskwaliteiten. Voor een impressie zie navolgende afbeeldingen.

- Het plan houdt rekening met de openheid en vergezichten die horen bij de landschapspolder Hollanderbroek. Deze waarden dienen behouden en versterkt te worden.
- De nieuwe woningen zijn ondergeschikt met andere karakteristiek en positie ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning.
- De te realiseren woningen sluiten qua bebouwing aan op de omgeving en bestaan uit 1 bouw met kap (twee bouwlagen). Vrijstaande bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kapconstructie. Hiertoe is ter impressie in het kader van het beeldkwaliteitsplan een 'moodboard' opgesteld voor beide woningen. Zie bijlage 4.

- De nokrichting van de nieuw te bouwen woningen wordt in verband met de zichtlijnen geborgd in het bestemmingsplan. Voor meer informatie, zie paragraaf 5.3.
- Er wordt voorzien in een ruime landschappelijke inpassing en waterberging, rekening houdend met de openheid en de zichtlijnen in het gebied. Doel van het planvoornemen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor meer informatie zie navolgende paragraaf.

Daarnaast wordt in verband met een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met voldoende afstand tot omliggende functies en activiteiten. Zo worden de woningen op voldoende afstand gerealiseerd ten opzichte van het agrarisch bedrijf en worden de woningen op voldoende afstand gerealiseerd ten opzichte van de Pastoor Jacobsstraat (N264). Voor een nadere duiding zie hoofdstuk 4. Hiermee sluit het planvoornemen aan op de voorwaarden op basis van het principebesluit.



Afbeelding 9: impressie 'moodboards' gewenste woningbouwontwikkelingen Pastoor Jacobsstraat

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat *'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'*. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle

bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Inzake de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering heeft de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert de Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) vastgesteld op 27 september 2012. De IRK dient ter borging van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. In de IRK is opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. In afwijking van het IRK wordt onderhavige ontwikkeling mogelijk gemaakt middels de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit'. Conform deze beleidsregel moet in de situatie van Pastoor Jacobsstraat 67, waarbij twee nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd, 2 x €125.000 (overeenkomstig twee titels) worden geïnvesteerd die gelijk staan aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Voor een nadere duiding en toepassing van deze beleidsregel op onderhavig plan zie paragraaf 3.2.2.

In lijn met de maatwerkregeling wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, worden ammoniakrechten verkocht en wordt op locatie voorzien in extra landschappelijke inpassing en waterberging. Voor een nadere duiding van het landschappelijk inpassingsplan zie navolgende sub paragraaf 'landschappelijke inpassing'. De genoemde maatregelen dragen allemaal positief bij om te voorzien in voldoende kwaliteitsverbetering op locatie en de mogelijkheid om te voorzien in de realisatie van twee nieuwe wooneenheden op locatie.

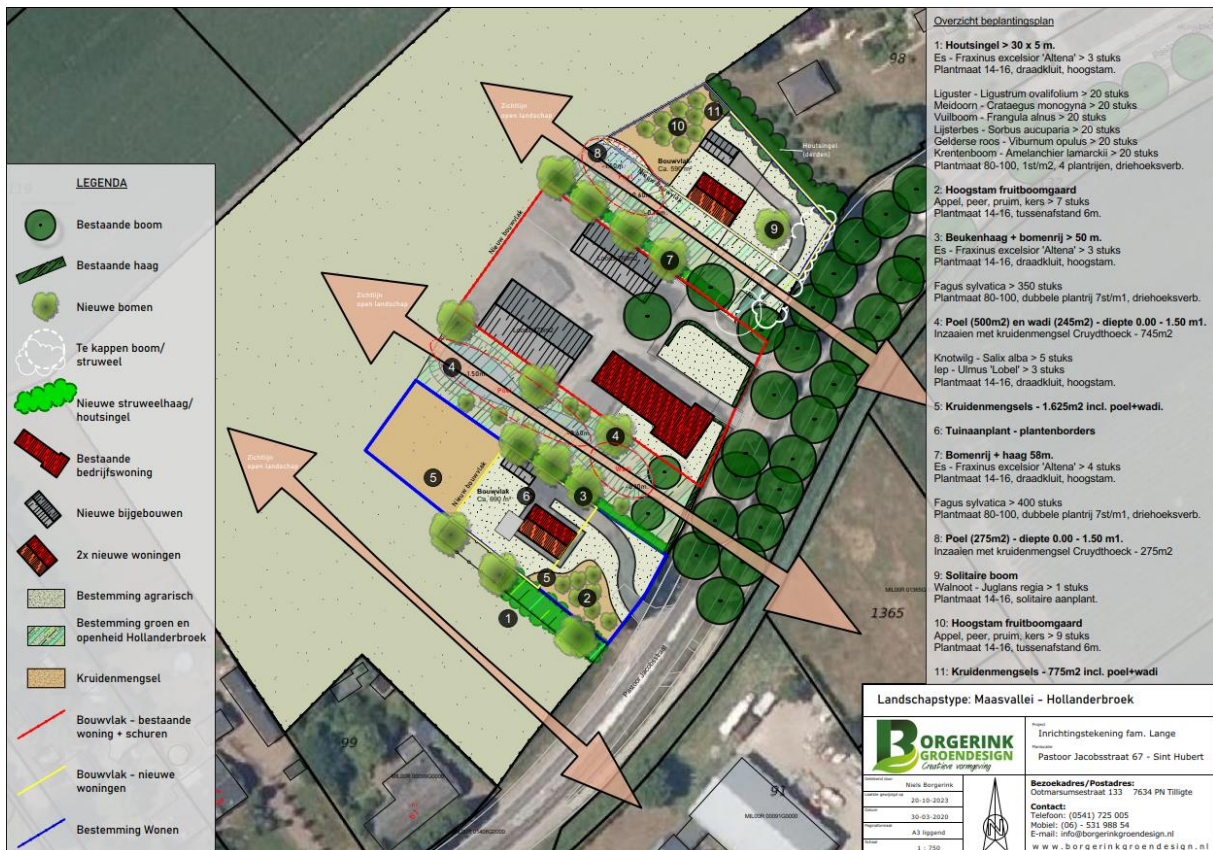
Het plan leidt in dit kader tot een kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij niet direct conform het IRK van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert wordt voorzien in het afdragen van een percentage van de bestemmingswinst ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Daarentegen wordt wel mede door middel van het aanbrengen van landschappelijke elementen op locatie en het treffen van diverse maatregelen voldaan aan het principe dat de investering van de verbetering van de fysieke tegenprestatie gelijk staat aan de waarde van de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen (à 2 x €125.000). Met onderhavig plan wordt de omgevingskwaliteit verbeterd. Een uitwerking van de berekening is omschreven in navolgende sub paragraaf 'kwaliteitsverbetering'.

Landschappelijk inpassingsplan

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). Voor een nadere duiding zie navolgende afbeeldingen. Voor een gedetailleerde impressie zie bijlage 3 en 4. Met het landschappelijk inpassingsplan is eveneens een beplantingsplan opgesteld. Deze is ook te raadplegen in bijlage 4 en weergegeven op navolgende afbeelding (zie kader).

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 met het borgen van een compact woonerf en het vastleggen van de nokrichting. 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.



Abbeelding 10: schetsontwerp van de toekomstige situatie

Versterken zichtlijnen en creëren privacy

Op het nieuwe erf worden een aantal robuuste houtsingels aangelegd die bestaan uit diverse inheemse bosplantsoensoorten. Soorten die onder andere 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. Op de beide erven wordt er een boomgaard aangelegd, bestaand uit diverse soorten fruitbomen.

Klimaatadaptatie & biodiversiteit

In het kader van klimaatadaptatie en het laten infiltreren van hemelwater worden er op beide percelen nabij de bestaande woning een tweetal natuurlijke waterbergingen gerealiseerd. De poel krijgt een diepte van 1.50m waarbij er eveneens ondiepere delen worden gerealiseerd. Deze delen hebben een diepte die variëren tussen de 0.00 en 0.60m. Door de natuurlijke inrichting ontstaat er een divers habitat voor flora én fauna. Het hemelwater van de erven kan worden geïnfilterd in de beide poelen en wadi's. De wadi en poel vloeit bij te veel water op een natuurlijke wijze aan de noordzijde over op het agrarisch weiland. De wadi en poel wordt ingezaaid met een kruidenrijkmengsel. Rondom de wadi en poel worden knotwilgen geplant die schuil-, nestel- en voederlocaties opleveren voor vele soorten fauna op het erf.

Groene erfafscheidingen & erfverharding

Op de scheiding naar de bestaande woning en de nieuwbouwwoning worden een aantal hoogstam bomen geplant en een beukenhaag. Bij de noordelijke woning wordt een walnoot geplant. Door het verwijderen van de onderbeplanting voorlangs dit perceel, is de walnootboom vanaf de provinciale weg zichtbaar. Mede door het realiseren van deze zichtlijn is het achterliggende open landschap zichtbaar.

Het bestaande erf inclusief de toegangswegen bestaat uit beton, asfalt en klinkerverhardingen. De toekomstige erven worden voorzien van (gebakken) klinkers en/of in combinatie met halfverhardingen.

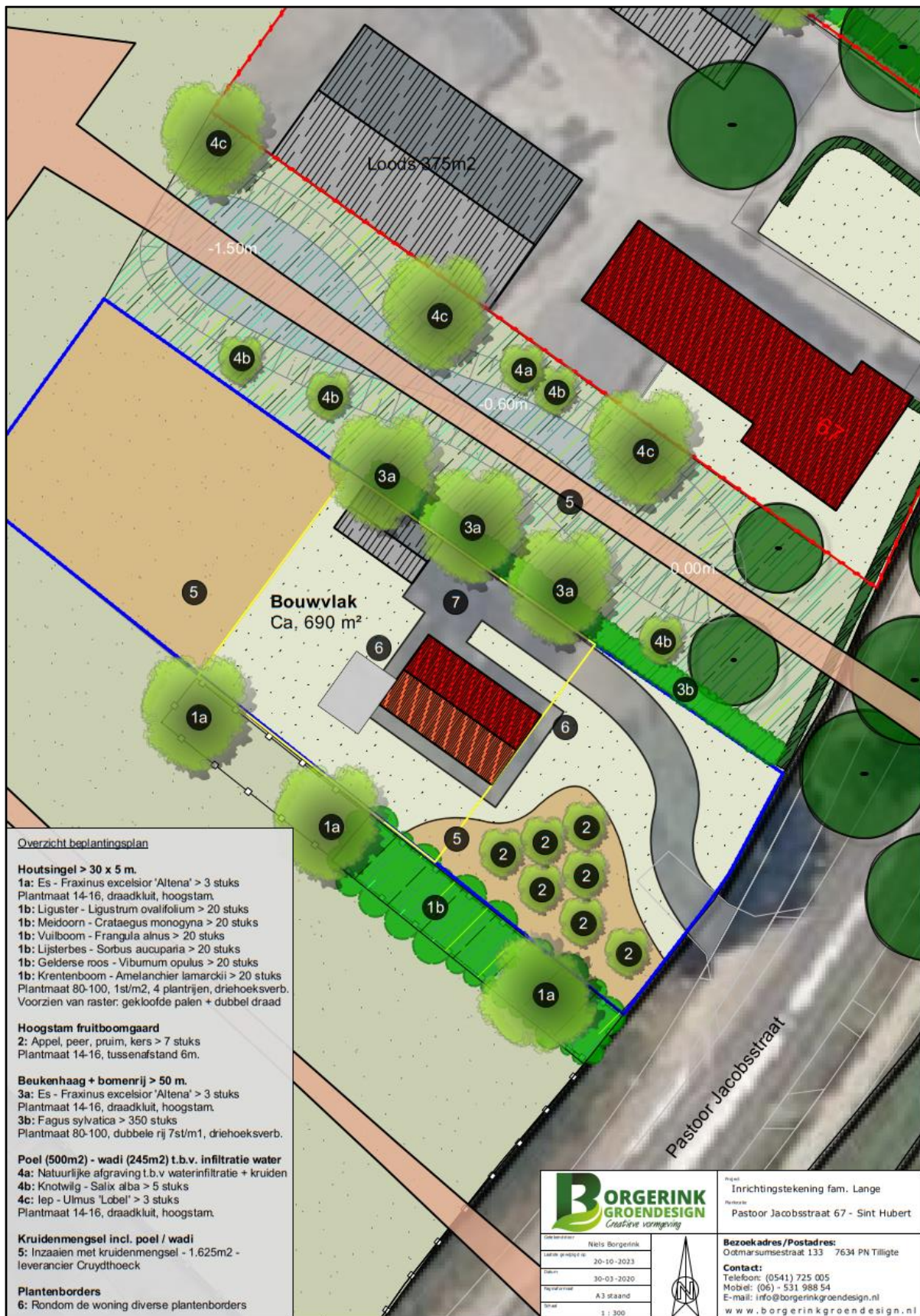
Deze verhardingssoorten zorgen niet voor een verstoring van het landschap maar zorgen ervoor dat de nieuwe woningen beter worden ingepast in het landschap. Ook halfverhardingen (met een natuurlijke tint) prevaleert in verband met de natuurlijke uitstraling boven een betonklinker.

Er wordt met het planvoornemen kortom voorzien in een passende landschappelijke inpassing met bijhorende waterberging die rekening houdt met de openheid en de zichtlijnen in het gebied. Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit op locatie en in de directe omgeving verbeterd. Daarnaast wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsbijdrage. Voor meer informatie zie navolgende sub paragraaf.

In navolgende afbeeldingen is een impressie van de gewenste landschappelijke inpassing per woonerf weergegeven. Voor een gedetailleerde weergave zie bijlage 4.



Afbeelding 12: schetsontwerp toekomstige situatie noordoostelijke woning



Abbeelding 11: schetsontwerp toekomstige situatie zuidwestelijke woning

Kwaliteitsverbetering

In lijn met de kwaliteitsverbetering van het landschap en toepassing van de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' wordt voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en/of de omgeving.

Inzake de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering heeft de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert de Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) vastgesteld op 27 september 2012. De IRK dient ter borging van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. In de IRK is opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. In het IRK wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën van ontwikkelingen, afhankelijk van de impact die een ontwikkeling heeft op het landschap. Deze categorieën zijn:

- **Categorie 1:**
Ontwikkelingen die (nagenoeg) geen impact op het landschap hebben. Hiervoor is geen aanvullende inspanning nodig.
- **Categorie 2:**
Ontwikkelingen die een beperkte impact op het landschap hebben. Hiervoor dient als inspanning te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing op de locatie waarop de ontwikkeling plaatsvindt.
- **Categorie 3:**
Ontwikkelingen die een grote impact op het landschap hebben. Hiervoor dient een percentage van de bestemmingswinst die wordt behaald te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door middel van het aanbrengen van landschappelijke elementen op locatie, elders in de gemeente en/of door het bijdragen aan het gemeentelijke fonds.

Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 3 ontwikkeling. Daar waar de ontwikkeling betrekking heeft op het omschakelen van de voormalige intensieve veehouderij naar akkerbouwbedrijf, het slopen van overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing, het wijzigen van de benodigde (milieu)vergunningen, het realiseren van extra landschappelijke inpassing en waterberging, en het realiseren van in totaal twee vrijstaande woningen die afzonderlijk aan weerszijden van het bedrijfsperceel worden gepositioneerd, wordt het initiatief mogelijk gemaakt op basis van 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant. Voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 3.2.2.

Het plan leidt in dit kader tot een kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij niet direct conform het IRK van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert wordt voorzien in het afdragen van een percentage van de bestemmingswinst ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In lijn met de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt asbest gesaneerd, wordt op locatie voorzien in extra landschappelijke inpassing en waterberging. De genoemde maatregelen dragen allemaal positief bij om te voorzien in een fysieke tegenprestatie die de omgevingskwaliteit doet verbeteren en de mogelijkheid om te voorzien in de realisatie van twee nieuwe wooneenheden op locatie. De kwaliteitsberekening is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2.2.

Met het planvoornemen wordt in ruim ingezet op een kwaliteitsverbetering van het landschap en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan en de kwaliteit verbeterende maatregelen is geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Met het planvoornemen wordt volledig ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Met het realiseren van twee vrijstaande woningen wordt aangesloten op de woonbehoeften in de omgeving. Daarnaast leidt de beëindiging van de intensieve veehouderij tot minder gezondheidsrisico's en wordt de leefomgevingskwaliteit verbeterd. De voortzetting van het teeltbedrijf biedt geen belemmeringen

voor de relevante nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de aard en omvang van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard van het planvoornemen, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is gelegen binnen diverse beschermingsgebieden conform het Rarro.

Op circa 7 kilometer afstand bevindt zich militair luchtvaartterrein en munitieopslagplaats Vliegbasis Volkel en op circa 6 kilometer afstand van het planvoornemen bevindt zich het voormalige militair oefenterrein Langenboom. Echter is het plangebied niet gelegen binnen de invloedsafstanden hiervan. Onderhavig planvoornemen is voor wat betreft het militaire luchtvaartterrein, de munitieopslagplaats en het militair oefenterrein geen belemmering.

Het plangebied is daarentegen wel gelegen binnen het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel. Deze aanduiding is zowel opgenomen in het Rarro als in het geconsolideerde bestemmingsplan buitengebied. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - radarverstoringgebied' zijn mede bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringgebied. Op deze gronden mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Gelet op de toegestane hoogtes is onderhavig planvoornemen geen belemmering.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk*

gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft het aanpassen van het bestemmingsplan waar ter plaatse van de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert de intensieve veehouderij wordt beëindigd, een teeltbedrijf wordt voortgezet en waar twee vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Met het planvoornemen blijft de bestaande bedrijfswoning ongewijzigd. Wat betreft het realiseren van de twee woningen en het slopen van de bestaande verouderde bedrijfsgebouwen, geldt dat wordt gebouwd ten behoeve van een directe behoefte. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan een oplossing voor het woningtekort binnen de gemeente.

Tenslotte heeft de Afdeling op 16 september 2015 geoordeeld dat een plan dat ten hoogste 11 woningen mogelijk maakt, gelet op het aantal, niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. In onderhavig plan is sprake van het realiseren van twee nieuwe woningen, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6. De Ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor meer informatie, zie hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze visie is een actualisatie van de Structuurvisie ruimtelijke ordening uit 2014. Met de omgevingsvisie geeft Noord-Brabant de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2050. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

In de omgevingsvisie hanteert de provincie 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit' Dit is onder te verdelen in:

- Een gezonde leefomgeving: gezondheid gaat volgens de provincie om "quality of life", welzijn

en het bevorderen van gezondheid. Daarnaast wil Noord-Brabant benadrukken dat er twee aandachtspunten vanuit de meer klassieke benadering van gezondheid bestaan. Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit;

- Een veilige leefomgeving: bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten;
- Een goede omgevingskwaliteit: vanuit alle opgaven wil de provincie werken aan een goede omgevingskwaliteit; zowel in de bebouwde als de onbebouwde omgeving.

Vanuit de basisopgave onderscheidt de provincie Noord-Brabant vier hoofdopgaven:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

Toetsing

Ter plaatse van de Pastoor Jacobsstraat 67 wordt de varkenshouderij beëindigd. Op de planlocatie is in de huidige situatie sprake van een intensieve veehouderij met deels verouderde stallen die in verval zijn geraakt. Deze stallen worden gesloopt, er komt een kleinschalig akkerbouwbedrijf voor in de plaats en twee nieuwe vrijstaande woningen worden, ten zuidwesten en noordoosten van het akkerbouwbedrijf, gerealiseerd. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast en er wordt voorzien in voldoende waterberging. De gekozen nieuwe invulling van de locatie draagt initiatiefnemer op meerdere punten bij aan de verwezenlijking van het provinciale beleid:

- Met het plan wordt de bedreiging gekeerd die leegstand van agrarische bebouwing kan vormen voor de economische en sociaal-culturele vitaliteit van het buitengebied;
- Het beëindigen van de intensieve veehouderij leidt tot het terugdringen van de emissies die onder andere schadelijk kunnen zijn voor de natuur en verbetering van de omgevingskwaliteit;
- De landschappelijke inpassing van het plan zorgt eveneens voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het huidige agrarische perceel kent immers veel buitenopslag en de bestaande bedrijfsgebouwen zijn verouderd. Daarnaast worden de zichtlijnen op de natuurlijke elementen, waaronder de waterloop, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde gewaarborgd.

Voor de ontwikkeling worden bestaande en verouderde varkensstallen gesloopt. Daarbij wordt rekening gehouden met landschappelijke inpassing en duurzame bouw. Hierdoor draagt het initiatief bij aan de hoofdopgave 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

Afweging

Het planvoornemen handelt in lijn is met de hoofdopgave 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) vastgesteld. Op 1 augustus 2023 is een nieuwe geconsolideerde versie vastgesteld. Deze nieuwe versie vervangt de

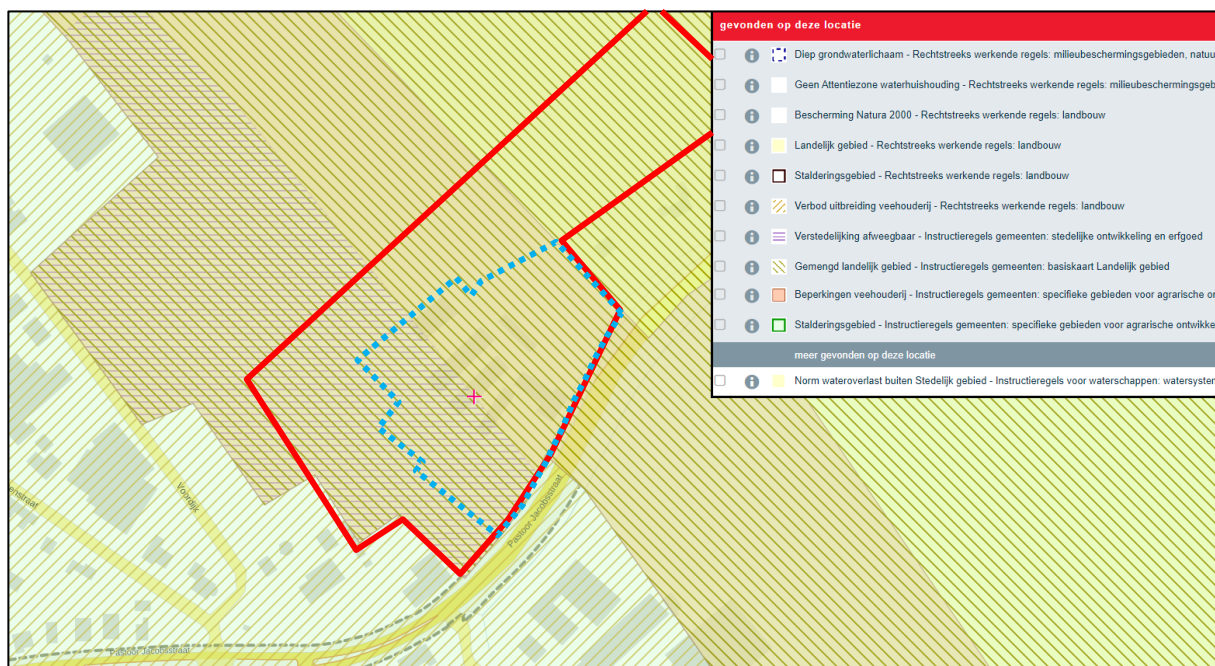
geconsolideerde versie van 8 december 2020. Er hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van de beleidsregels op het gebied van 'wonen in landelijk gebied'.

De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De IOV vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Toetsing

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Het plangebied is in de IOV aangeduid als 'Landelijk gebied'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' met globale aanduiding plangebied (rood omljnd) en globale aanduiding herontwikkelingslocatie (blauwe stippellijn)

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende werkingsgebieden:

- Beperkingen veehouderij
- Stalderingsgebied
- Verstedelijking afweegbaar
- Cultuurhistorisch waardevol gebied

Hierna wordt achtereenvolgens aan de overige relevante artikelen van de IOV getoetst.

Basiskaart Landelijk gebied

Volgens de kaart, zie voorgaande afbeelding, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief, het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' maakt onderdeel uit van een multifunctioneel gebied. In de omgeving blijven land- en tuinbouwgronden de overhand houden, terwijl met het plan tevens wordt voorzien in de aanbod van woningen. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied.

Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De aanduidingen 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied' zijn in zijn geheel van toepassing op het plangebied. Ter plaatse gelden derhalve restricties voor het uitbreiden van veehouderijbedrijven. Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op een dergelijke uitbreiding, maar beoogt juist de beëindiging van de intensieve veehouderij. Op locatie wordt een akkerbouwbedrijf voortgezet conform voorwaarden AAB. Voor meer informatie zie paragraaf 3.3.3.

Watersystemen, -veiligheid en – berging

Op het plangebied is de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' en 'Normen wateroverlast' van toepassing. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.3 (waterhuishouding).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de IOV nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Zorgvuldig ruimtegebruik brengt met zich mee dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de IOV of er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, als dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan. Daarnaast dient er bij stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Tenslotte dienen de gebouwen, bouwwerken en andere voorzieningen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Zoals omschreven in paragraaf 3.1.4 is in het kader van de ontwikkeling Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft daarmee de Ladder formeel niet doorlopen te worden.

Initiatiefnemer is voornemens stallen te slopen en in totaal twee vrijstaande woningen te realiseren binnen het bestaand ruimtebeslag middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. Het teeltbedrijf zal worden voortgezet, maar de intensieve veehouderij wordt beëindigd. De stallen ten

behoefte van de intensieve veehouderij worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd ten behoeve van het teeltbedrijf. Ten westen en ten oosten van het akkerbouwbedrijf wordt voorzien in een ruime landschappelijke inpassing middels groenstroken inclusief de realisatie van in totaal twee vrijstaande woningen middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. Deze ontwikkeling voldoet aan de vraag vanuit de omgeving. In de Structuurvisie wordt namelijk gesteld dat het plangebied wordt gezien als een waardevol landschap aan de oostzijde van Sint Hubert. Hier wordt specifiek benoemd dat de dorpsentree versterkt moet worden. Het verwijderen van de intensieve veehouderij draagt bij aan die ambitie.

Door de ontwikkelingen op het erf zal met de sloop van de stallen en de realisatie van de twee woningen het bebouwd- en verhard oppervlak verminderen. In de huidige situatie is er sprake van in totaal 1.883 m² bebouwd oppervlak en 1.305 m² verhard oppervlak. De erfverharding wordt gedeeltelijk verwijderd en er wordt 1.570 m² bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van 1.265 m² bebouwd oppervlak en 1.845 m² verhard oppervlak. De verharding op de toekomstige erven wordt voorzien van (gebakken) klinkers en/ of in combinatie met halfverhardingen. Deze verhardingssoorten zorgen niet voor een verstoring van het landschap en zijn beter waterdoorlatend dan de verharding in de huidige situatie.

Evenwel is er met de toekomstige ontwikkeling sprake van een afname van het bebouwd en verhard oppervlak en wordt er meer ruimte gereserveerd op het voormalige agrarische bedrijfsperceel voor groen en waterberging. Om de ontwikkelingen binnen het bedrijfsperceel te borgen wordt een nieuw juridisch planologisch kader voorgelegd met een gewijzigd bouwvlak en het borgen van de landschappelijke inpassing. In onderhavig planologisch juridisch kader wordt het bouwvlak van het agrarisch bedrijf verkleind van circa 1,2 hectare naar 2.900 m². Daarnaast worden de woonbestemmingen compact en groenbestemmingsvlakken met aanduiding 'openheid' toegevoegd waardoor sprake is van zo compact mogelijke bouwvlakken. Voor meer informatie omtrent de juridisch planologische werking, zie paragraaf 5.3.2.

Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

Door middel van deze toelichting wordt er met toepassing van de lagenbenadering zorg voor gedragen dat met dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de waarden die ter plaatse en/of in de omgeving aanwezig zijn. Wat betreft de ondergrond geldt dat in het plan wat betreft nieuwbouw in verband met de huidige maaiveldhoogte rekening wordt gehouden met een voldoende peil van tenminste 11,22 + NAP. Dit in verband met de ligging van de N264 het mogelijk afstromen van water. In het plan worden archeologische waarden in voldoende mate geborgd, voor meer informatie zie

paragraaf 4.2.1. In het kader van netwerk sluit de ontwikkeling aan op bestaande aanwezige voorzieningen en ontsluitingen. Ten aanzien van de bovenste laag geldt dat onderhavig initiatief een positief effect heeft ten aanzien van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Met de ontwikkeling vindt binnen bestaand ruimtebeslag een nieuw initiatief plaats die passend is in de omgeving. Met de ontwikkeling wordt overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, er wordt voorzien in passende nieuwbouw in lijn met de kwaliteiten van de omgeving en er worden extra landschappelijke elementen toegevoegd conform bijhorend landschappelijk inpassingsplan.

In deze toelichting is getoetst en onderbouwd dat dit plan wat betreft de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag geen significant negatieve effecten heeft. Voor veel aspecten is er sprake van positieve effecten. Onderbouwd is ook dat het plan niet leidt tot belemmeringen voor de bestaande of toekomstige functies in de omgeving en van het omliggende gebied. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

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 en heeft positieve effecten op de landschaps- en natuurwaarden van het polderlandschap Hollanderbroek. De kenmerken en waarden van dit landschap worden versterkt met onderhavige ontwikkeling doordat het agrarisch erf wordt verkleind en de zichtlijnen tussen woningen worden geborgd in onderhavig plan. Het een en ander zoals omschreven in het landschappelijk inpassingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.4.

Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe 'meerwaardecreatie'.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en zijn de kwaliteit verbeterende maatregelen inzichtelijk gemaakt. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 2.4. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan en kwaliteit verbeterende maatregelen wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

In onderhavig plan wordt kortom in voldoende mate geborgd en aangetoond dat sprake is van kwaliteitsverbetering.

Cultuurhistorische waarden

Artikel 3.29 van de IOV stelt dat een bestemmingsplan van toepassing op cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. Mede gericht is op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart
- b. Regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Dit artikel is van toepassing op zowel de zuidwestelijke en noordoostelijke woning. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn geen belemmeringen voor het uitvoeren van de ontwikkelingen, een verdere toelichting is te vinden in hoofdstuk 4.2.1 van deze toelichting.

Grondgebonden teeltbedrijf in Gemengd landelijk gebied

Artikel 3.54 beschrijft dat een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf als:

- a. dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering nodig is;
- b. de bouw of uitbreiding van een kas is beperkt tot ten hoogste 5.000 m².

In het geval van dit initiatief is geen sprake van een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf. Het huidige teeltbedrijf wordt namelijk in dezelfde hoedanigheid voortgezet. De voortzetting van de teeltactiviteiten is volgens het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen passend binnen de agrarische bestemming. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat sprake is van een klein bouwvlak met een beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van ca. 635 m². Voor meer informatie omtrent dit advies zie paragraaf 3.3.3. De gemeente heeft dit advies gevolgd en is, net als de AAB, van mening dat de teeltactiviteiten het meest passend zijn bij een beperkte agrarische bestemming.

De voorgenoemde voorwaarden zijn dus ook niet van toepassing.

Wonen in Landelijk gebied en 'Beleidsregel omgevingskwaliteit'

Op 15 april 2022 is de door Provinciale Staten vastgestelde wijziging van de IOV in werking getreden. Deze nieuwe versie vervangt de geconsolideerde versie van 8 december 2020. Er hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van de beleidsregels op het gebied van 'wonen in landelijk gebied'. Zo is ook de nieuwe regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' in werking getreden op 15 april 2022. Voor de uitvoering van die regeling en het op uniforme wijze omgaan met het bepalen van de omvang van de tegenprestatie is een beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel geeft duidelijkheid aan gemeenten en initiatiefnemers over de invulling van de fysieke tegenprestatie en bevordert een gelijk speelveld ten opzichte van de oude 'ruimte-voor-ruimte-regeling'. De maatwerkregeling is opgenomen in artikel 3.78.

Geconsolideerde versie IOV d.d. 15 april 2022

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. *de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. *de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. *de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon-*

- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;*
 - e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
 - f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
 - g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
- c. n.v.t.*
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.*

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;*
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.*

Toetsing lid 1:

Sub a.: Het plan betreft een duurzame herbestemming en herontwikkeling van de voormalige intensieve veehouderij. Met name de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door doeltreffende kwaliteit verbeterende maatregelen, zoals extra landschappelijke inpassing, sloop van verouderde bebouwing, verwijderen van verharding en duurzame nieuwbouw zal bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Onderhavig plan is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.4. Door de sloop van verouderde stallen en het intrekken van de benodigde vergunningen ten behoeve van het uitoefenen van een intensieve veehouderij is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. In plaats van een intensieve veehouderij wordt op locatie een kleinschalig en compact akkerbouwbedrijf voortgezet en worden twee nieuwe vrijstaande woningen worden ten zuidwesten en noordoosten van het akkerbouwbedrijf gerealiseerd.

Sub b.: onderhavige ontwikkeling en de genoemde ontwikkelingen, zoals genoemd onder sub a, komen ten goede aan het treffen van kwaliteit verbeterende maatregelen die gelijk staan aan de waarde van de titels. Het investeren in extra landschappelijke inpassing en kwaliteit verbeterende maatregelen is overeenkomstig de denklijn van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit'. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Het plan is in voldoende mate anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Sub c.: voor een nadere onderbouwing zie sub a en meer specifiek paragraaf 2.2 en 2.4.

Sub d.: blijkt uit paragraaf 3.3.1 is de ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Ter plaatse van de Pastoor Jacobsstraat 67 wordt de voormalige intensieve varkenshouderij formeel beëindigd. De verouderde bedrijfsgebouwen à 1.570 m² worden gesloopt, er komt een kleinschalig akkerbouwbedrijf voor in de plaats en twee nieuwe woningen worden ten zuidwesten en noordoosten van het akkerbouwbedrijf gerealiseerd. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast en er wordt voorzien in voldoende waterberging. 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 lijn met de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met deze omgevingskwaliteiten. De landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 2.4. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan en de kwaliteit verbeterende maatregelen is geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Sub e.: zoals onderbouwd in paragraaf 2.2 en aanvullend is getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) zijn de activiteiten van het akkerbouwbedrijf volhoudbaar naar de toekomst. De gemeente en de AAB zijn van mening dat de teeltactiviteiten het meest passend zijn bij de beperkte agrarische bestemming. Conform advies van de AAB zullen de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen van het akkerbouwbedrijf worden gesitueerd in een verkleind bouwvlak met een beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (van circa 635 m²). Voor meer informatie zie paragraaf 3.3.3. De woningen worden dusdanig gerealiseerd en landschappelijk ingepast dat deze in overeenstemming zijn met de omgeving en aanwezige landschapswaarden.

Sub f.: De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waarden in de omgeving en zal ook in de toekomst geen beperkingen opleveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Sub g.: Het plan wordt in lijn met het vooroverleg voorgelegd aan de provincie. Ten tijde een reactie gedeeld is wordt deze omschreven in hoofdstuk 6 behorende tot deze toelichting.

Toetsing lid 2:

Sub a.1.: de activiteit betreft de realisatie van twee woningen ten zuidwesten en noordoosten van het bestaande agrarische bedrijfsterrein. De te realiseren woning ten zuidwesten van het akkerbouwbedrijf wordt gerealiseerd aansluitend op de bebouwde kom van Sint Hubert. De te realiseren woning ten noordoosten van het akkerbouwbedrijf wordt gerealiseerd aansluitend op de nabijgelegen buurwoning. De woningen worden gebouwd in een bestaand bebouwingslint. De ontwikkeling van de woningen gaat gepaard met een landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt expliciet rekening gehouden met de aanwezige waarden ten aanzien van landschap, natuur en klimaat.

Sub a.2.: In de situatie van Pastoor Jacobsstraat 67 was het plan om de zuidwestelijke woning (gelegen in verstedelijking afweegbaar) mogelijk te maken door te investeren in een ruimte-voor-ruimtetitel middels kwaliteitsverbetering op locatie die gelijk staat aan de waarde van een ruimte-voor-ruimtetitel. De noordoostelijke woning, gelegen in landelijk gebied, zou worden gerealiseerd middels de aanschaf van ruimte-voor-ruimtetitel waarbij 1.000 m² slooppunten en 473 varkensrechten ingeleverd zouden

worden. Dit laatste is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' in 2022. Conform deze beleidsregel moet in de situatie van Pastoor Jacobsstraat 67, waarbij twee nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd, 2 x €125.000 (overeenkomstig twee titels) worden geïnvesteerd die gelijk staan aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

In lijn met de beleidsregel heeft de provincie Noord-Brabant een online-rekentool opengesteld. Middels deze rekentool kan worden bepaald of dat de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie. In geval van Pastoor Jacobsstraat 67 betreft het de tegenprestatie voor twee vrijstaande woningen. Een uitwerking van de rekentool is bijgevoegd in bijlage 5. Op locatie wordt met het plan geen bedrijfswoning omgezet, omdat de agrarische bedrijfsvoering in de zin van een akkerbouwbedrijf actief blijft op locatie. De fysieke tegenprestatie op locatie Pastoor Jacobsstraat is als volgt:

Op locatie Pastoor Jacobsstraat 67 wordt 1.570 m² bedrijfsgebouwen gesloopt en worden 1.305 m² voorzieningen gesloopt die onderdeel uitmaken van de voormalige varkenshouderij. De totale sloop en afwaardering bedraagt op basis van deze gegevens: €77.032,50. Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorzieningen en verharding worden op locatie ook andere maatregelen ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken.

Conform het landschappelijk inpassingsplan wordt het voormalige agrarisch erf inclusief de twee nieuwe burgerwoningen heringericht. Hierbij houdt de erfinrichting rekening met de landschapswaarden van het Hollanderbroek en wordt rekening gehouden met klimaat en natuur. De totale landschappelijke maatregelen zijn geschat op basis van offertes en ervaringen en bedragen in totaliteit €59.974,96 incl. btw. Voor meer informatie zie bijlage 4.

Zoals omschreven in paragraaf 2.1 bedraagt de vergunde situatie van de voormalige varkenshouderij 1.389,90 kg NH₃/jaar. Voor het inleveren van ammoniakrechten wordt conform beleidsregel €15,- per kg/NH₃/jr vergoed. Ingeval onderhavig initiatief, het staken van de varkenshouderij, bedraagt de fysieke tegenprestatie op dit onderdeel €20.848,50.

Naast het inleveren van ammoniakrechten wordt in het kader van onderhavige ontwikkeling voorzien in het saneren van asbesthoudende daken en het saneren van asbest verspreid in gebouwen. Op basis van het asbestinventarisatierapport is er sprake van 1.792 m² asbest op dak, maal 2,50 p/m². Op basis van het asbestinventarisatierapport is er sprake van 354 m² asbest in gebouw, maal 7,50 p/m². De fysieke tegenprestatie bedraagt op deze onderdelen respectievelijk €3.584,- en €2.655,-. Voor meer informatie omtrent de asbestinventarisatie, zie bijlage 8.

PM: de daadwerkelijk gemaakte kosten t.a.v. asbestsanering dak en gebouw zijn circa 3 keer hoger dan de standaard bedragen die worden opgegeven. Hierover zal nog overleg plaatsvinden in lijn met 'overig in overleg'.

De te slopen bedrijfsgebouwen zijn uitgevoerd met mestputten tot een diepte van circa 1,50 m – mv. De mestputten dienen te worden opgevuld om het toekomstige gebruik in de zin van akkerbouwbedrijf mogelijk te maken. Op basis van het oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen, die zijn uitgevoerd met mestputten van circa 1,50 m - mv, is het oppervlakte à 1.570 m² X 1,5 m-mv = 2.355 m³. De m³ mogen worden vermenigvuldigd met €5,-. De fysieke tegenprestatie bedraagt op dit onderdeel €11.755,-.

Daarnaast wordt in onderhavig plan op termijn voorzien in bodemverbeterende maatregelen naar aanleiding van de uitgevoerde bodemonderzoeken (zie paragraaf 4.1.1). Deze maatregelen hebben betrekking op het saneren van inspoelzones en het mogelijk saneren van verontreinigingen ter plaatse van onderzoekspunten B02, A15 en A16. Een sanering leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit, omdat een verontreiniging ten aanzien van de bodemkwaliteit wordt opgelost. Aangezien nader onderzoek gaande is, is nog niet exact vast te stellen hoe groot de opgave is op locatie. 'Overig in overleg' is derhalve vooralsnog onder voorbehoud opgenomen (PM). Voor vaststelling van het

bestemmingsplan dient hieromtrent akkoord te zijn met de provincie inzake deze kostenpost en de hoogte van de aanschaf van een 'resttitel'.

De totale inzet wat betreft het versterken van de omgevingskwaliteit bedraagt in het kader van de Pastoor Jacobsstraat 67 vooralsnog €200.869,96. Dit bedrag is onder het beoogde bedrag van €250.000 dat gelijk staat aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit voor de realisatie van twee vrijstaande woningen. Derhalve is in het kader van de ontwikkeling de 'aanschaf van een resttitel' benodigd bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De waarde van de resttitel bedraagt vooralsnog €49.130,04. Hierbij dient de kanttekening worden gemaakt dat de hoogte van de resttitel afhankelijk is van de uitkomsten 'overig in overleg' (*PM bijlage 17*). Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient hieromtrent akkoord te zijn met de provincie zodat de aanschaf van een 'resttitel' voor vaststelling van het bestemmingsplan kan geschieden. In beginsel dient aan het minimumbedrag van €20.000 worden voldaan. Met de aanschaf resttitel wordt voldaan aan een totale inzet te versterken omgevingskwaliteit à €250.000.

Sub a.3.: vanaf 2020 is initiatiefnemer in overleg met gemeente en provincie voor een herontwikkeling van de locatie. In eerste instantie zou een herontwikkeling plaatsvinden door het saneren van het varkensbedrijf aan de Pastoor Jacobsstraat 67 om daarmee bouwtitels te kunnen generen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Doordat de "oude" regeling per 1 januari 2023 is komen te vervallen, dient daarvoor in de plaats de beleidsregel maatwerkregeling omgevingskwaliteit toegepast te worden. Lopende casussen met betrekking tot de "oude" regeling konden nog in aanmerking komen voor deze regeling indien het ontwerpbestemmingsplan van de saneringslocatie vóór 1 januari 2023 ter visie is gelegd. Dit is niet mogelijk gebleken voor onderhavige locatie, waardoor de locatie niet meer in aanmerking komt voor de "oude" regeling. Derhalve wordt in het kader van onderhavig plan middels het vooroverleg de toepassing van de nieuwe beleidsregel voorgelegd bij de provincie en de ORR.

Sub b.: alle aanwezige rechten en toestemmingen worden ingetrokken alvorens het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Sub c.: niet van toepassing in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Sub d.: zoals onderbouwd in paragraaf 4.2.1 ligt het plangebied in het 'Hollanderbroek'. Middels het landschappelijk inpassingsplan, zoals gemotiveerd in paragraaf 2.4, wordt aangetoond dat het plan rekening houdt met de aanwezige landschapswaarden en natuurwaarden.

Toetsing lid 3:

Sub a.: de ontwikkeling is formeel niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Daarentegen is de ontwikkeling gelegen in een bebouwingslint gelegen aan de noordzijde van de Pastoor Jacobsstraat (N264). Dit bebouwingslint bestaat uit diverse woningen inclusief bijgebouwen over een afstand van circa 400 meter hemelsbreed. Het bebouwingslint wordt met onderhavige ontwikkeling opgewaardeerd doordat een intensieve veehouderij wordt gesaneerd en hiervoor in de plaats hoogwaardige nieuwbouw wordt gepleegd. Daarbij komend houdt het plan rekening met de aanwezige landschapswaarden, klimaat en natuur.

Sub b.: de ontwikkeling is gelegen nabij de bebouwde kom van Sint Hubert. De ontwikkeling draagt bij aan een logische afronding van de woonkern en draagt bij aan een verfraaiing van de dorpsentree van Sint Hubert.

Toetsing lid 4:

Ondanks dat lid 4, op basis van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit', stelt dat 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'kwaliteitsverbetering landschap' niet meer van toepassing zijn. Zijn in het kader van onderhavig plan deze sub paragrafen wel toegevoegd. Voor meer informatie, zie eerdere onderbouwingen in deze paragraaf.

Conclusie provinciaal beleid

Met onderhavig plan wordt aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de gestelde regels in artikel 3.54 en 3.78. Met toepassing van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' is met onderhavig plan aangetoond dat de ontwikkeling een fysieke tegenprestatie borgt, die qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor twee vrijstaande woningen. Met het planvoornemen wordt de omgevingskwaliteit versterkt. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied een passende ontwikkeling is binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert is 'In Duurzaam Perspectief - Structuurvisie Mill en Sint Hubert van toepassing (nadere toelichting in Hoofdstuk 3.3.1). Daarnaast wordt in hoofdstuk 3.3.2 het woningbouwbeleid besproken. In paragraaf 1.3 is reeds het vigerende bestemmingsplan omschreven en getoetst.

3.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In Duurzaam Perspectief'

In 2011 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de structuurvisie 'In Duurzaam Perspectief' vastgesteld, waarin de gemeente haar toekomstvisie beschrijft. In deze visie zijn verschillende doelen geformuleerd voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De doelen zijn samengevat in de volgende missie:

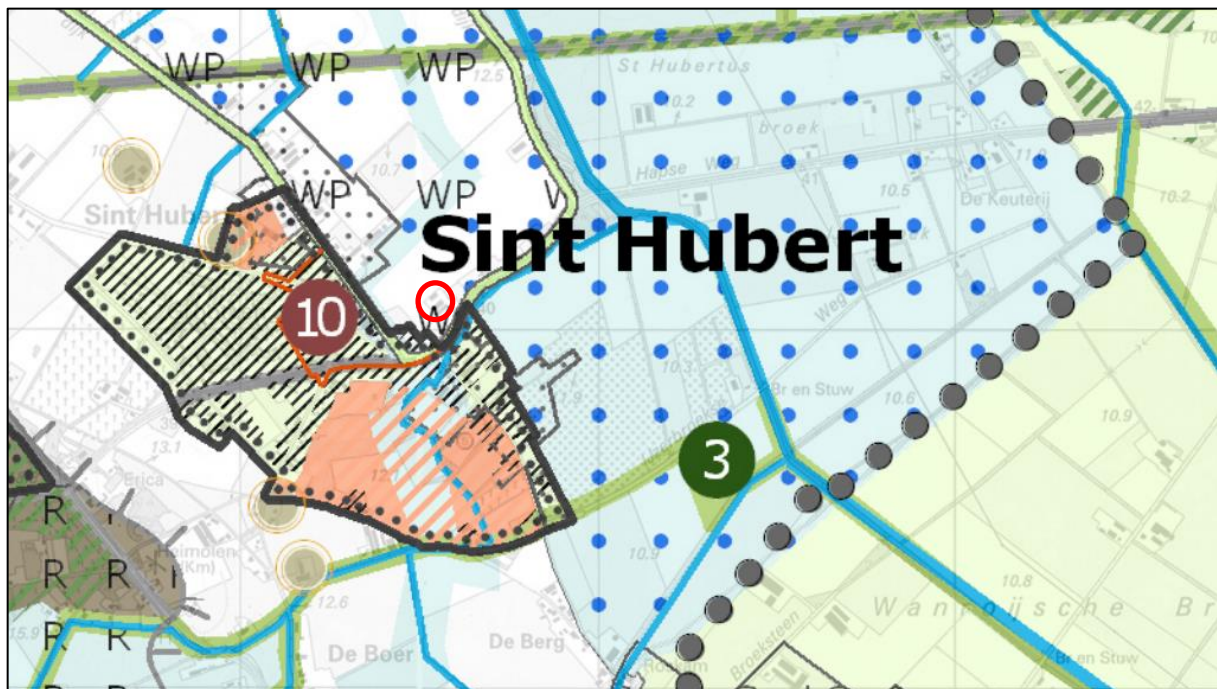
De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.

De belangrijkste punten uit de structuurvisie zijn:

- Bestaande kwaliteit koesteren
- Inwerken op de veranderende vraag betreffende bevolking en wonen
- Het voorzieningenaanbod versterken
- Het onderwijsaanbod verbeteren
- Ruimte voor vernieuwende landbouw
- Beloftevolle economische sectoren de kans geven
- Groei hoogkwalitatief toerisme faciliteren
- Landschappelijke kwaliteit duurzaam verhogen.

De gemeente wil zich voor de kernen inzetten op vitale, duurzame en toekomstgerichte ontwikkelen. Volgens de structuurvisiekaart ligt het plangebied in de zone Maasterras. Daarnaast is er de aanduiding Landschapspark Raamvallei - 'Gemeentelijk waardevol landschap polder Hollanderbroek'. De ligging van het plangebied is weergegeven in navolgende afbeelding.

In de zone Maasterras en specifiek Landschapspark Raamvallei wil de gemeente werken aan het vasthouden van water en een meer natuurlijk waterbeheer. De Raamvallei is het aangewezen gebied om te werken aan het herstel van de natuurlijke waterhuishouding. Prioriteit hierbij ligt bij het herstel van de sponswerking van het landschap. Voor de agrarische sector blijft een belangrijke rol weggelegd in de Maasterras-zone. Met name in de polder Hollanderbroek is blijft het landgebruik hoofdzakelijk agrarisch in de toekomst, hoewel het gebied zich niet meer zal lenen voor duurzame ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij.



Afbeelding 14: Structuurvisiekaart met globale ligging plangebied (rode cirkel)

Afweging

De voorliggende ontwikkeling omvat de sloop van overvloedige agrarische bebouwing van een voormalige intensieve veehouderij. Naast deze sloop wordt op locatie een kleinschalig akkerbouwbedrijf voortgezet en wordt voorzien in de realisatie van twee kwalitatief hoogwaardige woningen. Hierbij wordt voorzien aan de groeiende vraag naar woningen en wordt de bestaande kwaliteit van de omgeving gekoesterd. Bovendien wordt de landschappelijke kwaliteit verhoogd, door de sloop van stallen en een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling is derhalve passend ben in overeenstemming met de Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In Duurzaam Perspectief'.

3.3.2 Woningbouwbeleid

Regionale woningbouwafspraken

Provincie Noord-Brabant heeft in september 2020 haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. Dit is een richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. In de provinciale prognose wordt rekening gehouden met een uitbreiding van de woningvoorraad van 325 (over periode 2020-2030).

Gelet op het aantal woningen volgens de provinciale prognose zijn de twee woningen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen in overeenstemming met de regionaal gemaakte afspraken. Het zal er ook niet toe leiden dat voor de gemeente Mill en Sint Hubert toegestane plancapaciteit wordt overschreden.

Regionale woningmarktstrategie Gemeente Land van Cuijk

In 2018 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk vastgesteld. In deze strategie zijn zes uitgangspunten benoemd met bijbehorende doelen:

1. **Een vitale regio** met als doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.
2. **Een gezonde woningmarkt** met als doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.
3. **De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen** met als doel: Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. Hierbij wordt verschil gemaakt in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.

4. **Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal** met als doel: kwaliteit bestaande voorraad gaat van goed naar excellent.
5. **Een levensloopvriendelijke regio** met als doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woningzorginfrastructuur.
6. **Een duurzame regio** met als doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (zowel bestaand als nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf gemeenten zorgen gezamenlijk voor een gelijk speelveld.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het doel om met extra woningen te groeien en is er sprake van de juiste woning op de juiste plaats. Het plan is kortom passend binnen de uitgangspunten van de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

Afweging

De ontwikkeling is passend binnen de regionale woningbouwafspraken en de regionale woningmarktstrategie van Gemeente Land van Cuijk.

3.3.3 Advies – Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) benaderd om te adviseren inzake de herontwikkeling van Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert en meer specifiek een advies over de aard, omvang en volwaardigheid van het akkerbouwbedrijf.

Op 3 november 2021 heeft een medewerker van de AAB de bedrijfslocatie aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert bezocht en heeft aldaar overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer. Een samenvatting van de bevindingen van de AAZ (d.d. 11 november 2021) worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige brief in bijlage 6.

Aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert werd tot in de loop van 2015 een varkenshouderij geëxploiteerd. De huidige activiteiten vanuit deze locatie zijn gericht op de exploitatie van de cultuurgronden van het bedrijf. De teelt van zonnebloemen als snijbloem vindt reeds langjarig plaats aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert. Zodoende beschikken de initiatiefnemers over kennis, kunde en ervaring met deze teelt. De huidige productie wordt volledig afgezet middels huisverkoop, waarmee een wezenlijk andere verkoopprijs kan worden gerealiseerd dan bij de verkoop via veiling of via handelskanalen. Een beperkte opschaling op basis van huisverkoop is wellicht zeer wel mogelijk, bij een opschaling tot het genoemde areaal van 6 ha zal het grote merendeel van de zonnebloemen geleverd moeten worden voor de reguliere groothandelsprijs.

De Adviescommissie constateert dat de bedrijfsvoering aan de Pastoor Jacobsstraat 67 vanaf 2015 (beëindiging zeugenhouderij) min of meer hetzelfde is gebleven, met dien verstande dat tot enkele jaren geleden ook pompoenen werden geteeld voor de huisverkoop. In de afgelopen zes jaar zijn, daar waar de bebouwing en de bedrijfslocatie aan de Pastoor Jacobsstraat 67 daartoe de mogelijkheden boden, geen stappen gezet om te komen tot een intensivering van het teeltplan middels de uitbreiding van het areaal zonnebloemen of anderszins. Gelet hierop en gelet op de huidige bedrijfsvoering zijn er niet direct aanknopingspunten om uit te gaan van een forse schaalsprong bij de teelt van zonnebloemen, en ligt een organische groei in de intensivering van het teeltplan meer in de rede.

In het bestemmingsplan wordt een volwaardig agrarisch bedrijf omschreven als "een bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen". Mede gelet op de zeer beperkte inkomenscapaciteit van de door Countus voorgestelde bedrijfsvoering heeft deze bedrijfsvoering niet de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf. Zoals toegelicht komt het rendement van de huidige zonnebloemeteelt primair voort vanuit de huisverkoop en is een organische groei van deze bedrijfsopzet zeer wel denkbaar. Een professionalisering van de voorzieningen voor deze teelt zal tot meer efficiency en een verlaging van de arbeidsinput leiden. In de huidige opzet kan de agrarische bedrijfsvoering van de

teelten van het bedrijf eerder worden ingeschat op een kwart van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf.

De Adviescommissie constateert dat, ook aangezien J. Lange aan de Graafsedijk 19 beschikt over een klein vestigingsperceel van 0.45 ha met enkel varkensstallen, de exploitatie van de cultuurgrond plaatsvindt vanuit de Pastoor Jacobsstraat 67. Op basis van het areaal van het bedrijf, het teeltplan en de beschikbare mechanisatie is de Adviescommissie van oordeel dat het gevraagde volume aan bedrijfsbebouwing in verhouding staat tot de agrarische bedrijfsvoering en enige ontwikkeling daarin. Ook is de Adviescommissie van mening dat de continuïteit op langere termijn van het huidige bedrijf als teeltbedrijf redelijkerwijs is gewaarborgd. Na overleg tussen de AAB en de gemeente wordt voorgesteld dat gelet op de beperkte omvang van het agrarisch bedrijf de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen van het akkerbouwbedrijf worden gesitueerd in een verkleind bouwvlak met een beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing à 635 m². Dit beperkte oppervlakte bedrijfsbebouwing en het beperkte bouwvlak zijn geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Conclusie: het planvoornemen is in overeenstemming met het advies van de AAB.

Hoofdstuk 4 – Uitvoeringsaspecten

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten bodem, geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Afweging

In voorliggend geval is er sprake van het staken van de intensieve veehouderij en het voortzetten van het agrarische teeltbedrijf. De stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee nieuwe bedrijfsgebouwen met een beperkt oppervlakte gebouwd ten behoeve van het teeltbedrijf. Daarnaast worden binnen het plangebied twee moderne en duurzame woningen gebouwd. Het erf wordt hierbij landschappelijk ingepast en er wordt een wadi gerealiseerd. Met de ontwikkeling is op het gedeelte waar de ontwikkeling van de woningen is voorzien sprake van een wijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Daarnaast vinden diverse sloop- en bouwwerkzaamheden plaats. Gelet op de diverse ontwikkelingen op locatie wordt derhalve een bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem en puin uitgevoerd door Econsultancy. Een samenvatting van het bodemonderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 7.

Onderzoeksresultaten

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in twee etappes. Eerst is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem en puin (Econsultancy, rapportnummer: 17499.001, d.d. 31 augustus 2022) uitgevoerd ter plaatse van de te realiseren woningen. Vervolgens is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem en puin (Econsultancy, rapportnummer: 17499.008, d.d. 13 juli 2023) uitgevoerd ter plaatse van het huidige agrarisch erf waar het gebruik wijzigt van intensieve veehouderij naar een akkerbouwbedrijf. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Algemeen

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bodem is zwak tot matig grindig en zwak humeus. Verder is de bodem plaatselijk zwak kiezelhoudend. De bovengrond ter plaatse van enkele boringen bestaat uit volledig puin en gebroken puin fundatie. De laag is bovendien zwak tot matig zandhoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend en zwak tot matig roesthoudend.

Resultaten onderzoek 1

Deellocatie A (terreindeel ter plaatse van te realiseren RvR-woning ten zuidwesten van het agrarisch bedrijf):

- Grond: enkel de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie en PAK;
- Grondwater: geen verontreinigingen;
- Asbest: geen asbestgehalten boven de helft van de interventiewaarde of boven de interventiewaarde.

Deellocatie B (terreindeel ter plaatse van te realiseren RvR-woning ten noordoosten van het agrarisch bedrijf):

- Grond: enkel plaatselijk licht verontreinigd met zink;
- Grondwater: enkel licht verontreinigd met nikkel;
- Asbest: De berekende asbestgehalten liggen net onder de helft de interventiewaarde waardoor er geen ander onderzoek asbest in bodem/puin nodig is.

Deelconclusie onderzoek 1

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek wat betreft het Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740). Wat betreft de onderzoeksresultaten asbest in bodem en puin (NEN 5707/NEN5897) wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Resultaten onderzoek 2 (NEN 5740)

Deellocatie A: locatie excl. verhardingen

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Zintuiglijk is de bovengrond zwak tot matig baksteen- en/op betonhoudend. De bovengrond ter plaatse van boring A15 en A16/A16a bleek de bovengrond zwak asbestmateriaalhoudend. Ter plaatse van boring A09 is de boring gestuit op 1,5 m -mv.

Analytisch is de bovengrond ter plaatse van A15 en A16 licht verontreinigd met PAK en minerale olie. De bovengrond op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met lood, PAK en PCB. De overige mengmonsters van de bovengrond en de ondergrond zijn niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie B: verhardingen

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Zintuiglijk is de bovengrond zwak tot sterk baksteenhoudend en matig beton- en puinhoudend. Ter plaatse van boring B02 is de bovengrond zwak asbestmateriaalhoudend.

Analytisch de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, kwik, zink en minerale olie, matig verontreinigd met PAK. Tevens is de bovengrond ter plaatse van B02 sterk verontreinigd met PCB. Deze verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de bijmenging met asbestplaatmateriaal (golfplaat).

De ondergrond en het grondwater zijn in combinatie met deellocatie A onderzocht.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie C: Inspoelzones D1 t/m H2

De bodem (0,0-0,2 m -mv) ter plaatse van de inspoelzones D1 t/m H2 zijn analytisch niet verontreinigd met PCB.

Deelconclusie onderzoek 2 – NEN 5740

Ter plaatse van boring B02 is een sterke verontreiniging met PCB aangetoond. Deze is mogelijk te relateren aan de aangetroffen asbestgolfplaat in de boring. Econsultancy adviseert hier een nader bodemonderzoek naar de verontreiniging te laten uitvoeren. Echter in het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen wijziging in gebruik plaatst ter plaatse van boring B02. Ter plaatse van deze boring blijft in de toekomst sprake van een in en uitrit ten behoeve van het agrarisch erf. Er vinden hierbij geen bodem versturende activiteiten plaats. In overleg met gemeente is besloten dat de omvang van de verontreiniging op een later moment wordt vastgesteld. Een nader onderzoek naar PCB's wordt derhalve op een later tijdstip uitgevoerd.

Resultaten onderzoek 2 (NEN 5707)

Deellocatie A: locatie excl. verhardingen

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Ter plaatse van boring/asbestinspectiegat A15 en A16, is zintuiglijk (>20mm) hechtgebonden asbest aangetroffen. Ter plaatse van boring/asbestinspectiegat A15 en A16 is in de fijne fractie (<20mm) een gewogen asbest-gehalte van 147,6 mg/kg d.s. aangetoond. In de fijne fractie (<20mm) ter plaatse van de overige mengmonsters is respectievelijk een gewogen asbestgehalte van 37,1 mg/kg d.s. (ASB-MM3) en < 2,0 mg/kg d.s. (ASB-MM4) aangetoond. Het berekende asbest gehalte ter plaatse van boring/asbestinspectiegat A15 en A16 bedraagt respectievelijk 152,4 mg/kg d.s. en 153,8 mg/kg d.s. De berekende asbestgehalten overschrijden de interventiewaarde. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie B: verhardingen

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Ter plaatse van boring/asbestinspectiegat B02, is zintuiglijk (>20mm) hechtgebonden en niet hechtgebonden asbest aangetroffen. Ter plaatse van boring/asbestinspectiegat B02 is in de fijne fractie (<20mm) een gewogen asbestgehalte van 2,91 mg/kg d.s. aangetoond. In de fijne fractie (<20mm) ter plaatse van de overige meng-monsters is geen asbest aangetoond. Het berekende asbest gehalte ter plaatse van boring/asbestinspectiegat B02 bedraagt 100,7 mg/kg d.s. Het berekende asbestgehalte overschrijdt de interventiewaarde en/of de helft van de interventiewaarde. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie D1: Inspoelzone D1

In de bodem ter plaatse van inspoelzone D1 zijn zintuiglijk in de fractie >20mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20mm een gehalte van 131,2 mg/kg d.s. aangetroffen. Het asbestgehalte overschrijdt de interventiewaarde.

Deellocatie E1: Inspoelzone E1

In de bodem ter plaatse van inspoelzone E1 zijn zintuiglijk in de fractie >20mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20mm een gehalte van 2,7 mg/kg d.s. aangetroffen. Het asbest-gehalte overschrijdt niet de helft van de interventiewaarde.

Deellocatie F1: Inspoelzone F1

In de bodem ter plaatse van inspoelzone F1 zijn zintuiglijk in de fractie > 20mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20mm een gehalte van 19,7 mg/kg d.s. aangetroffen. Het asbest-gehalte overschrijdt niet de helft van de interventiewaarde.

Deellocatie F2: Inspoelzone F2

In de bodem ter plaatse van inspoelzone F2 zijn zowel zintuiglijk in de fractie >20mm als analytisch in de fractie <20mm geen asbest aangetroffen.

Deellocatie G1: Inspoelzone G1

In de bodem ter plaatse van inspoelzone G1 zijn zintuiglijk in de fractie >20mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20mm een gehalte van 87,7 mg/kg d.s. aangetroffen. Het asbest-gehalte overschrijdt de helft van de interventiewaarde.

Deellocatie G2: Inspoelzone G2

In de bodem ter plaatse van inspoelzone G2 zijn zintuiglijk in de fractie >20mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20mm een gehalte van 27,7 mg/kg d.s. aangetroffen. Het asbest-gehalte overschrijdt niet de helft van de interventiewaarde.

Deellocatie H2: Inspoelzone H2

In de bodem ter plaatse van inspoelzone H2 zijn zintuiglijk in de fractie >20mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20mm een gehalte van 2,73 mg/kg d.s. aangetroffen. Het asbest-gehalte overschrijdt niet de helft van de interventiewaarde.

Deelconclusie onderzoek 2 – NEN 5707

Ter plaatse van asbestinspectiegaten A15, A16 en B02 is een asbestgehaltes boven de interventiewaarde aangetroffen. Econsultancy adviseert hier een nader onderzoek asbest in bodem uit te laten voeren. Echter in het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen wijziging in gebruik plaatst ter plaatse van asbestinspectiegaten A15, A16 en B02. Ter plaatse van B02 blijft in de toekomst sprake van een in- en uitrit ten behoeve van het agrarisch erf. Boringen A15 en A16 liggen op enkele meters ten oosten van de meest noordelijke gebouwen. Dit stuk grond wordt nu gebruikt als verlengde in- en uitrit voor het akkerland achter op het erf. Deze grond komt in de toekomst te liggen op de grens van het bouwvlak versus akkerland.

De exacte omvang van de verontreiniging is nu onbekend. De verontreiniging kan zowel qua omvang groter zijn in alle windrichtingen. Omdat hier grond geroerd gaat worden in verband met toekomstig gebruik als akkerland, kunnen hier eventuele verontreinigingen zich vermengen. Daarom is het belangrijk dat de omvang van de verontreiniging wordt vastgesteld. In het kader van het wijzigingsplan is het onderdeel bodem voldoende inzichtelijk gemaakt. Voorafgaande aan de sloop en/of herinrichting van het terrein dient ter plaatse van asbestinspectiegaten A15, A16 en B02 een nader onderzoek asbest in bodem te worden uitgevoerd.

De inspoelzones D1 en G1 moeten gesaneerd worden. Aangezien in het kader van het planvoornemen sprake is van de sloop van deze agrarische bijgebouwen wordt geadviseerd om de asbestsanering uit

te voeren voor sloop van de bebouwing. Hiertoe dient eveneens een BUS-melding te worden opgesteld, welke goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag (in dezen de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant). Naar aanleiding van de uitgevoerde saneringen dient het plangebied gecontroleerd te worden of dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Asbest in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

De te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op locatie behoeft wat betreft asbest in de gebouwen extra aandacht. In het kader van het bestemmingsplan is een asbestinventarisatie uitgevoerd door Asbest Inventarisatie Odiliapeel B.V. Een samenvatting van de asbestinventarisatie wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 8. In de bijlage is een volledige opsomming vermeld van alle geïnventariseerde asbesthoudende materialen, inclusief gegevens, foto's, risicoklasse en saneringsadviezen.

Uit de resultaten blijkt dat geen spoedeisende asbestsanering noodzakelijk is. Want:

- De uiterlijke structuurkenmerken van de golfplaten, de nokken, de windveren en de gevelplaten zijn gelijk (asbestcement product) en de toepassingen hebben een samenhang die destijds in één procesgang is aangebracht.
- De daken van de zes opstallen zijn asbesthoudend. Een gedeelte van het dak van opstal 4 en de tussenruimte van opstal 2 bevatten metalen dakplaten.
- De zes opstallen zijn nog in gebruik.
- De zes opstallen zijn goed bereikbaar.
- Alleen het dak van opstal 6 is aan de binnenkant van het dak geïsoleerd.
- Op de daken is mos aanwezig.
- De dak koker van opstal 1 bevat asbesthoudende vlakke plaat.
- Een gedeelte van de gevel van opstal 4 en een gedeelte van de gevel van opstal 5 bevat asbesthoudende golfplaten.
- Naast opstallen 1, 2 en 6 liggen losse asbesthoudende vlakke platen/restanten asbesthoudende vlakke platen, dit betreft oude hokinrichting.
- Naast opstallen 1 en 4 liggen losse asbesthoudende golfplaten/restanten asbesthoudende golfplaten. Dit betreft ca. 12 m³ en is inclusief nokken en windveren.
- Naast opstal 4 liggen losse asbesthoudende vlakke platen/restanten vlakke platen.
- Diverse asbesthoudende toepassingen zijn beschadigd en/of nog maar deels aanwezig, bij de berekening van de hoeveelheid is er van uit gegaan dat deze toepassingen nog intact waren. - Er zijn alleen restanten waargenomen bij de losse asbesthoudende bronnen.

Aangezien in het kader van het planvoornemen sprake is van de sloop van deze agrarische bijgebouwen wordt geadviseerd om de asbestsanering uit te voeren. Hiertoe dient eveneens een BUS-melding te worden opgesteld, welke goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag (in dezen de Omgevingsdienst Brabant Noord). Naar aanleiding van de uitgevoerde saneringen dient het plangebied gecontroleerd te worden of dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek (onderzoek 1) kan geconcludeerd worden dat de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure. Wat betreft onderzoek 2 geldt dat in overleg met gemeente is besloten een nader onderzoek naar PCB's op een later tijdstip wordt uitgevoerd. Voorafgaande aan de sloop en/of herinrichting van het terrein wordt daarnaast ter plaatse van asbestinspectiegaten A15, A16 en B02 een nader onderzoek asbest in bodem uitgevoerd.

De asbestinventarisatie van de gebouwen geeft inzicht in de situatie ter plaatse ten behoeve van de toekomstige asbestsanering. De aangetroffen licht verhoogde gehalten kunnen tot slot bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.1.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

De Wgh beschermt de volgende geluidgevoelige objecten:

- woningen (artikel 1 Wgh): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening);
- andere geluidsgevoelige gebouwen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelig terreinen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het plan mogelijk te maken.

Afweging

De initiatiefnemer heeft het voornemen het terrein aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert te herontwikkelen. De huidige varkenshouderij zal worden gesloopt en op het terrein zal een akkerbouwbedrijf worden voortgezet, waarbij nieuwe loodsen worden gerealiseerd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. De nieuwe burgerwoningen die in het kader van onderhavig plan worden gerealiseerd zijn aan te merken als een geluidgevoelige functie. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Pastoor Jacobsstraat en Voordijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Voortsestraat en Wethouder Lemmenstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Het plangebied is voor het overige niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen.

Om te beoordelen of de ontwikkelingen voldoen aan de grenswaarden uit de Wgh, is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de te realiseren woningen. Een samenvatting van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 9.

Voor het plangebied zijn in een vroeg stadium inrichtingstekeningen opgesteld met de projectie van de woningen. De definitieve locatie van de woningen is afhankelijk van de berekende geluidbelastingen en zal in overleg met de gemeente aan de hand van de resultaten van de akoestische onderzoeken worden vastgesteld. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd.

Alleen ten gevolge van de Pastoor Jacobsstraat treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Zoals in hoofdstuk 3 ook al aangegeven, wordt de maximaal te

ontheyfen waarde niet overschreden. Voor de Pastoor Jacobsstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Met het oog op de geluidsbelasting op de woningen door de Pastoor Jacobsstraat in combinatie met het mogelijke geluidlawaai afkomstig van het akkerbouwbedrijf (voor meer informatie zie paragraaf 4.1.5) is in overleg met gemeente, initiatiefnemer en de betrokken adviseurs besloten om de positie van de woning ten noordoosten van het akkerbouwbedrijf aan te passen conform de door Econsultancy voorgestelde alternatieve locatie.

Bij de alternatieve locatie van de rechterwoning (lees: de woning ten noordoosten van het akkerbouwbedrijf) wordt aangesloten bij de woning ten zuidwesten van het akkerbouwbedrijf en bestaande lintbebouwing langs de Pastoor Jacobsstraat. De woning wordt op iets grotere afstand gerealiseerd ten opzichte van de Pastoor Jacobsstraat dan de oude inrichtingstekeningen. Deze positie van deze woning is opgenomen in de inrichtingstekeningen zoals opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan inclusief bijhorende bijlagen.

Bij de alternatieve, nieuwe, locatie van de rechterwoning wordt op de voorgevel de maximaal te ontheyfen waarde van 53 dB overschreden, waardoor deze gevel doof zal moeten worden uitgevoerd. Voor de zijgevels wordt enkel de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschreden en zal een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Pastoor Jacobsstraat dient voor beide woningen een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk voor de definitieve locatie van de woningen. Daarnaast dient de voorgevel van de woning ten noordoosten van het akkerbouwbedrijf doof moeten worden uitgevoerd.

De hogere waarde procedure zal gelijk opgelopen met de bestemmingsplanprocedure. In de planregels behorende tot dit bestemmingsplan is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting dat de gevel van de rechterwoning als dove gevel uitgevoerd moet worden en dat aangetoond moet worden bij omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen dat het binnenniveau voldoet aan de eis (33 dB). Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat eveneens bij deze omgevingsvergunning voor bouwen een nader onderzoek naar de geluidwering van de zijgevels en de geluidwering van de voorgevel van de woning ten zuidwesten van het agrarisch bedrijf noodzakelijk is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit omdat hier de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden. Voor meer informatie zie paragraaf 4.1.5 en paragraaf 5.3.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanprocedure.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM

In onderhavig plan is sprake van het formeel staken van de huidige varkenshouderij en op het terrein zal een akkerbouwbedrijf worden voortgezet, waarbij nieuwe loodsen worden gerealiseerd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd.

Als de 3% grens voor NO₂ en PM₁₀ niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekenende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft.

Gelet op het aantal verkeersbewegingen zoals opgenomen in paragraaf 4.2.4 is er geen sprake van een toename van 1.450 extra voertuigbewegingen per dag. Derhalve kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit.

Uitgaande van het worst-case scenario van onderhavig plan wordt de 3% grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de

zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2.5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2.5} in 2021 ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Uit bovenstaand resultaat blijkt dat de bijdrage van voertuigbewegingen van en naar het plangebied in het kader van de luchtkwaliteit beschouwd kan worden als niet in betekende mate. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende. De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Verder onderzoek op dit punt is in het kader van de ontwikkeling op locatie op termijn niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van het formeel staken van de huidige varkenshouderij en op het terrein zal een akkerbouwbedrijf worden voortgezet, waarbij nieuwe loodsen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. In het kader van het planvoornemen is sprake van een kwetsbare ontwikkeling. In verband met het borgen van een goed woon- en leefklimaat en het voldoen aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen de effecten op het gebied van externe veiligheid getoetst te worden. Navolgende afbeelding toont de risicokaart met daarop de directe omgeving.



Afbeelding 15: uitsnede Risicokaart met globale ligging plangebied (rood omlijnd) en globale aanduiding herontwikkelingslocatie (blauwe stippellijn)

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De ligging van het plangebied ten opzichte van risicovolle activiteiten vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over water en spoorwegen

Uit de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over spoorwegen of over water, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De ligging van het plangebied ten opzichte van risicovolle transportzones vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sprake is van risicovol transport over wegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De N246 is een transportroute waarover brandbare vloeistoffen worden vervoerd welke als relevant scenario de plasbrand hebben. Objecten voor verminderd zelfredzame personen zijn niet toegestaan binnen het plasbrandaandachtsgebied tot 30 m vanaf de rand van de weg. De afstand van de te bouwen woningen binnen in de planregels en verbeelding opgenomen bouwvlak tot aan de rand

van de N246 is groter dan 30 m, namelijk 33 meter voor wat betreft beide woningen. Dit plan vereist dan ook geen nader onderzoek en nader advies op het gebied van externe veiligheid.

Risicovol transport door buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Uit de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt door buisleidingen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De ligging van het plangebied ten opzichte van risicovol transport door buisleidingen vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, aangezien sprake is van een verscheidenheid aan diverse functies binnen het bebouwingslint aan de Pastoor Jacobsstraat en de nabijgelegen dorpskern van Sint Hubert, zoals (agrarische) bedrijven, woningen, aan huis gebonden bedrijven en agrarische akkerlanden. De dichtstbijzijnde gelegen functies zijn de functies en activiteiten binnen het eigen plangebied. In de omgeving is de dichtstbijzijnde gelegen functie de nabijgelegen burgerwoning. Schuin tegenover het plangebied, aan de Voortsestraat, is een

landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Doordat de omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied mogen de richtafstanden met een afstandstap worden verlaagd.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op formeel staken van de huidige varkenshouderij en het voortzetten van een akkerbouwbedrijf waarbij twee nieuwe loodsen worden gerealiseerd. Het akkerbouwbedrijf krijgt een beperkt bouwvlak en een maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen à 635 m². De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant.

Het akkerbouwbedrijf betreft een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoned dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De nieuwe burgerwoningen zijn milieugevoelige functies en hoeven niet gezoned te worden. Medewerking aan het voornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte op locatie en in de omgeving gegarandeerd is, de bedrijfsactiviteiten op locatie niet worden belemmerd en het plan bedrijven in haar omgeving niet frustreert. In de omgeving van het plangebied vinden diverse bedrijfsactiviteiten plaats. Voor een overzicht van de activiteiten zie navolgende tabel.

Tabel 1: Impressie bedrijfsactiviteiten inclusief richtafstanden en werkelijke afstand in omgeving van het plangebied.

Adres	Bestaande/aanwezige bedrijfsfunctie	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Gemengd gebied (m)	Werkelijke afstand (m)
Pastoor Jacobsstraat 67	Agrarisch loonbedrijf	2	30	10	0
Voortsestraat 3	Vervaardiging van meubels en overige goederen (n.e.g.)	3.1	50	30	34
Voortsestraat 5	Agrarisch loonbedrijf / landbouwmechanisatiebedrijf (permanent gesloten)	3.1	50	30	105
Wethouder Lemmenstraat 13,	Gemeenschapshuis Sint Hubert	2	30	10	150

Eigen plangebied (intern)

In de bestaande situatie is sprake van het intensief houden van varkens. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' valt dit onder milieucategorie 4.1 'fokken en houden van varkens'. Hierbij hoort een grootste afstand van 200 meter ten aanzien van het aspect geur. Voor de overige milieuaspecten stof, geluid en gevaar gelden respectievelijk richtafstanden van 30 meter, 50 meter en 0 meter.

In het kader van het planvoornemen wordt een intensieve varkenshouderij gesaneerd en wordt hiervoor in de plaats voorzien in een omschakeling naar nieuwe bedrijfsactiviteiten, namelijk: een akkerbouwbedrijf waarbij twee nieuwe loodsen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd op locatie. Het akkerbouwbedrijf krijgt een beperkt bouwvlak en een maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen à 635 m². Deze beperking wordt opgenomen naar aanleiding van advies van de AAB. Zie paragraaf 3.3.3. Bij het akkerbouwbedrijf vindt kleinschalige verkoop aan huis plaats in de zin van zonnebloemen. Deze functie is al reeds jaren aanwezig op locatie en zal onderdeel uit blijven maken van de activiteiten op locatie in de zin van een bestaande nevenactiviteit.

Conform de VNG-richtlijnen geldt voor het akkerbouwbedrijf (akker- en tuinbouwbedrijf) een milieucategorie 2. Hierbij dient voor het aspect geluid uit te worden gegaan van 10 meter en voor geur, stof en gevaar 0 meter in gemengd gebied. In beginsel leidt onderhavige ontwikkeling door de sanering

van de intensieve varkenshouderij tot een verbetering van de milieusituatie, aangezien sprake is van een wijziging van de milieuactiviteiten van categorie 4.1 naar maximaal categorie 2.

Aangezien met het planvoornemen naast het omzetten van de intensieve veehouderij naar het akkerbouwbedrijf, de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen betreft naast het akkerbouwbedrijf, is in verband met mogelijk geluidhinder door Econsultancy een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Een samenvatting van het akoestisch onderzoek industrielawaai wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 10.

Het uitvoeren van het onderzoek geschiedde op moment dat de maximale planologische mogelijkheden van het agrarisch bedrijf nog niet bekend waren. Er waren nog geen maatwerkvoorschriften vastgesteld voor het agrarisch bedrijf. Derhalve is voor het agrarisch bedrijf, afwijkend ten opzichte van voorgaande en vanuit worst-case benadering, uitgegaan dat het agrarisch bedrijf een inrichting is in milieucategorie 3.1. Voor een inrichting in categorie 3.1 bedraagt het kengetal voor de geluidsemisatie 93 dB(A)₁ in de dagperiode. Het kengetal komt, met een marginale afwijking, overeen met een geluidsemisatie voor het agrarische bedrijf 93 dB(A) op basis van het akoestisch overdrachtsmodel.

Voor geluidniveaus is als uitgangspunt gehanteerd dat de activiteiten uitsluitend in de dagperiode plaatsvinden. Dichtslaande portieren kunnen (incidenteel) ook in de avond- of nachtperiode plaatsvinden. Een verruiming van bovenstaande activiteiten is, gezien de situering van de bestaande geluidgevoelige bestemmingen op kortere afstand van het bedrijf, zonder maatwerkvoorschriften niet mogelijk. Voor een zo maximaal mogelijke planologische invulling wordt aangesloten bij een agrarisch bedrijf uit het Activiteitenbesluit (artikel 2.17 lid 5), waardoor de dagperiode 1 uur eerder begint (06:00 uur).

Voor het plan zijn het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en indirecte hinder berekend en getoetst. Met het onderzoek is een link gemaakt met het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, zie paragraaf 4.1.2. Hierbij is in het akoestisch onderzoek industrielawaai eveneens rekening gehouden met een alternatieve locatie van de woning ten noordoosten van het agrarisch bedrijf (lees: de rechterwoning). Zoals reeds onderbouwd is de locatie van de rechterwoning gewijzigd ten opzichte van eerdere inrichtingstekeningen. De variant, die in onderhavig plan als definitieve inrichtingsschets is bestempeld, toont wat betreft geluidbelasting van het akkerbouwbedrijf dat de grenswaarden voor maximale geluidniveaus op de voor- en linkerzijgevel worden overschreden.

Slaapverstoring is voor het onderhavig plan niet aan de orde, aangezien de activiteiten beperkt zijn tot de dagperiode. In het Activiteitenbesluit (artikel 2.20 lid 2) worden geen eisen gesteld aan het binnenniveau ten gevolge van maximale geluidniveaus. Het woon- en leefklimaat in de woningen (binnenniveau) wordt, bij aansluiting op de grenswaarden voor in- of aanpandige gevoelige gebouwen van 55 dB(A) etmaalwaarde, bij een karakteristieke geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB gegarandeerd. Aangezien het nieuwbouwwoningen betreft en er een vervolgonderzoek naar de geluidwering van de gevels vanwege wegverkeerslawaaai zal worden uitgevoerd (zie paragraaf 4.1.2), kan worden geconcludeerd dat de geluidwering van de woningen tenminste 20 dB zal bedragen.

Kortom, op basis van de berekende geluidbelastingen kan voor zowel de woning ten zuidwesten van het agrarisch bedrijf (lees: linkerwoning), als de definitieve locatie van de rechterwoning worden geconcludeerd dat het agrarische bedrijf de te realiseren woningen niet belemmert en er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse. Het agrarisch bedrijf wordt in deze situatie niet belemmerd in haar activiteiten.

Omgeving (extern)

Medewerking aan het voornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in zelfstandige woonruimte in de omgeving gegarandeerd is en het plan bedrijven in haar omgeving niet frustreert.

In de omgeving van het plangebied vinden diverse bedrijfsactiviteiten plaats zoals valt op te maken uit voorgaande tabel 1. De dichtstbijzijnde gelegen activiteit betreft een bedrijf in de vervaardiging van meubels en goederen (n.e.g.) ter plaatse van Voortsestraat 3 te Sint Hubert. De exacte activiteiten op locatie zijn niet duidelijk, echter conform de VNG-richtlijnen geldt voor dergelijke activiteiten een maximale milieucategorie 3.1. Hierbij dient voor het aspect geluid uit te worden gegaan van 30 meter, voor geur en gevaar 10 meter en voor stof 0 meter in gemengd gebied. De afstand van onderhavig plangebied tot het bestemmingsvlak van deze bedrijfsactiviteiten bedraagt 34 meter. Er wordt voldaan aan de geldende richtafstand. Overige bedrijfsactiviteiten zijn op een grotere afstand gelegen en betreffen geen activiteiten met een zwaardere milieubelasting dan milieucategorie 3.1. Derhalve kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de te realiseren vrijstaande woningen en de bestaande bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende milieuactiviteiten worden niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door onderhavige planherziening.

Wat betreft het borgen van het woon- en leefklimaat van omliggende wooneenheden geldt dat deze beoordeeld dienen te worden op basis van de activiteiten van het akkerbouwbedrijf op locatie Pastoor Jacobsstraat 67. De dichtstbijzijnde gelegen woningen betreffen een burgerwoning ter plaatse van Pastoor Jacobsstraat 61 en Pastoor Jacobsstraat 75. Beide woningen zijn respectievelijk op 86 meter afstand gelegen ten zuidwesten van het agrarisch bedrijfsperceel en 46 meter afstand gelegen ten noordoosten van het agrarisch bedrijfsperceel. In beginsel wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. In lijn met het akoestisch onderzoek industrielawaai zijn deze objecten echter ook meegenomen in het onderzoek. Ter plaatse van deze objecten is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkelingsmogelijkheden van het akkerbouwbedrijf Pastoor Jacobsstraat 67 worden niet belemmerd door deze woningen. De te realiseren vrijstaande woningen zijn daarentegen dichterbij gelegen en dienen als maatgevend worden beschouwd.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat in het kader van milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van alle milieugevoelige objecten. Daarnaast wordt het akkerbouwbedrijf en worden omliggende bedrijven niet belemmerd in haar activiteiten.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plannen.

4.1.6 Geurhinder veehouderijen

Beleid

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). De Wet geurhinder stelt eisen aan minimale benodigde vaste afstanden van gevel tot gevel en tot (voormalige) bedrijfswoningen. Tevens gelden vaste afstanden voor diercategorieën waar geen emissiefactoren voor vastgesteld zijn. De Wgv schrijft dat bedrijfswoningen bij een (agrarisch) bedrijf niet worden gekenmerkt als geurgevoelig object bij de berekening van geurbelasting, maar wel als geurgevoelig object wat betreft de omgekeerde werking.

Toetsing

Ten aanzien van de vaste afstanden (50 meter) geldt dat het planvoornemen, waarbij sprake is van het formeel staken van de huidige varkenshouderij, het voortzetten van een akkerbouwbedrijf waarbij twee nieuwe loodsen worden gerealiseerd, het behouden van de bestaande bedrijfswoning en het realiseren van in totaal twee vrijstaande woningen aan beide zijden van het bedrijfsperceel, middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant, op meer dan voldoende afstand is gelegen ten

opzichte van omliggende veehouderijen en belemmerd deze bedrijfsvoering dan ook niet in zijn/haar ontwikkelingsmogelijkheden.

De beoogde ontwikkeling zorgt voor permanent of regelmatig gebruik van menselijk verblijf door dezelfde personen. Dit betekent dat er sprake is van langdurige blootstelling aan geur door steeds dezelfde personen. De ontwikkeling is te beschouwen als geurgevoelig object op grond van de Wgv.



Afbeelding 16: Achtergrond geurbelasting planlocatie

In het kader van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient het aspect geurhinder nader onderzocht te worden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een slecht tot matig woon- en leefklimaat. Deze informatie is mede gebaseerd op basis van de aanwezige milieuvergunningen van de voormalige intensieve veehouderij op locatie Pastoor Jacobsstraat 67. Echter zoals reeds onderbouwd is deze varkenshouderij reeds in 2015 gestopt. In het kader van het planvoornemen wordt de intensieve veehouderij definitief gestaakt en omgezet naar een akkerbouwbedrijf en de realisatie van twee woningen. Hierdoor zullen de milieueffecten in de directe omgeving en op locatie sterk verbeteren. Dit betekent dat de geschatte achtergrondgeurbelasting zal wijzigen. Anders gezegd: gelet op de aard en omvang van de toekomstige situatie zal de leefomgevingskwaliteit verbeteren doordat door de beëindiging van de intensieve veehouderij de geurcontour wordt weggenomen en er een reductie plaatsvindt van ammoniak- en fijnstofemissie. Kortom, ter plaatse van het plangebied zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Het planvoornemen voldoet aan de Wgv, leidt niet tot een verslechterde milieusituatie en leidt niet tot nieuwe overbelaste objecten. Met het plan worden omliggende geur belastende activiteiten niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Vanuit geurhinder en veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.7 Gezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek

te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen. De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;
- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

Veehouderijen

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen ter plaatse van Voortsestraat 8. Het betreft een kleinschalige varkenshouderij. Aangezien deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 180 meter zal de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen hoogstwaarschijnlijk niet worden overschreden. Vanuit endotoxine bestaan er wat betreft onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse akkerbouwlanden aanwezig waar mogelijk gewasbescherming wordt toegepast. De bestaande bedrijfswoning is in de bestaande situatie op meer dan 20 meter afstand gelegen ten opzichte van de naastgelegen percelen. In de bestaande situatie wordt het akker en de boerderij mede van elkaar afgeschermd door de aanwezigheid van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de aanwezigheid van diverse landschapselementen. In de toekomstige situatie zal dit principe ook gehandhaafd blijven zodat mogelijke drift zoveel mogelijk tot het minimum wordt beperkt. Daarnaast zal door de realisatie van de twee nieuwe woningen aan weerszijden van het akkerbouwbedrijf een extra bufferzone worden gerealiseerd. De buitenzijden van de te realiseren woningen worden conform het landschappelijk inpassingsplan extra landschappelijk ingepast. Met het realiseren van diverse landschapselementen in de zin van struwelen en houtwallen wordt mogelijke drift zoveel mogelijk tot het minimum beperkt. Voor een nadere omschrijving en impressie van het landschappelijk inpassingsplan, zie paragraaf 2.4.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het aspect gezondheid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plannen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

De archeologische waarden worden in de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert beschermd door de planologische dubbelbestemming. Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,4 m beneden maaiveld.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op formeel staken van de huidige varkenshouderij en het voortzetten van een akkerbouwbedrijf waarbij twee nieuwe loodsen worden gerealiseerd. Het akkerbouwbedrijf krijgt een beperkt bouwvlak en een maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen à 635 m². De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. De totale ontwikkeling heeft diverse bodemingrepen tot gevolg. Hierbij zal het verstoringsoppervlakte worden overschreden. Derhalve wordt archeologisch onderzoek ten aanzien van deze ontwikkeling noodzakelijk geacht.

In het kader van dit bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Een samenvatting van het uitgevoerde onderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 11.

Onderzoeksresultaten

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting heeft het plangebied lage verwachting voor het (Laat-)Paleolithicum en Mesolithicum, een middelhoge verwachting voor het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen en een hoge verwachting voor de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodemopbouw in een groot deel van het plangebied is verstoord. Bij vier van de zes boringen (boringen 1, 4, 5 en 6) werd een verstoord pakket aangetroffen tot 105-130 centimeter onder het maaiveld. Daaronder bevindt zich de C-horizont, bestaande uit een dek van de Formatie van Boxtel, met daaronder rivierafzettingen van de Formatie van Kreftenheye. Bij één boring (boring 3) was het dekzand niet langer aanwezig, hier werd direct onder een verstoord pakket, of mogelijk onder een slootvulling, op 180 centimeter onder het maaiveld, de rivierafzettingen aangetroffen. In het akker in het zuiden van het

plangebied (boring 2) werd een redelijk intact bodemprofiel aangetroffen. De bodem bestaat hier uit een uit een 90 centimeter dikke enkeerdgrond met daaronder de C-horizont van het dekzand.

Uit vergelijking met boring 2 blijkt echter dat de top van het dekzand in boringen 1, 4, 5 en 6 slechts gering, of mogelijk niet, zal zijn verstoord. Onder het verstoorde pakket kunnen in deze boringen nog archeologische resten verwacht worden. Enkel ter hoogte van boring 3, waar het dekzand niet langer aanwezig is, worden geen resten meer verwacht. Daarnaast zal de top van het dekzand ook onder de twee grotere varkensstallen en de overkapping, waar de funderingen en mestputten op 120-150 centimeter onder het maaiveld zijn aangelegd, zijn verstoord. Onder deze stallen en onder de overkapping worden ook geen archeologische resten meer verwacht.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels behouden. Enkel onder de twee grotere varkensstallen, onder de overkapping met de mestput, en ter hoogte van boring 3, worden geen archeologische resten meer verwacht (zie navolgende afbeelding).

Advies Econsultancy

In het plangebied, waar nog archeologische waarden worden verwacht, adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij de mogelijke archeologische waarden *in situ* worden bewaard. Het archeologische niveau wordt verwacht vanaf 90 centimeter onder het maaiveld. Bij behoud *in situ* moet rekening worden gehouden dat er op z'n minst een buffer van 30 centimeter aangehouden moet worden tussen de verstoringsdiepte en het archeologisch niveau. Graafwerkzaamheden tot 60 centimeter onder het maaiveld kunnen zonder archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd worden. Bij werkzaamheden dieper dan 60 centimeter onder het maaiveld is wel een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Dit advies is naar aanleiding van de beoordeling van een eerste conceptontwerp versie (september 2022) besproken met de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Land van Cuijk.

Advies gemeente Land van Cuijk

In overleg met de specialist van de gemeente en initiatiefnemers is besproken om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' te behouden in de planregels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. De dubbelbestemming is aangescherpt op advies van de gemeente. Een samenvatting van het advies wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het advies 'archeologie' behorende tot bijlage 11.

Conform advies is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het uitgraven van de bouwputten ten behoeve van de nieuwbouw, inclusief alle graafwerkzaamheden ten behoeve van de nutsvoorzieningen archeologie onderzoeksplichtig zijn. Hiertoe dient bij de vergunningaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen worden overlegd voor een archeologische begeleiding waarbij conform protocol wordt opgraven. Graafwerkzaamheden dienen onder andere onder archeologische begeleiding moeten plaatsvinden. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Ter plaatse van de twee grotere varkensstallen en de overkapping met de mestput, waar het bodemprofiel is verstoord en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. De gronden zijn naar verwachting dusdanig verstoord dat ter plaatse van deze bebouwing geen archeologische dubbelbestemming wordt opgenomen. Zo dient bebouwing van binnen uit worden gesloopt.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden bij realisatie van het planvoornemen toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de gemeente Land van Cuijk.

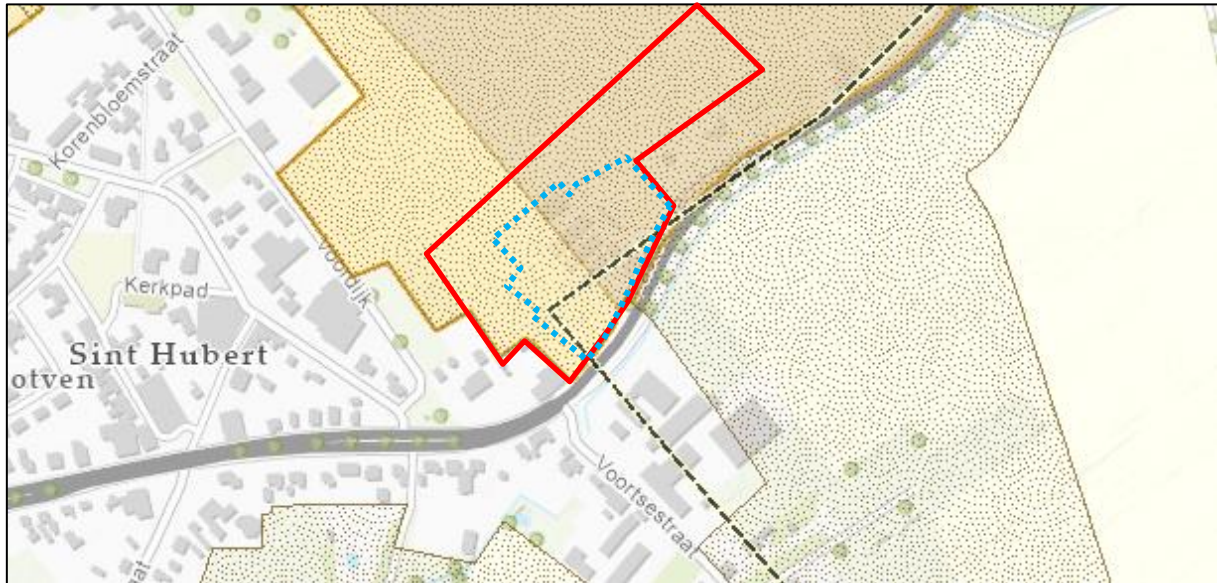


Afbeelding 17: Resultaten booronderzoek (bron: Econsultancy, 2022)

Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. In onderstaande afbeelding is de cultuurhistorische verwachtingswaarde van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 18: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2017 met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd) en globale aanduiding herontwikkelingslocatie (blauwe stippellijn)

Er zijn op locatie verschillende cultuurhistorische verwachtingswaarden te onderscheiden. Voor de gehele locatie gelden:

- Peelrand
- Peelhorst Oost
- Beerse en Baardwijkse Overlaat

Voor de locatie van de zuidwestelijke woning geldt ook nog waarde 'Hollanderbroek'.

Peelrand

Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op

verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen.

Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterrainen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Ontwikkelingsstrategie Peelrand

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Kempen).
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeland Asten-Deurne".
4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap

Door de sloop van de oude stallen en het terugplaatsen van fraaie woningen passend bij het kenmerkende cultuurhistorische landschap, wordt Peelrand eer aan gedaan. In de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met het kleinschalige mozaïek-landschap.

Peelhorst Oost

Het gebied omvat de noordoostelijke rand van de plateau-achtige Peelhorst. Over grote oppervlakken is de Peelhorst bedekt met een dunne dekzanddeken, plaatselijk zijn dekzandruggen en stuifduinen aanwezig. Vanuit de Peelhorst lopen in noordoostelijke richting enkele beek- en droogdalen. Op de rand van de Peelhorst komen kleinere en grotere arealen aan oude bouwlanden voor.

Beerse en Baardwijkse Overlaat

Het gebied van de Beerse en Baardwijkse Overlaat bestaat uit een aaneenschakeling van laaggelegen gronden, omgeven door donken en oeverwallen van de Maas en door dekzandruggen. Het gebied heeft een groot aantal archeologische monumenten en vindplaatsen uit vrijwel alle perioden uit onze geschiedenis. De vindplaatsen omvatten onder meer grafvelden, woonplaatsen en rituele plaatsen (Empel). Het gebied tussen Cuijk en 's-Hertogenbosch.

Het gebied van de Beerse Overlaat is een smalle strook land ten noorden van de hogere dekzanden die zich uitstrekken van Mill via Oss naar Rosmalen. Het bestaat uit drie, geheel verschillende onderdelen. In het noorden ligt de Maas met haar uiterwaarden. Ten zuiden daarvan ligt een strook oud cultuurland op oeverwallen en donken, die al vanaf het Neolithicum bewoond is en waar de dorpen en stadjes op liggen. Aan de zuidkant van deze vanouds bewoonde zone ligt een aaneenschakeling van laaggelegen komgebieden. Door deze kommen stroomde vroeger, bij hoge waterstanden op de Maas, een parallelrivier: de Beerse Maas. Het water uit de Maas stroomde bij Cuijk het land binnen om vervolgens een brede, traag stromende rivier te vormen naar 's-Hertogenbosch. Hierdoor was het lange tijd niet mogelijk om in deze komgebieden huizen te bouwen of akkers aan te leggen. De komgebieden werden extensief gebruikt als hooi- of weiland, als griend of als eendenkooi. Veel opgaande bomen trof men niet aan in de loop van deze Beerse Maas; bossen zouden de doorstroming van het water belemmeren. De boerderijen, dorpen en steden, boomgaarden en akkers lagen op de donken en de stroomruggen langs de Maas en op de brede dekzandrug tussen 's-Hertogenbosch en Grave. Er was dus vanouds een groot verschil in visueel-landschappelijk opzicht tussen de vrij besloten oeverwallen en donken, de zeer open komgebieden en de besloten landschappen met elzen- en meidoornsingels en populierenbeplanting op de flanken van de dekzandruggen in het zuiden.

In de dertiende eeuw werd bij Haps en Mill de bijzondere polder Hollanderbroek aangelegd. Voor de afwatering van het komgebied werden weteringen aangelegd. De Hertogswetering uit het begin van de veertiende eeuw is met zijn 30 km lengte een belangrijke schakel in het waterbeheer. Bij Gewande, een van de laagste punten van de Maaskant, werd het water via de Blauwe sluis geloosd in de Maas. Omdat ook andere delen van het gebied hun water naar Gewande afvoeren is hier een fascinerend en voor Nederland uniek complex van weteringen, sluizen en gemalen terug te vinden. Het gebied tussen 's-Hertogenbosch en Waalwijk, de Baardwijkse Overlaat is een natuurlijke laagte die ligt tussen de dekzandruggen van Vlijmen-Drunen en de Loonse en Drunense Duinen. Twee eeuwen lang was het een belangrijk onderdeel van De Beerse Maas, een overlaatsysteem om het hoge water van de Maas via laaggelegen binnendijkse gronden af te voeren naar het westen. Het land van Heusden, Vlijmen en Drunen behoorde tot de Grote - of Zuidhollandse Waard. Deze waard werd in de twaalfde eeuw bedijkt. De Heidijk was het zuidoostelijke deel van de dijkkring, de Elshoutsche Zeedijk was een oudere zijdwende of zijdijk die de dorpsgebieden van Elshout en Doeveeren beschermde. Deze zijdwende werd een echte zeedijk na de St.-Elizabethsvloed in 1421 en de ondergang van de Grote Waard.

Vanuit de Biesbosch drong de Kille diep het land in en zette het gebied ten westen van de zeedijk regelmatig onder water. Maar ook van de andere kant kwam regelmatig water tegen de dijk te staan, als de Maasdijken gebroken waren. Daarom liggen er zoveel wielen aan weerskanten langs de Elshoutsche Zeedijk. De Beerse Maas In de late middeleeuwen werd de wateroverlast een steeds groter probleem. De lage delen van de Maaskant werden regelmatig overstroomd door het hoge water van de Maas. Bovendien werden stroomafwaarts steeds meer rivierdijken aangelegd om de polders daar tegen overstromingen te beschermen. Door de opstuwing die hiervan het gevolg was kregen de bovenstrooms gelegen gebieden te kampen met extra wateroverlast. De bedijking van de Maas heeft van west naar oost, dus van beneden naar boven, heeft plaatsgevonden.

In de loop van de 13e en 14e eeuw werd de doorgaande bedijking van de Maas tot bij Cuijk gerealiseerd. Maar de aanleg van de dijk was geen definitieve oplossing: de grilligheid van de Maas zelf en de verbindingen tussen de Waal en de Maas bij Heerewaarden bleven voor problemen zorgen. Het hoge water op de Maas veroorzaakte regelmatig gevaar voor dijkdoorbraken. Om deze reden werd het systeem van de Beerse Maas ingesteld. Bij topafvoer van de Maas kon een deel van het water op twee plaatsen het binnendijkse gebied instromen. De ene overlaat lag tussen Cuijk en Katwijk, de andere ten westen van Grave. Het water liep tussen de hoge gronden van Beers en het rivierduin van Gassel-Escharen door naar het noordwesten. Hier voegde het water van de Raam zich bij het Maaswater. Op enige afstand van de Maas stroomde dit water (de Beerse Maas genaamd) over laaggelegen binnendijkse gronden naar het westen, om bij 's-Hertogenbosch, via de Bokhovense Overlaat, weer in de Maas terecht te komen. Althans, als de waterstand ter plaatse dat toestond. Vaak waren de waterstanden op de Maas bij Bokhoven echter te hoog en moest het water van de Beerse Maas zijn weg binnendijks vervolgen via het Bossche Veld naar de Baardwijkse Overlaat, om vandaar over de laaggelegen gronden van de Langstraat naar de Biesbosch te stromen. De Baardwijkse Overlaat is ingesteld in de achttiende eeuw. Het Land van Heusden lag dan als een schiereiland in het water,

beschermd door een dijkkring waar de Hooge Maasdijk, de Heidijk en de Elshoutsche Zeedijk deel van uitmaken. Aan de zuidkant van het Bossche Veld lagen kades om de dorpen Vught en Cromvoirt te beschermen. In het begin van de negentiende eeuw werd het systeem van de Beerse Maas verbeterd door bossen te kappen en singels en houtwallen te verwijderen.

Verdere verbeteringen konden pas worden uitgevoerd nadat de vestingstatus van 's-Hertogenbosch was opgeheven en nadat grootscheepse werken waren uitgevoerd in de benedenlopen van de Maas en de Waal. Een belangrijke verbetering was de scheiding van Maas en Waal in 1904. Door de aanleg van de Bergsche Maas kreeg de Maas een eigen uitmonding in het Hollandsch Diep, en door de bouw van de Heerewaardense Afsluitdijk werd een eind gemaakt aan de open verbinding tussen de Maas en de Waal. Dit betekende echter nog niet het eind van de Beerse Maas.

Pas toen in het kader van de Maaswerken de Maas werd gereguleerd en er verschillende grote meanders waren doorgraven was de afvoer van de Maas zodanig verbeterd dat de Beerse overlaat kon worden afgesloten. Dit gebeurde in 1942. Al eerder, tussen 1907 en 1911, was het Drongelenskanaal gegraven, officieel het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen geheten. Hierdoor werden de problemen van de waterhuishouding rond 's-Hertogenbosch voor een deel opgelost. Via een overlaat, De May, ten zuiden van 's-Hertogenbosch kan het water van de Dommel en de Aa in het kanaal worden gelaten om vervolgens via de Bovenlandsche Sluis in de Bergsche Maas te worden geloosd. Hier is de waterstand gemiddeld een meter lager dan bij 's-Hertogenbosch.

In droge perioden kan vanuit het Afwateringskanaal water in de polders worden ingelaten. Bij de kruising van het Afwateringskanaal en het Oude Maasje ontstond een ingewikkelde waterstaatkundige situatie die door de aanleg van uitwateringssluizen en gemalen moest worden opgelost. In 1890 werd de Langstraatspoorlijn geopend, ook wel het 'Halve Zolenlijntje' genoemd. De treinverbinding, die tegenwoordig niet meer wordt gebruikt, ging door de hele Langstraat, van 's-Hertogenbosch naar Lage Zwaluwe, een lengte van 46 km. Het spoor ontsloot de vele leerlooierijen en schoenfabrieken in de regio. Het reizigersvervoer over deze lijn eindigde in 1950 en in 1972 werd het baanvak 's-Hertogenbosch-Raamsdonk geheel voor het treinverkeer afgesloten.

Er bevinden zich twee bijzondere kunstwerken in het tracé: de brug over de Moerputten en de brug over de Baardwijkse Overlaat. De brug over de Moerputten is 600 meter lang en bestaat uit een stalen constructie die op 37 bakstenen pijlers rust. De bouw van de spoorbrug over de Moerputten was nodig om het water van de Beerse Maas vanuit de laaggelegen terreinen van De Ham en het Vlijmensch Ven naar het noorden, de Bokhovense Overlaat, te kunnen laten stromen.

Het duurde tot 1942 voordat de Beerse Maas definitief kon worden gesloten. De scheiding van Maas en Waal (1904) was een belangrijke vooruitgang, waardoor de situatie stroomafwaarts van 's-Hertogenbosch verbeterde. De werkzaamheden aan de Bergsche Maas duurden van 1887 tot 1904. Toen de Maas haar nieuwe monding had gekregen werd verder nagedacht over de verbetering van de rivier. Enerzijds was er nog steeds het gevaar van overstromingen, zodat de Beerse Maas voorlopig nog niet gesloten kon worden. Anderzijds was de bevaarbaarheid van de Maas in de zomermaanden een probleem. Een goede bevaarbaarheid was nodig voor het transport van kolen uit de Limburgse mijnen. In 1913 werd een wet aangenomen om de Maas te verbeteren. Er werd voorzien in de aanleg van stuwen en schutsluizen in het traject tussen Maastricht en Grave en het afsnijden van bochten bij onder andere Boxmeer en Grave. De werkzaamheden zijn uitgevoerd tussen 1918 en 1929. Overstromingen in 1926 in de Maaskant en in het Land van Maas en Waal maakten duidelijk dat ook in het riviervak tussen Grave en Heerewaarden verbeteringen aan de Maas nodig waren. Er werden tien bochten afgesneden, waarbij de lengte van de rivier tot de helft werd teruggebracht. Bij Alem, Lith, Lithoijen, Macharen, Megen, Demen, Neerloon en Keent zijn grote meanders doorsneden en kreeg de Maas een nieuwe bedding. Het betekende tevens dat er (in 1958) een grenscorrectie moest worden uitgevoerd tussen Gelderland en Noord-Brabant omdat Gelderse gebieden aan de 'Brabantse' kant van de Maas terecht kwamen en andersom.

Toen de werken waren uitgevoerd kon de Beerse overlaat in 1942 worden gesloten. Door de strategische ligging is 's-Hertogenbosch vanaf de stichting een belangrijk militair steunpunt geweest. De stad is gebouwd op een zandopduiking die temidden van lagere gronden ligt. Bij de stad is de brede dekzandrug van Drunen naar Oss onderbroken. De rivieren Dommel, Essche Stroom en Aa stromen naar deze laagte toe, komen in of bij de stad bij elkaar en monden als Dieze uit in de Maas. Er was dus voldoende water voorhanden om de gronden rondom de stad onder water te zetten. Behalve deze

inundatiegebieden zijn er diverse forten gebouwd. De verdediging van de stad besloeg in de loop der eeuwen een steeds grotere kring. Ten zuiden van de stad fort Isabella, ten noorden ervan lagen de forten Crèvecoeur, Orthen en Engelen. De verdedigingswerken waren een belangrijk onderdeel van de Zuidelijke Waterlinie of het 'Zuidelijk Frontier' in de periode 1700-1900. In 1870, tijdens de Frans-Duitse oorlog, is deze linie voor het laatst in staat van verdediging gebracht.

In 1874 is de vesting 's-Hertogenbosch officieel opgeheven. In de jaren '30 van de vorige eeuw kwam de Peel-Raamstelling tot stand als verdediging tegen een mogelijke Duitse aanval. Er werd een veertig kilometer lange verdedigingslinie aangelegd tussen Grave en Budel-Dorplein. De linie bestond uit een reeks kazematten, prikkeldraadversperringen, en inundatiegebieden. Ook langs de Maas werden op strategische punten kazematten gebouwd, zoals bij Grave en Katwijk. In totaal zijn er in 1939-1940 maar liefst 383 kazematten gebouwd!

Ontwikkelingsstrategie Beerse en Baardwijkse Overlaat

1. Behoud open landschap
2. Behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen, en terpen
3. Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat
4. Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving

In het plangebied wordt door het slopen van de stallen het landschap verder geopend en komt er een weids uitzicht naar de landschappen ten noorden van de Pastoor Jacobsstraat. Voor een nadere onderbouwing en impressie, zie paragraaf 2.4. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij de ontwikkelingsstrategie van de Beerse en Baardwijkse Overlaat.

Hollanderbroek

Het Hollanderbroek is een polder met akkers en grasland, aan de oost- en noordkant omgeven door dijken. Oorspronkelijk heette het gebied Tongelaarbroek, naar het nabijgelegen kasteel Tongelaar, eigendom van de heren van Cuijk. In 1282 was Jan I van Cuijk gedwongen het beheer van Tongelaar over te dragen aan graaf Floris V van Holland.

Rond 1295 is men begonnen om het broek droog te leggen en te ontginnen, geïnspireerd door Hollandse waterstaatkundige principes. Na 1325 raakte de naam Tongelaarbroek in onbruik en spreekt men van "het Hollanderbroek".

Rond 1320 was er al sprake van een heemraadschap met vergaande bevoegdheden. Dijkmeesters en heemraden waren verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de dijken en de in de polder lopende beken en weteringen. De dijken lagen er niet voor niets; als de Beerse Maas werkte en het water van de Raam werd opgestuwd lag er ten oosten van de Achterdijk een uitgestrekte binnenzee. Onder meer door ijsgang in de Beerse Maas overstroomde de polder regelmatig. De vele kronkels in de Achterdijk geven aan dat de dijk hier diverse keren doorgebroken is.

De inrichting van de polder lijkt op de veenpolders die in het westen van Nederland in dezelfde tijd zijn aangelegd. Vermoedelijk is het gebied ontgonnen vanaf de mogelijk al bestaande dorpsdijken Voordijk en Krommendijk ten oosten van Mill en de Rooijendijk langs de Groote Beek (het huidige Peelkanaal). Vanuit deze ontginningsassen zijn lange strookvormige percelen aangelegd tot bij de Raam, waarlangs de Achterdijk werd opgeworpen.

De Ronde Beek verzamelde het overvloedige water uit de polder en voerde het naar het noorden af. In het uiterste noorden, op de hoek van de Achterdijk en de Hoge Dijk, lag een sluis die het water op de Raam loosde.

In de loop der tijden zijn tal van boerderijen verplaatst naar de Achterdijk. Het verschil met de polders in West-Nederland is dat de bodem in het Hollanderbroek bestaat uit zandgrond. Net als in andere zandgebieden moesten de akkers bemest worden met een mengsel van stalmest en plaggen. Hierdoor doet zich het unieke verschijnsel voor van een polder met enkeerdgronden. Het vijftiende-eeuwse kasteel Aldendriel wordt omgeven door verschillende lanen. De relatie tussen dijkenpatroon, wegen, waterlopen en percelering is waardevol.

Ontwikkelingsstrategie Hollanderbroek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op formeel staken van de huidige varkenshouderij en het voortzetten van een akkerbouwbedrijf waarbij twee nieuwe loodsen worden gerealiseerd. Het akkerbouwbedrijf krijgt een beperkt bouwvlak en een maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen à 635 m². De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. Met het planvoornemen wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing en waterberging. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan inclusief beplantingsplan opgesteld. Voor een nadere onderbouwing en impressie, zie paragraaf 2.4.

Met de ontwikkeling worden de doorzichten ten aanzien van het Hollanderbroek versterkt. In lijn met de landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige uitgangspunten wordt in het kader van onderhavig plan de 'openheid' geborgd tussen de nieuwe woonerven en het agrarisch erf. Daarnaast dienen de nieuwe woningen middels een 'nokrichting' gerealiseerd te worden. Voor meer informatie, zie paragraaf 5.3.2. Met onderhavige ontwikkeling zullen waarden en kenmerken van het Hollanderbroek worden versterkt en is er dus geen belemmering voor de ontwikkelingsstrategie van Hollanderbroek.

Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Nationaal Natuurnetwerk'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

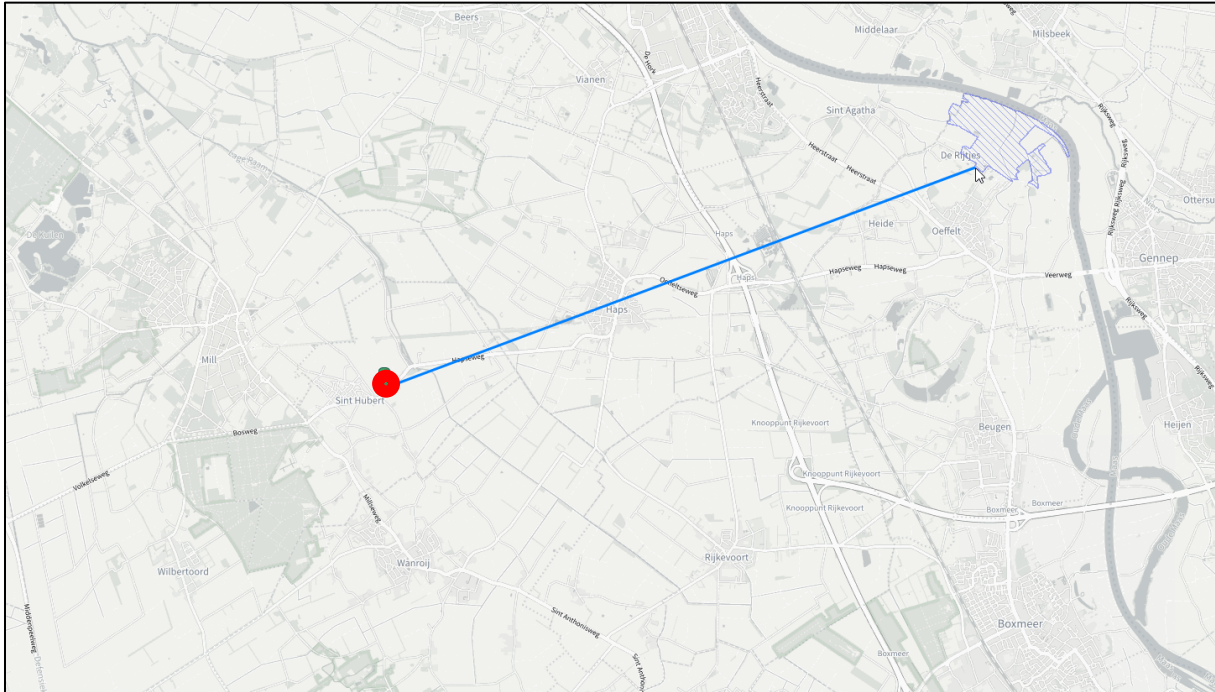
Om te kunnen toetsen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, hebben ecologen van BNL Advies een flora en fauna onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 12.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Oeffeltermeent', bevindt zich op meer dan 8,9 km ten noordoosten van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Gelet op de grote afstand liggen externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen niet voor de hand. Echter is met het planvoornemen, namelijk een planherziening op locatie, de realisatie van twee woningen, sloop en nieuwbouw werkzaamheden, stikstofuitstoot niet geheel uit te sluiten. Met de beëindiging van de intensieve varkenshouderij moge het duidelijk zijn dat de stikstofuitstoot in ieder geval niet zal toenemen. Er wordt immers een milieu belastende factor van zodanige aard

weggenomen. Derhalve is een stikstofdepositieberekening opgesteld om inzichtelijk te maken wat het effect is van het planvoornemen ten aanzien van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 13.



Afbeelding 19: Uitsnede Natura 2000 Network Viewer met globale aanduiding plangebied (rode punt) ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden.

In de stikstofdepositieberekening is de gebruiksfase, het aantal vervoersbewegingen en de aanlegfase (sloop en bouw) meegenomen. De bijgevoegde AERIUS berekening toont aan dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten. Hierdoor zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van Natura 2000-gebieden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt op circa 300 meter ten oosten van het plangebied. Het betreft de Raamvallei. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities erop vooruitgaan. Met het planvoornemen wordt op de betreffende locatie agrarisch gebruik wat betreft intensieve veehouderij voor in de toekomst uitgesloten. Dit betekent bovendien dat milieueffecten voor in de toekomst worden beperkt. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is in dit planvoornemen dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en

tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen conform de bevindingen en onderzoek conclusies van de quickscan flora en fauna.

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is er aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren. De soortgroep welke nader onderzocht dient te worden, voorafgaand aan de geplande werkzaamheden betreft 'Vleermuizen'. Wat betreft overige soorten zijn er geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen en Uilen etc.).

De vervolgonderzoeken ten aanzien van vleermuizen hebben plaatsgevonden. De onderzoeken naar foerageer-, kraam- en zomerverblijfplaatsen zijn uitgevoerd op 26 mei, 18 juni en 19 juni 2022. De onderzoeken naar winter- en paarverblijven zijn uitgevoerd op 7 september en 29 september 2022. Tijdens de bezoeken zijn de te slopen bebouwingen ook van binnen tevens nog visueel geïnspecteerd op aanwezigheid van vleermuizen (als extra controle).

Naar aanleiding van de extra onderzoek ronden wordt geconcludeerd dat door het ontbreken van verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van vleermuizen binnen het plangebied de effecten op deze beschermde onderdelen van het leefgebied van vleermuizen kunnen worden uitgesloten. Er worden ten aanzien van de verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van vleermuizen zodoende geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

De voorgenomen ontwikkelingen zullen invloed hebben op de in het plangebied voorkomende vleermuizen. Er worden echter geen verblijfplaatsen aangetast. Ook worden geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied aangetast. Daarmee kan gesteld worden dat de duurzame instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten niet in gevaar komt. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is daarmee niet nodig. Daarnaast kunnen de twee nieuwbouwwoningen natuur inclusief ontworpen en uitgevoerd worden. Dit houdt in dat er definitieve verblijfplaatsen en een geschikte leefomgeving voor gebouw bewonende soorten zoals vleermuizen en huismussen worden gerealiseerd in en om de nieuwbouw.

Aanbevelingen

- Omdat niet kan worden uitgesloten dat de locatie in gebruik is als foerageergebied voor vleermuizen wordt geadviseerd om de werkzaamheden bij daglicht uit te voeren.
- Vleermuizen kunnen zelf geen verblijfplaatsen maken en zijn dus afhankelijk van bestaande verblijfplaatsen. Er zijn onderhoudsvrije vleermuiskasten te koop welke kunnen worden ingemetseld of die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in of bij nieuwbouw toe te passen.
- De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstrend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half augustus).
- Bij onvoorziene omstandigheden dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

Op basis van uitgevoerde flora en fauna onderzoek wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van soortenbescherming vormt het planvoornemen eveneens geen belemmering voor beschermde soorten.

Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.2.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van het watersysteem ter plaatse van het plangebied gelegen aan Boerenkamplaan 59 te Someren.

Beleidskader

EU- en Rijksniveau

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit de Europese, landelijke en provinciale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

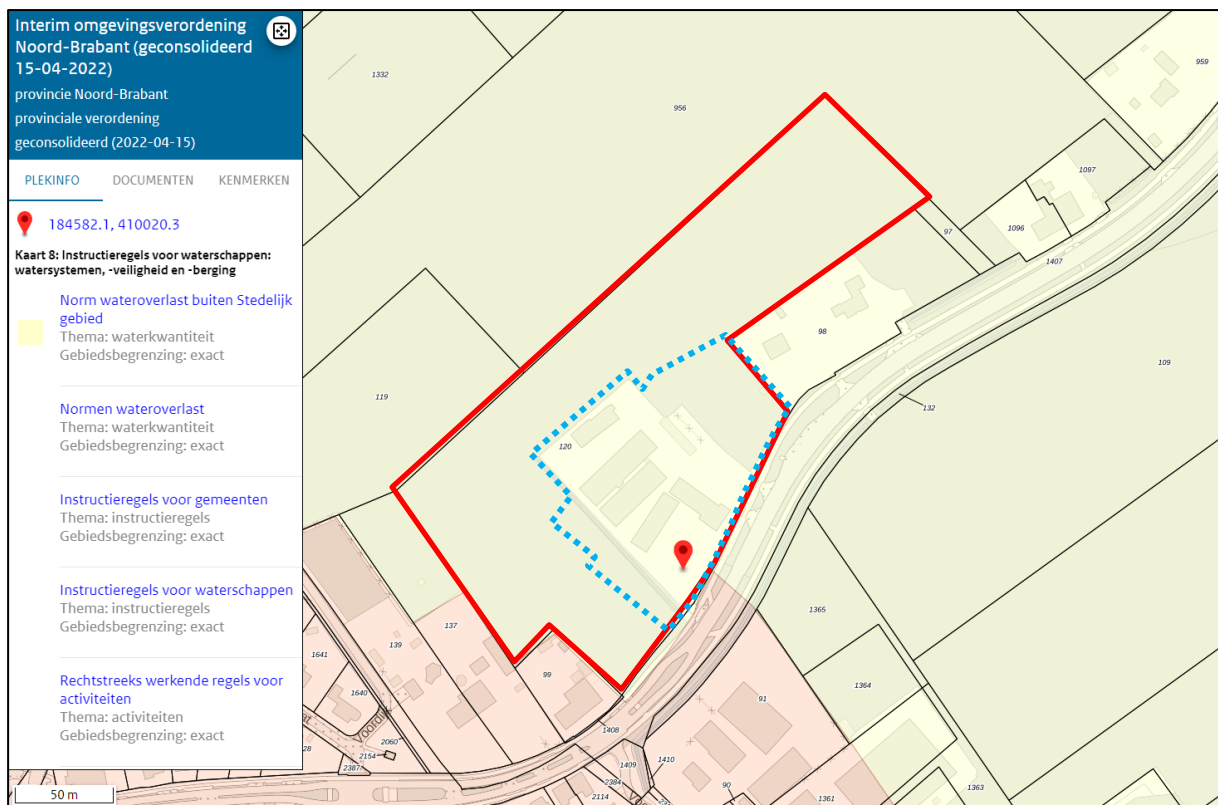
In de provincie Noord-Brabant is dit beleid vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het

creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.



Afbeelding 20: Uitsnede IOV kaart 8 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, - veiligheid en - berging' met aanduiding plangebied (rood omlijnd) en globale aanduiding herontwikkelingslocatie (blauwe stippellijn)

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Voor wat betreft het plangebied geldt dat het plangebied niet is gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, regionale waterberging danwel reservering waterberging. Zoals weergegeven in voorgaande afbeelding heeft het plangebied in de IOV de waterhuishoudkundige norm 'Wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegewezen gekregen.

Waterschap Aa en Maas - Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma van Waterschap Aa en Maas is op 23 december 2021 in werking getreden. Het programma omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022-2027. Het waterschap streeft naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet en een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans met de omgeving is. De toekomstbestendige waterhuishouding wordt vormgegeven door drie richtinggevendende principes:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt; agrarische bedrijven hebben de bodem op orde om maximaal te kunnen infiltreren en zij maken, boven of onder de grond, ruimte voor berging van al het 'eigen water'.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan: agrarische bedrijven passen hun grondgebruik op termijn aan op de lokale bodem- en watercondities. Zij maken in hun bedrijfsvoering keuzes inclusief risico's om in extremere weersomstandigheden een duurzame toekomst te hebben. Het waterschap ondersteunt hen in dit veranderingsproces.
3. Wat schoon is moet schoon blijven: agrarische percelen mogen geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn altijd van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk gebied. Op de planlocatie is rekening gehouden met het nieuwe beleid dat wordt gevoerd met het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Kenmerken van het watersysteem en toetsing wateraspecten

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, bodem en grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater. In het kader van onderhavig plan is een watertoets uitgevoerd door Econsultancy. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 14.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied.

Bodem en Grondwater

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland¹, bevindt het maaiveld zich op een hoogte van ca. 11,0 tot 11,50 m +NAP. De Pastoor Jacobsstraat ligt gemiddeld op een hoogte van 11,70 m +NAP.

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een hoge zwarte enkeergrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak leemig fijn zand.

Ten behoeve van het uitgevoerde locatiespecifieke onderzoek zijn op het westelijke en oostelijke deel van de planlocatie meerdere boringen geplaatst. Op basis van zintuiglijke waarnemingen blijkt de bodem hoofdzakelijk te bestaan zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig grindig en zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend en zwak tot matig roesthoudend.

Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 10,50 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ± 0,5 tot 1,0 m -mv bevinden. Volgens de Klimaat-effectatlas³ zou de GHG zijn gelegen tussen de 0,6 en 0,8 m -mv.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of borings-vrijzone.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaart van waterschap Aa en Maas zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Aan de overzijde van de pastoor Jacobsstraat ligt een primaire-watergang (1082760). De afvoer van deze watergang is noord oostelijk richting de richting de lage Raam. Ten zuidwesten van de huidige bebouwingen zou een sloot zijn gelegen. Deze sloot is via Google Streetview in het landschap niet zichtbaar. Ook tijdens de terreininspectie van het verkennend bodemonderzoek is deze sloot niet waargenomen.



Afbeelding 21: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Aa en Maas met globale aanduiding plangebied (zwart omlind)

Afvalwater

Het perceel is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk drukriool dat aan de voorzijde van de planlocatie is gelegen in de Pastoor Jacobsstraat. Vanwege de doelmatige werking van een drukriolering is het niet toegestaan om hemelwater hierop af te voeren. Volgens gegevens van de Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) zou in de Pastoor Jacobsstraat aan de zuidwest zijde van de planlocatie een hemelwaterriool zijn gelegen (figuur 5). Op basis van de verbinding van het hemelwaterriool tussen de sloot die op locatie aanwezig zou moeten zijn en watergang 1082760 lijkt deze leiding vooral een afvoerende een functie te hebben (duiker). Over de ligging en functie is vooralsnog geen informatie beschikbaar.

De bestaande bedrijfswoning inclusief bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf blijft aangesloten op het gemeentelijk drukriool dat aan de voorzijde van de planlocatie is gelegen in de Pastoor Jacobsstraat. Dit geldt eveneens voor de te realiseren woningen ten zuidwesten en ten noordwesten van het bedrijfsperceel. Een exacte uitwerking van deze aansluiting zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Advies gemeente (afvalwater)

De bestaande situatie betreft een drukriolering. Het verzoek betreft onder andere de uitbreiding met 2 woningen. Qua berekening geldt dan de volgende situatie: de bestaande woning plus 2 nieuwe woningen: totaal ca $3 \times 3 \times 0.01 = 0.1 \text{ m}^3/\text{h}$. Rekening houdend met wat extra personeel bij het akkerbouwbedrijf (aannee $0,1 \text{ m}^3/\text{h}$). Dit resulteert in een totaal van $0,2 \text{ m}^3/\text{h}$. Conclusie: Dit kan prima met het drukrioolstelsel afgevoerd worden.

Hemelwater

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak nagenoeg niet wijzigen. Op basis van de indicatieve berekeningen zou sprake zijn van een verhardingsafname van 70 m^2 . Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 3.110 m^2 .

Vanuit de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert wordt verondersteld dat bij zowel nieuw- als herbouw voldoende flexibiliteit bestaat om ruimte voor hemelwateropvang te creëren. Om deze reden eist de gemeente bij herbouw de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal ca. 187 m^3 ($3.110 \text{ m}^2 \times 60 \text{ mm} / 1.000$).

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater worden de volgende uitgangspunten gehanteerd waarbij het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) wordt ingezameld en binnen de planlocatie wordt verwerkt.

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- GHG 10,50 m +NAP.
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe

In het kader van klimaatadaptatie en het laten infiltreren van hemelwater worden er op beide percelen nabij de bestaande woning een tweetal natuurlijke waterbergingen gerealiseerd. De poel krijgt een diepte van 1.50m waarbij er eveneens ondiepere delen worden gerealiseerd. Deze delen hebben een diepte die variëren tussen de 0.00 en 0.60m. Door de natuurlijke inrichting ontstaat er een divers habitat voor flora en fauna. Het hemelwater van de erven kan worden geïnfiltreerd in de beide wadi's/poelen. De wadi vloeit bij te veel water op een natuurlijke wijze aan de noordzijde over op het agrarisch weiland. De wadi wordt ingezaaid met een kruidenrijkmengsel. Rondom de wadi worden knotwilgen geplant die schuil-, nestel- en voederlocaties opleveren voor vele soorten fauna op het erf.

Op basis van de huidige inrichtingstekening (zie paragraaf 2.4) is voor de aanleg van de grote wadi circa 745 m^2 gereserveerd en voor de aanleg van de kleine wadi circa 275 m^2 gereserveerd. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw en textuur worden echter geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water eventueel overstorten richting de openbare ruimte of indien aanwezig op het hemelwaterriool in de Pastoor Jacobsstraat. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen dient te worden voorkomen.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit

advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas.

Conclusie: Gezien het bovenstaande wordt het aspect waterhuishouding in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht voor toekomstige ontwikkelingen.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is in de huidige situatie via drie ontsluitingen ontsloten op de Pastoor Jacobsstraat (N264). Ter impressie zie navolgende afbeelding. De meest westelijke ontsluiting diende ten behoeve het laden en lossen van de voormalige varkenshouderij. De middelste ontsluiting betreft de in- en uitrit van de bestaande bedrijfswoning. De meest oostelijke ontsluiting betreft eveneens een ontsluiting ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Alle drie de ontsluitingen blijven in het kader van het planvoornemen ongewijzigd. De westelijke ontsluiting zal dienen ten behoeve van de te realiseren woning ten zuidwesten van het agrarisch bedrijf. De middelste ontsluiting blijft ongewijzigd omdat de bestaande bedrijfswoning ongewijzigd blijft. De oostelijke ontsluiting blijft eveneens ongewijzigd en zal dienen als ontsluiting voor het akkerbouwbedrijf en ook als ontsluiting voor de te realiseren woning ten noordoosten van het agrarisch bedrijf. De toekomstige erven worden voorzien van (gebakken) klinkers en/ of in combinatie met halfverhardingen. Het akkerbouwbedrijf en de woning delen dus eenzelfde ontsluiting op de Pastoor Jacobsstraat (N264). De N264 is in oostelijke richting verbonden met Rijksweg

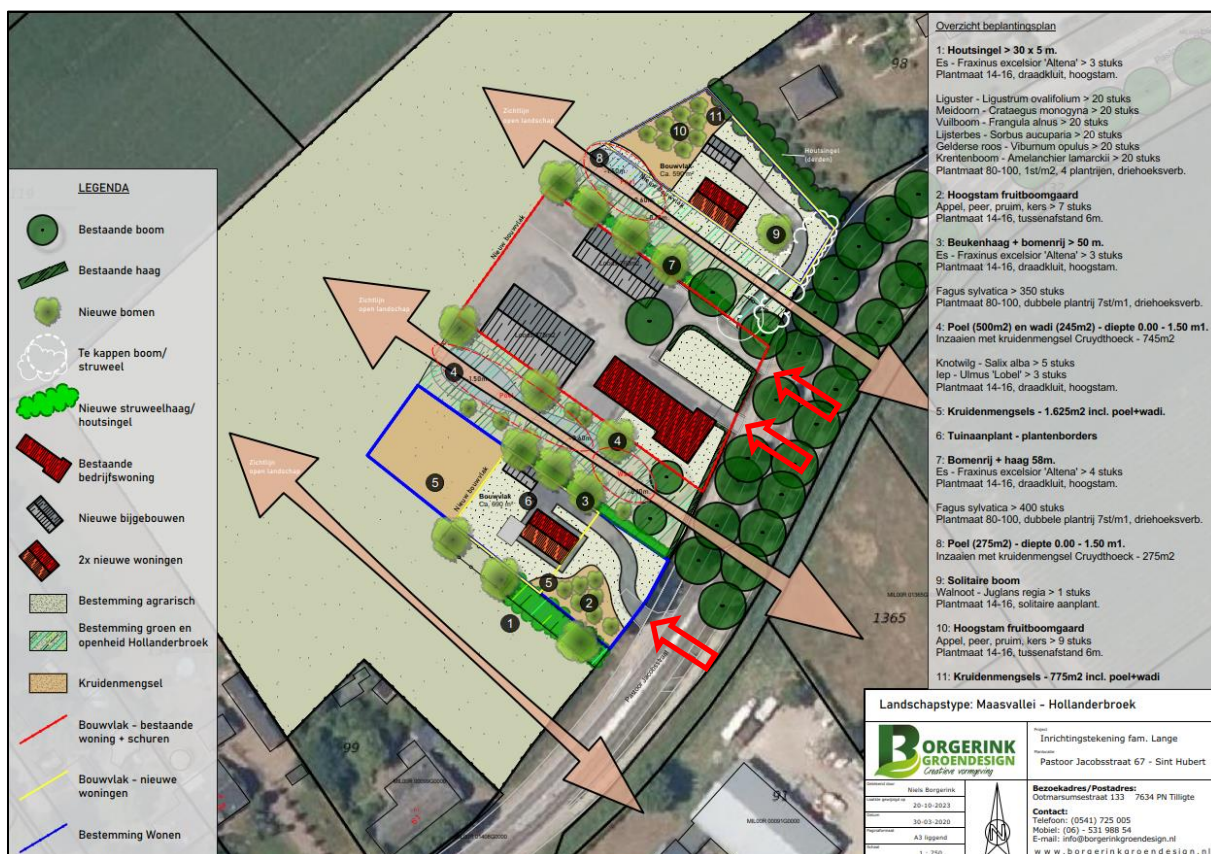


Afbeelding 22: Uitsnede luchtfoto met aanduidingen de drie bestaande ontsluitingen (rode pijlen)

A73 (Nijmegen – Venlo) en in westelijke richting met Rijksweg A50 (Eindhoven – Arnhem). De Pastoor Jacobsstraat (N264) betreft een 80 km/uur-weg buiten de bebouwde kom. De bebouwde kom van Sint-Hubert begint op enkele meters afstand van het plangebied. Hier geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast. De beoogde ontwikkeling ter plaatse van Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert heeft betrekking op formeel staken van de huidige varkenshouderij en het voortzetten van een akkerbouwbedrijf waarbij twee nieuwe loodsen worden

gerealiseerd. Het akkerbouwbedrijf krijgt een beperkt bouwvlak en een maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen à 635 m². De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 23: Uitsnede inrichtingstekening met aanduidingen de drie bestaande ontsluitingen (rode pijlen) en inzicht in verhardingen t.b.v. parkeerruimten

Op basis van de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' geldt dat voor het realiseren van vier woningen deze overeenkomt met de CROW-categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Het plangebied kan worden aangemerkt als 'Buitengebied' in een weinig tot niet stedelijke gemeente. Dit betekent dat per woning rekening dient te worden gehouden met gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning (minimum is 7,8 mvt/etmaal, maximum is 8,6 mvt/etmaal). Het subtotaal van de woningen bedraagt dus 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Wat betreft het akkerbouwbedrijf (overeenkomstig CROW-categorie 'arbeidsextensief en bezoeker extensief bedrijf' in het buitengebied) geldt een maximum van 5.7 mvt/etmaal per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). In onderhavige situatie is er 635 m² bvo. Het subtotaal van het akkerbouwbedrijf bedraagt dus 36 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal is inclusief de bedrijfsbewegingen gedurende de dagperiode, laden- en lossen, verkeersbewegingen ten behoeve van de reeds bestaande bedrijfswoningen, en de verkoop aan huis (bestaande nevenactiviteit) van de zonnebloemen verkoop.

Op basis van de CROW-rekentool is in de toekomstige situatie sprake van een verkeersgeneratie van in totaal 52 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag door de realisatie van de ontwikkeling. De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het

omliggende wegennet. Daarnaast blijft de bestaande verkeersontsluiting ongewijzigd, waardoor er ten aanzien van verkeersveiligheid geen veranderingen optreden.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert sluit wat betreft de parkeernormen aan bij de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.

Ten aanzien van de twee te realiseren woningen geldt vanuit de handreiking "Toekomstbestendig parkeren" van het kennisplatform CROW voor vrijstaande woningen een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per woning. Zoals valt op te maken uit voorgaande afbeelding is binnen het de realiseren woonpercelen (woning en bijgebouw) voldoende verharding aanwezig om drie auto's te kunnen parkeren. Ter plaatse zal daarmee ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn voor het parkeren op eigen terrein voor de te realiseren woningen.

Wat betreft het akkerbouwbedrijf geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). In onderhavige situatie is er 635 m² bvo. Het subtotaal van het akkerbouwbedrijf bedraagt dus 7 parkeerplaatsen (exact 6,35 parkeerplaatsen). Ook op het bedrijfsterrein van het akkerbouwbedrijf is voldoende verharding aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte en laad- en losmogelijkheden.

De parkeerbehoefte is geborgd in de regels, voor meer informatie zie paragraaf 5.3. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen dienen de bouwplannen te voldoen aan deze regels.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.5 Kabels en leidingen

Er zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de Signaleringskaart-EV in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige of andere planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 Duurzaamheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat rekening wordt gehouden met duurzaamheid aspecten bij het ontwikkelen van een plangebied. Het is daarbij van belang te kijken welke maatregelen worden getroffen bij een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover dat mogelijk is, ter bevordering van de duurzaamheid ter plaatse.

4.3.1 Duurzame ontwikkeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf gelegen in de lintbebouwing van de kern Sint Hubert beëindigd. Dit leidt tot een afnemende overlast aan de omgeving. De afnemende overlast leidt tot een verbeterd woon- en leefklimaat in de omgeving, waarmee het in de omgeving, ook op de langere termijn, prettiger wonen zal zijn. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de omgeving, waarmee sprake is van een duurzame ontwikkeling.

Daarnaast zal de beëindiging van het agrarisch bedrijf leiden tot een vermindering van de uitstoot van mogelijke broeikasgassen. Dit draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van de overheid.

De huidige bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw blijven in stand met onderhavige ontwikkeling. Zij zullen ongewijzigd blijven qua gebruik. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in de zin van drie varkensstallen, een loods en een buitenverblijf voor rundvee zullen worden gesloopt. Het gaat daarbij om circa 1.570 m² te slopen bebouwing. Op locatie wordt in een verkleind bouwvlak met een beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (van circa 635 m²) een akkerbouwbedrijf voortgezet.

Aan weerszijden van het akkerbouwbedrijf worden in totaal twee burgerwoningen gerealiseerd. Deze woningen zullen worden opgericht conform de huidige eisen ten aanzien van bouw, energie, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarmee is sprake van een sterke verduurzaming van de woonbebouwing op het perceel. De nieuwe woningen zullen worden opgericht volgens het principe gasloos bouwen en zullen daarmee geen nieuwe uitstoot hebben van broeikasgassen door de verbranding van gas. Dit bevordert de verdere reductie van de uitstoot van broeikasgassen, waarmee wordt bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen van de overheid.

Met het gewenste akkerbouwbedrijf wordt ter plaatse voorzien in een gelegenheid voldoende inkomsten te winnen uit het voormalige agrarische bedrijf. Hiermee wordt geborgd dat het bedrijf kan door ontwikkelen en kan worden overgedragen naar de bedrijfsopvolger en dat er uit de locatie voor langere termijn voldoende inkomsten kunnen worden behaald. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan de economie ter plaatse en betreft daarmee een duurzame ontwikkeling.

4.3.2 Duurzame energie

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en omgeschakeld naar een kleinschalig akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning en twee nieuwe burgerwoningen. Het akkerbouwbedrijf op locatie zijn gericht op de exploitatie van de cultuurgronden van het bedrijf. De teelt van zonnebloemen als snijbloem vindt reeds langjarig plaats. Zodoende beschikken de initiatiefnemers over kennis, kunde en ervaring met deze teelt. De huidige productie wordt volledig afgezet middels huisverkoop, waarmee een wezenlijk andere verkoopprijs kan worden gerealiseerd dan bij de verkoop via veiling of via handelskanalen. De verkoop van zonnebloemen wordt niet als volwaardig gezien. Gezien de beperkte omvang van het agrarisch bedrijf, de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen van het akkerbouwbedrijf worden gesitueerd in een verkleind bouwvlak met een beperkte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing à 635 m². Een dergelijke inrichting heeft een lagere energiebehoefte dan een volwaardig agrarisch bedrijf. Het energieverbruik ter plaatse zal daarmee afnemen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Overtollige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Voor voortzetting van het akkerbouwbedrijf worden twee nieuwe loodsen gerealiseerd. Daarnaast worden in totaal twee burgerwoningen gerealiseerd aan weerszijden van het akkerbouwbedrijf. Deze nieuwe woningen zijn aanzienlijk beter geïsoleerd en hebben een aanzienlijk minder grote energiebehoefte. Ook hierdoor zal het energieverbruik op de locatie aanzienlijk afnemen.

De nieuwe woningen zullen worden opgericht volgens het principe gasloos bouwen. Hiermee zal geen sprake meer zijn van het verbruik van gas als fossiele brandstof, waarmee de behoefte aan fossiele brandstoffen zal afnemen. Er is daarmee sprake van een verduurzaming van het energieverbruik op de locatie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal de bebouwing geschikt zijn voor eventuele voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). Daarmee wordt bijgedragen aan een duurzame energiewinning.

Gezien het voorgaande is sprake van een duurzame ontwikkeling.

4.3.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Naast de wettelijke eisen uit het bouwbesluit biedt het een meerwaarde als er gekozen wordt met een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting van het perceel.

Klimaatadaptatie heeft een relatie met de klimaatverandering waardoor er steeds meer extremen optreden zoals hevige regenval en hete zomers. Steeds vaker komen gevolgen door klimaatverandering voor zoals wateroverlast, droogte en hittestress. Het is van belang bij nieuwe ontwikkelingen na te denken over klimaatadaptatie, waarbij rekening wordt gehouden met deze gevolgen en daarvoor maatregelen te treffen.

In het kader van het planvoornemen worden compacte bouwvlakken mogelijk gemaakt waarbinnen gebouwelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Met het plan wordt rekening gehouden met aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Er wordt met het plan meer groen gerealiseerd dan dat er aanwezig was. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak nagenoeg niet wijzigen ter plaatse van het akkerbouwbedrijf in combinatie met de twee woonerven. Op basis van de indicatieve berekeningen zou sprake zijn van een verhardingsafname van 70 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 3.110 m².

Gelet op het toekomstige verharde- en bebouwde oppervlak is initiatiefnemer voornemens om in lijn met de extra landschappelijke inpassing hemelwater op te vangen, te bergen en te infiltreren door de aanleg van een wadi. Op basis van de huidige inrichtingstekening (zie paragraaf 2.4) is voor de aanleg van de wadi ca. 575 m² gereserveerd. Uitgaande van een diepte van 0,8 meter en een talud van 1 op 3 kan, uitgaande van een volledige vulling, 335 m³ worden geborgen in de wadi. De landschappelijke inpassing en wadi zijn passende klimaatadaptieve maatregelen. Een klimaatadaptieve inrichting van het terrein zorgt ervoor dat bij hevige regenval het water kan inzijgen, en het perceel minder heet wordt in de zomer (hittestress).

Ten behoeve van de voorgenomen landschappelijke inpassing wordt het agrarisch erf, als ook de twee woonerven, opnieuw ingericht met gebiedseigen beplanting. Het betreft diverse solitaire bomen, struweelbeplanting en hagen als erfafscheiding. Hiermee wordt ter plaatse voorzien in elementen die schaduw leveren en bijdragen aan een aangename klimaat op de locatie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt daarmee voorzien in maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie.

Natuurinclusief bouwen heeft met name betrekking op de woningen en de inrichting van het perceel. Bij het bouwen van de woningen is niet direct sprake van natuurinclusief bouwen. Echter kan in een later stadium in overleg met de gemeente worden bekeken wat de mogelijkheden zijn. Voor wat betreft de inrichting van het perceel wordt ter plaatse voorzien in aanvullende landschappelijke elementen. Deze dragen bij aan de biodiversiteit in het gebied en bieden aanvullende schuilgelegenheden voor verschillende soorten dieren. Hiermee biedt de voorgenomen ontwikkeling kansen voor verschillende soorten om zich ter plaatse verder te ontwikkelen en wordt bijgedragen aan natuurinclusief bouwen.

De voorgenomen ontwikkeling biedt daarmee een meerwaarde voor het gebied ten aanzien van duurzaamheid.

4.4 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Algemeen

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij

een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Het voorgenomen plan ziet toe op het formeel staken van de huidige varkenshouderij en het voortzetten van een akkerbouwbedrijf. De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. In verband met deze toekomstige ontwikkelingen dient bepaald te worden of een m.e.r.-beoordeling benodigd is.

4.4.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

In onderdeel D, kolom 1 van het Besluit m.e.r. staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor het realiseren van twee nieuwe woningen geldt D11.2: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. Er is met het initiatief immers sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. In kolom 2 staan voor deze activiteit drempelwaarden genoemd. In het geval dat de activiteit betrekking heeft op meer dan de genoemde drempelwaarde dan is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Indien de activiteit beneden de drempelwaarde ligt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorgenomen plan ziet toe op het formeel staken van de huidige varkenshouderij en het voortzetten van een akkerbouwbedrijf waarbij twee nieuwe loodsen worden gerealiseerd. Het akkerbouwbedrijf krijgt een beperkt bouwvlak en een maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen à 635 m². De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. Met het planvoornemen wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing en waterberging. Het betreft hier een bouwproject dat ziet op de bouw van woningen en valt daarom onder de uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter wordt qua omvang van deze activiteit niet voldaan aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2. Er is immers geen sprake van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

Afweging

Aangezien niet aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2, wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In navolgende paragraaf is de vormvrije m.e.r.-beoordeling nader uitgewerkt.

4.4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;

2. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het plan;
2. de plaats van het plan;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën • Risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling)
2. Plaats van het project
• Bestaande en goedgekeurde grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: a. wetlands, oeverformaties, riviermondingen; b. kustgebieden en het maritieme milieu; c. berg- en bosgebieden; d. natuurreservaten en -parken; e. gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG; f. gebieden waar de milieukwaliteitsnormen, in de wetgeving van de Unie vastgesteld en relevant voor het project, al niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet-nagekomen; g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid; h. landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
3. Kenmerken van het potentiële effect
• de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden) • de aard van het effect • het grensoverschrijdende karakter van het effect • de intensiteit en complexiteit van het effect • de waarschijnlijkheid van het effect • de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect • de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten • de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorliggende toelichting. In onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Feitelijke situatie Aan de Pastoor Jacobsstraat 67 is een voormalige intensieve varkenshouderij gevestigd. In 2015 zijn de activiteiten reeds gestaak. 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. Binnen het perceel is een agrarisch bouwvlak gelegen met een omvang van circa 1,2 ha. De gronden zijn volledig in eigendom van initiatiefnemer. In de huidige situatie is er sprake van in totaal 1.883 m² bebouwd oppervlak en 1.305 m² verhard oppervlak. Er zijn diverse opstallen aanwezig inclusief een bedrijfswoning. Voorgenomen situatie De beoogde ontwikkeling ter plaatse van Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert heeft betrekking op formeel staken van de huidige varkenshouderij en het voortzetten van een akkerbouwbedrijf waarbij twee nieuwe loodsen worden gerealiseerd. In dat verband zullen drie varkensstallen, een loods en een buitenverblijf voor rundvee gesloopt worden. Het gaat daarbij om circa 1.570 m² te slopen bebouwing. Het akkerbouwbedrijf krijgt een beperkt bouwvlak en een maximaal bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen à 635 m². Het bouwvlak wordt verkleind tot een omvang van circa 2.900 m². De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Naast deze ontwikkeling is de initiatiefnemer voornemens om aan beide zijden van het perceel woningen te realiseren. In totaal worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd middels de maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant. Met het planvoornemen wordt voorzien in extra landschappelijke inpassing en waterberging, plus worden zichtlijnen naar het achter gelegen 'Hollanderbroek' geborgd.
Cumulatie met andere projecten	In de omgeving bevinden zich enkele andere agrarische bedrijven. Veehouderijen binnen een straal van 1 km komen nauwelijks voor. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van circa 180 meter (Voortsestraat 8) en betreft een kleinschalige varkenshouderij. In de omgeving zijn geen goedgekeurde, maar nog niet gerealiseerde ontwikkelingen aanwezig. Cumulatieve effecten met andere agrarische bedrijven of projecten zullen derhalve niet optreden.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Binnen de bestaande inrichting is sprake van het gebruik van gas, elektriciteit en water. In de toekomstige situatie zullen de twee nieuwe woningen voldoen aan het Bouwbesluit wat betekent dat de woningen enkel een elektra- en wateraansluiting zullen hebben. De woningen zullen qua energie, isolatie en materiaalgebruik voldoen aan de meest actuele standaarden wat betreft nieuwbouw.
Productie van afvalstoffen	Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk drukriool. Er wordt geen verontreinigd (afval)water geloosd op het oppervlaktewater. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en vertraagd afgevoerd op de te realiseren wadi op het erf. Qua het gebruik van bouwmaterialen zullen producten gebruikt worden die geen negatieve invloed zullen hebben op het milieu.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkelingen vinden plaats in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk, de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen kan worden uitgesloten dat het plan milieuhinder kan veroorzaken vanwege emissies van ammoniak, geur en geluid. Daarnaast vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats in het planologische spoor. Met deze ontwikkeling wordt een milieugevoelige factor, namelijk de intensieve veehouderij, weggenomen. De veehouderij wordt immers beëindigd en de milieuvergunning wordt geheel introkken. Voorgenomen ontwikkeling komt ten goede van de ruimtelijke uitstraling en mogelijke gezondheidseffecten. In hoofdstuk 4 zijn de aspecten en maatregelen voor wat betreft verontreiniging en hinder nader uitgewerkt.
Risico van ongevallen	In de bestaande situatie is er geen sprake van een kwetsbaar object binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting. In paragraaf 4.1.4 worden deze aspecten nader uitgewerkt.

Risico's voor de menselijke gezondheid	Bij de realisatie van de voorgenomen plannen wordt rekening gehouden met invloeden vanuit het plan op de omgeving. Met het voorgenomen plan worden de risico's voor de menselijke gezondheid beperkt, nu de intensieve veehouderij wordt beëindigd en de milieuvergunning wordt ingetrokken. Nadelige effecten op de volksgezondheid worden verminderd. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt in hoofdstuk 4. De voorgenomen plannen leiden niet tot een verhoging, maar wel tot een verlaging van het risico voor de menselijke gezondheid van omwonenden.
--	---

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het plangebied betreft een voormalige varkenshouderij. De gronden zijn reeds agrarisch in gebruik en behoren tot het eigendom van initiatiefnemer. Op een gedeelte van het perceel is de grond voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast gelden diverse gebiedsaanduidingen, zoals: Luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied, overige zone – beperkingen veehouderij, overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied, overige zone – hollanderbroek en overige zone – zone landschap, leefomgeving en gezondheid.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
• gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
• gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee
• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
• landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	<u>Cultuurhistorie</u> : het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering in het kader van het planvoornemen. Voor meer informatie zie § 4.2.1. <u>Archeologie</u> : het aspect archeologie vormt geen belemmering in het kader van het planvoornemen. Voor meer informatie zie § 4.2.1.

Kenmerken van het potentiële effect	
Gevoelig gebied	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De planlocatie bestaat momenteel reeds uit een agrarisch bedrijf in de zin van een intensieve veehouderij met daaromheen agrarische gronden. De effecten van de plannen zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten op de omgeving zijn beperkt en voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden. In hoofdstuk 4 zijn de effecten en maatregelen nader uitgewerkt.

Grensoverschrijdende karakter van het effect	n.v.t.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is met het planvoornemen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting. Met het planvoornemen worden milieunadelige effecten enkel verminderd. In hoofdstuk 4 zijn de effecten en maatregelen nader uitgewerkt.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

geen sprake is van onevenredige effecten door onderhavig planvoornemen. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.5 Economische aspecten

De voorgestane ontwikkeling aan Pastoor Jacobsstraat 67 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Afspraken omtrent planschade en een exploitatiebijdrage worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is voor rekening voor initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

4.6 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

Hoofdstuk 5 – Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, geconsolideerd' van de gemeente Land van Cuijk.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. In artikel 2 is bij het 'peil' aangegeven dat voor gebouwen ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een peil van tenminste 11,22 + NAP geldt.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

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. De gronden zijn volledig in eigendom van initiatiefnemer. De gronden die zijn gelegen buiten het agrarisch bouwvlak, namelijk de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden, zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie. Gronden die zijn gelegen binnen deze bestemming in combinatie met een bouwvlak dienen ten behoeve van agrarische (vollegronds) teeltbedrijven met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat maximaal één agrarisch bedrijf per bouwvlak is toegestaan, een maximum bebouwd oppervlak, maximaal één bestaande bedrijfswoning per bouwvlak, bestaande nevenactiviteiten; behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden; behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden; behoud en bescherming van aardkundige waarden; waterhuishoudkundige doeleinden; extensief recreatief medegebruik; en doeleinden van openbaar nut.

De bestemming is opgenomen ten dienste en ten uitoefening van het akkerbouwbedrijf. Het akkerbouwbedrijf wordt beperkt door de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)', namelijk 635 m². In de planregels zijn daarnaast maatvoeringen opgenomen ten aanzien van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen etc. Het bouwvlak wijzigt in onderhavig plan van 1,2 ha naar circa 2.900 m².

Groen – Landschapselement

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden. Meer specifiek dient deze bestemming voor het behoud van de zichtlijn(en) en voorkomen van het dichtbouwen daarvan. Daarnaast zijn o.a. paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen toegestaan. In verband met de realisatie van twee nieuwe woningen is de voorwaardelijke verplichting wat betreft landschappelijke inpassing opgeknipt in een aanduiding 'landschappelijke inpassing 1' en aanduiding 'landschappelijke inpassing 2'. In lijn met deze aanduiding is per erf een afzonderlijke inrichtingstekening bijgevoegd in de bijlage van de planregels.

Daarnaast is in lijn met het borgen van de landschapswaarden van Hollanderbroek een aanduiding 'openheid' opgenomen in de planregels. Ter plaatse van deze aanduiding is het behoud en ontwikkeling

van de aanwezige landschappelijke waarden, waaronder het behoud van de openheid van het gebied, gewenst. Hiertoe zijn specifieke voorwaarden opgenomen in de planregels.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep; terras, tuinen, erven en terreinen; (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Qua maatvoering bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen en bijhorende bouwwerken wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, geconsolideerd' van de gemeente Land van Cuijk. In de planregels is geborgd dat, in verband met de zichtlijnen, de nokrichting van het hoofdgebouw evenwijdig dient te zijn aan de aanduiding 'nokrichting'. Voor het bouwen van de woningen zijn daarnaast vier voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Namelijk het landschappelijk inpassingsplan (met voorwaardelijke verplichting per woning), de realisatie van de wadi, een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van gevelgeluidwering en de dove voorgevel (akoestiek) en een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de sloop van bebouwing en het verwijderen van asbest. Tot slot is in lijn met het advies 'archeologie' een voorwaardelijke verplichting archeologie opgenomen in de planregels. Op beide bouwvlakken 'wonen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voordat er gebouwd gaat worden er een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor meer informatie zie navolgende dubbelbestemming.

Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De dubbelbestemming is aangescherpt op advies van de gemeente. Voor een nadere duiding zie paragraaf 4.2.1.

Conform advies is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming 'wonen' dat het uitgraven van de bouwputten ten behoeve van de nieuwbouw, inclusief alle graafwerkzaamheden ten behoeve van de nutsvoorzieningen archeologie onderzoeksplichtig zijn. Hiertoe dient bij de vergunningaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen worden overlegd voor een archeologische begeleiding waarbij conform protocol wordt opgraven. Graafwerkzaamheden dienen onder andere onder archeologische begeleiding moeten plaatsvinden. Ter plaatse van de twee grotere varkenstallen en de overkapping met de mestput, waar het bodemprofiel is verstoord en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. De gronden zijn naar verwachting dusdanig verstoord dat ter plaatse van deze bebouwing geen archeologische dubbelbestemming wordt opgenomen. Zo dient de sloop van deze structuren van binnenuit plaats te vinden.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van afwijkende maatvoeringen, bebouwingspercentage en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en huisvesting arbeidsmigranten.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van de geldende gebiedsaanduidingen, namelijk het cultuurhistorisch waardevol gebied en de luchtvaartverkeerzone.

Algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels

In de algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van het afwijken en wijzigen van (delen van) de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Overige regels

In de overige regels is de koppeling naar andere wettelijke regelingen opgenomen en is de link naar de parkeernormen geborgd.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht inclusief hardheidsclausule.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 – Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt rechtstreeks als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze op het plan in te dienen.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen op basis van een voorontwerp-plan. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Hiervan is geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan. Er wordt dan ook geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Wel heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het planvoornemen is in de zomer van 2023 vooroverleg gevoerd met het Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio en de Provincie Noord-Brabant.

In lijn met de reacties is een 'nota van inspraak en vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67' opgesteld. Een samenvatting van de nota wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 15.

De reacties zijn (samengevat) als volgt:

Reactie vooroverleg Veiligheidsregio (Brandweer Brabant-Noord):

De Veiligheidsregio Brabant Noord is in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingplan 'Pastoor Jacobsstraat 67, Sint Hubert', meer specifiek paragraaf 4.1.4 'externe veiligheid'. De veiligheidsregio heeft één opmerking bij de paragraaf, namelijk: 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.

De betreffende paragraaf is aangepast.

Reactie vooroverleg Waterschap Aa en Maas

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 een tip gedeeld: het valt op 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 gehouden bij realisatie van het plan.

Het inrichtingsplan (bijlage 2) en paragraaf 2.4 zijn hierop aangepast.

Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant

In een vooroverlegreactie met als kenmerk 'C2320976/5333714, d.d. 25 september 2023' heeft de Provincie Noord-Brabant zeer uitgebreid stilgestaan bij onderhavig bestemmingsplan. Het betreft opmerkingen met betrekking tot aansluiting op provinciale wegen, zorgvuldig ruimte gebruik en lagenbenadering, landschappelijke inpassing, cultuurhistorisch waardevol gebied en de maatwerkregeling voor omgevingskwaliteit. De reactie van de Provincie Noord-Brabant is als zodanig verwerkt in onderliggend bestemmingsplan en specifiek hoofdstuk 2, paragraaf 3.2 en bijlage 3 tot en met 5.

Conclusie

De vooroverlegreacties hebben op enkele punten geleid tot aanpassingen. Het wettelijke vooroverleg kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Omgevingsdialoog

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. Een samenvatting van de omgevingsdialoog wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 16. De omgevingsdialoog is toegevoegd met een kort verslag, een impressie van het planvoornemen en een handtekening overzicht van omwonenden die kennis hebben genomen van het planvoornemen.

Initiatiefnemer is 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. Alle deelnemers hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemer succes met het voltooien hiervan.

De deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming worden te zijner tijd beschreven in navolgend hoofdstuk.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp, inclusief ontwerp besluit hogere grenswaarde, en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen van XX tot en met XX.

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door ... **PM**

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op **PM datum raadsvergadering** door de gemeenteraad van de gemeente Land van Cuijk vastgesteld.

A. Bijlagen bij toelichting

1. Impressie bestaande situatie
2. Huidige vergunde situatie incl. Nbw
3. Inrichtingsplan
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Berekening fysieke tegenprestatie
6. Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen
7. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest
8. Asbestinventarisatierapport
9. Onderzoek wegverkeerslawaaï
10. Onderzoek industrielawaai
11. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
12. Quicksan Flora en Fauna
13. Stikstofdepositie
14. Watertoets
15. Nota van inspraak en vooroverleg
16. Omgevingsdialoog
17. Resttitel Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit

B. Bijlagen bij regels (separaat, incl. planregels)

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijke inpassing woning zuid
3. Landschappelijke inpassing woning noord
4. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde
5. Sloop bebouwing en verharding

C. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67' (separaat)