



Bestemmingsplan

‘Langenboom, Dorpsstraat tussen 79 en 83 (toekomstig nummer 81)’

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

3 november 2022

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

“Langenboom, Dorpsstraat tussen 79 en 83 (toekomstig nummer 81)”

Bestemmingsplan: “Langenboom, Dorpsstraat tussen 79 en 83 (toekomstig nummer 81)”
IDN: NL.IMRO.1982.BPLaDorpsstr81-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 3 november 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45|44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK LANGENBOOM	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	TOEKOMSTWAARDE EN DUURZAAMHEID	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEMKWALITEIT	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	ECOLOGIE	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
HOOFDSTUK 6	WATER- VERKEERSASPECTEN	36
6.1	VIGEREND WATERBELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	38
6.3	VERKEER EN PARKEREN	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	45
9.1	VOOROVERLEG	45
9.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN BURGERPARTICIPATIE	46
9.3	ZIENSWIJZEN	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	47	
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 2	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	49

BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 4	QUICKSCAN ECOLOGIE	51
BIJLAGE 5	WATERTOETS.....	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Dorpsstraat ongenummerd, tussen 79 en 83 (toekomstig nummer 81), te Langenboom. Dit betreft een onbebouwd perceel te midden van de bestaande lintbebouwing.

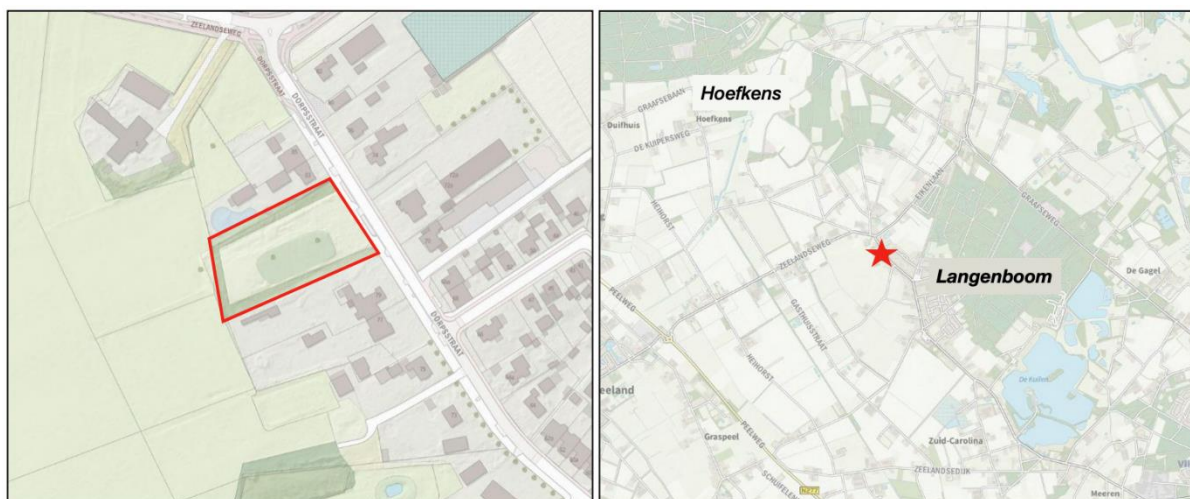
Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Bij besluit van 11 mei 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert ingestemd met het verzoek de woning te bouwen, mits bij realisatie er van wordt voldaan aan de in het principebesluit gestelde stedenbouwkundige voorwaarden. Dit principebesluit is bevestigd bij brief d.d. 23 juni 2021. De gemeente Mill en Sint Hubert is echter recent gefuseerd tot gemeente Land van Cuijk. Deze gemeente werd op 1 januari 2022 ingesteld door een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. Waar gesproken wordt in dit bestemmingsplan over gemeente Mill en Sint Hubert is dit thans gemeente Land van Cuijk.

Deze ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Kom Langenboom’, waarin de gronden een agrarische bestemming hebben. Binnen deze bestemming ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een woning.

Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat ongenummerd, tussen 79 en 83 (toekomstig nummer 81), te Langenboom. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern van Langenboom (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven (rode omlijning). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Langenboom en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Langenboom, Dorpsstraat tussen 79 en 83 (toekomstig nummer 81)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1982.BPLaDorpsstr81-VA01);
- regels;
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

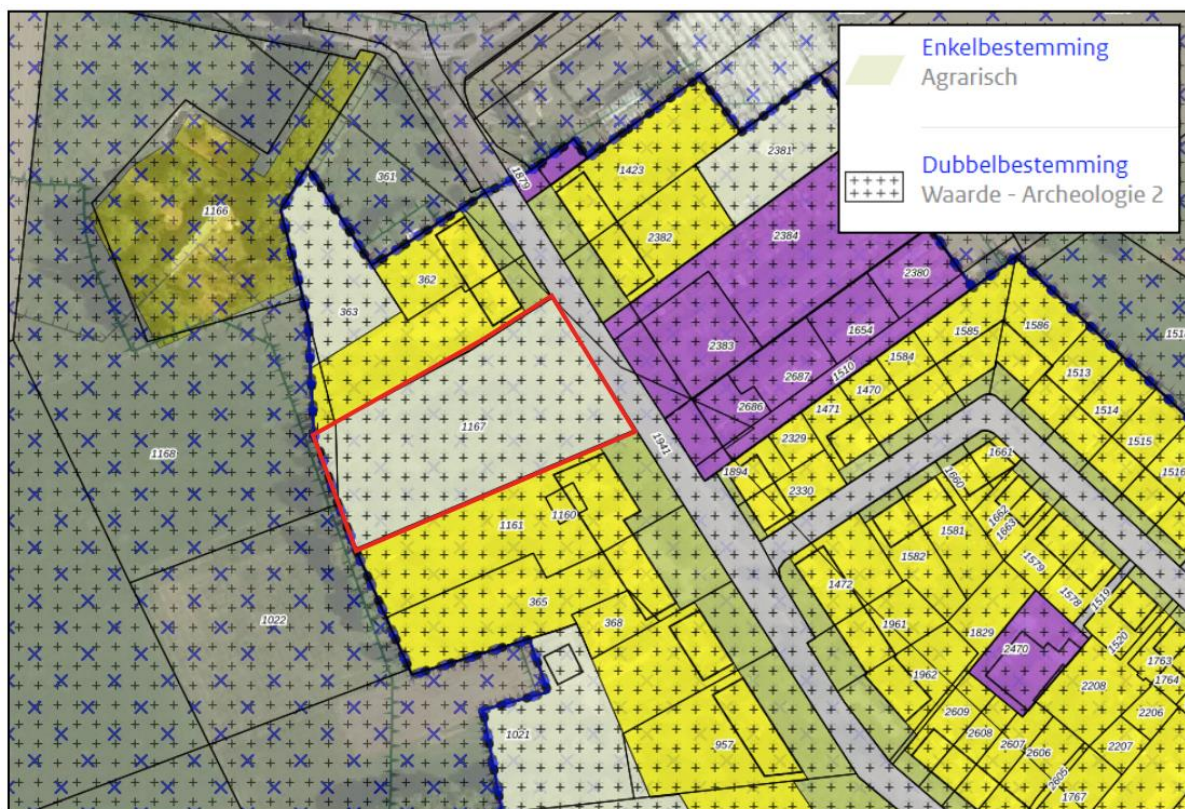
1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kom Langenboom”, dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert is vastgesteld. Daarnaast ligt het plangebied binnen het voorbereidingsbesluit ‘Omzetten woningen’, dat op 10 december 2020 door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert is vastgesteld. Ten slotte is het plangebied gelegen binnen het op 30 september 2021 vastgestelde bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’. De binnen dit bestemmingsplan opgenomen regels zijn eveneens reeds opgenomen binnen de regels van dit onderhavige bestemmingsplan.

Het plangebied is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Kom Langenboom’ opgenomen. Hierin is het plangebied indicatief met de rode belijning weergegeven. Aansluitend wordt beknopt ingegaan op de geldende bestemmingen in het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen/gebiedsaanduidingen

Enkelbestemming ‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening en voor het recreatief medegebruik. Een en ander met bijbehorende gebouwen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Gebouwen mogen uitsluitend binnen (indien aanwezig) een bouwvlak worden gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning. Dit past qua bouw- en gebruiksmogelijkheden niet binnen de ter plaatse geldende agrarische bestemming. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen herontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Langenboom en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Noord - Brabant en de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert thans Land van Cuijk beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke karakteristiek Langenboom

Langenboom is een typisch Peelontginningsdorp dat pas in de twintigste eeuw tot ontwikkeling kwam. Tot aan de komst van de Dominicanen in 1852 bestond het oorspronkelijke Langenboom uit slechts een paar boerderijen, met daarnaast wat bewoning op de Lage Hei, de Maurik en in de buurt van Hal. Dankzij de paters ontwikkelde Langenboom zich tot een welvarend dorp.

Op topografische kaarten van 1887 is te zien dat in die tijd Langenboom niet meer was dan verspreide bebouwing rond de Dorpsstraat en Dominicanenstraat en Dempseystraat, met een prominente positie voor het klooster. Op 10 augustus 1925 vond een stormramp plaats, waarbij het klooster, de kerk, de school en 21 huizen verwoest werden. Daarom werd er in 1926 een nieuwe kerk gebouwd. Het dorp werd na de storm door het leger en vele vrijwilligers weer opgebouwd. Dorpsse bebouwing van enige betekenis werd pas gerealiseerd in het begin van de twintigste eeuw. Deze lag voornamelijk langs de Dorpsstraat en Dominicanenstraat. Na de Tweede Wereldoorlog kende Langenboom een groeispurt.

De Dorpsstraat die overgaat in de Dominicanenstraat is voor Langenboom de hoofdweg, lopende van noord naar zuid. In oostelijke richting wordt Langenboom verder ontsloten door de Dennendijk en de Heideweg, met beide ook een doorgaande functie voor het agrarisch verkeer, en de daarop aansluitende erfontsluitingswegen met een sterk verblijfskarakter.

Langenboom beschikt naast wonen over een beperkt aantal functies, bestaande uit bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening en sport. Deze zijn voornamelijk gelegen aan de hoofdontsluitingswegen Dorpsstraat en Dominicanenstraat. Door dit beperkte voorzieningenpakket is Langenboom sterk afhankelijk van het nabijgelegen Mill.

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat ongenummerd, tussen nummer 79 en 83 (toekomstig nummer 81), in de kern Langenboom. De Dorpsstraat heeft een lintstructuur en bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met afwisselde bouwhoogtes en in verschillende architectuurstijlen. Aan de achterzijde van het plangebied is doorzicht naar het achterland. Het lint wordt op sommige plaatsen onderbroken door kleine bedrijfsgebouwen en gebouwen met een maatschappelijke functie.

De Dorpsstraat is een van de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers van de omgeving van het plangebied. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door woonfuncties.

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door een woonperceel. Aan de oostzijde is de infrastructuur van de Dorpsstraat gelegen. Ten slotte wordt de westelijke zijde begrensd door agrarische cultuurgronden. De huidige inrichting van het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgronden welke onbebouwd zijn.

In afbeeldingen 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld weergegeven. Het plangebied is rood omlijnd. Het straatbeeld geeft het plangebied vanaf de Dorpsstraat weer.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Dorpsstraat (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied een vrijstaande woning te realiseren. De woning wordt gerealiseerd in directe aansluiting op de lintbebouwing aan de Dorpsstraat. Daarmee is sprake van verantwoorde versterking in het bestaande lint.

Concreet gaat het om een vrijstaande woning van hoogwaardige architectuur met een bouwhoogte van circa 8,5 meter. De woning wordt met de voorgevel gesitueerd richting de Dorpsstraat en wordt voorzien van diverse aan- en uitbouwen. Tevens wordt de woning voorzien van schuur. Op de begane grond wordt de woonkeuken, woonkamer en overige ruimtes gerealiseerd. Op de verdieping komen vier slaapkamers en twee badkamers.

De vrijstaande woning is van hoogwaardige architectuur. De aard en omvang van de beoogde bebouwing past, ondanks de forse omvang, goed in de omgeving. De gelede massavorm, de hoge kap met lage goot aanzet, maakt de woning kleinschalig van uitstraling. De toepassing van riet en wit gesausd metselwerk is in deze omgeving goed inpasbaar. Het bijgebouw annex carport op het voterrein vormt zich naar de woning, in het bijzonder naar de kappenstructuur van de woning, de carport zal daarom worden voorzien van een schilddak. Daarmee zal dit dak aan de wegzijde ook een lage goot krijgen en zal op deze manier naar uiterlijke verschijningsvorm veel gelijkenissen hebben met het hoofdgebouw. In afbeelding 3.1 is dit met situatietekeningen goed weergegeven. Hierin is de erfinrichting in de nieuwe situatie weergegeven.



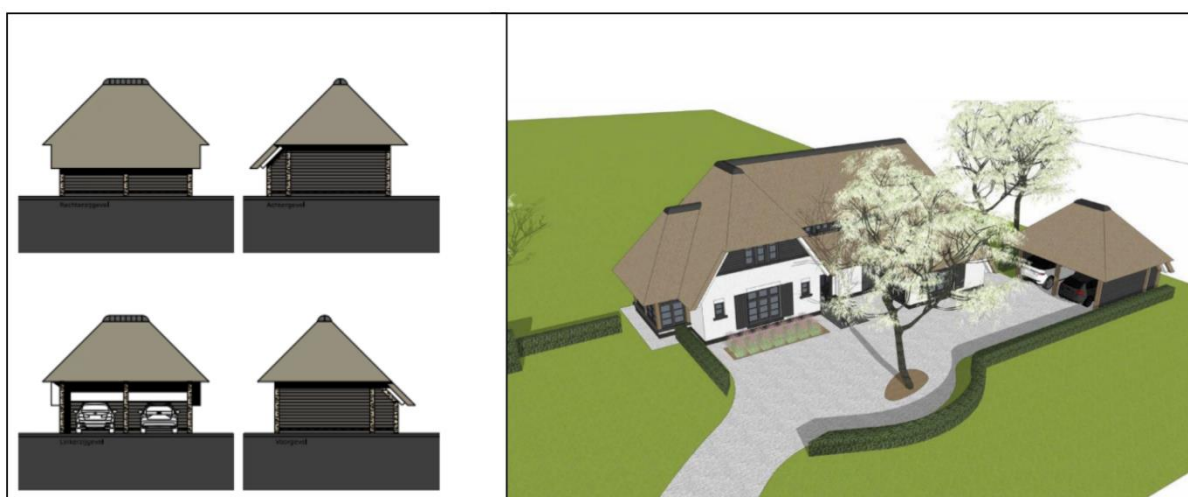
Afbeelding 3.1 Situatietekening gewenste situatie (Bron: EVE Architecten)

De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap en gaat voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen. Hierbij worden de BENG normeringen aangehouden. Dit houdt in dat er onder andere warmtepompen, zonnepanelen en lage temperatuurverwarming worden opgenomen.

In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn impressies van de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2 Impressies gewenste situatie plangebied (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 3.3 Impressies gewenste situatie plangebied (Bron: EVE Architecten)

3.2 Toekomstwaarde en duurzaamheid

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term ‘toekomstwaarde’ is in feite synoniem aan de term ‘duurzaamheid’. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft duurzaamheid tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt.

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat het totale perceel een erftransformatie ondergaat, waarmee het perceel een nieuwe toekomstbestendige functie krijgt. De functie ‘wonen’ is een passende functie in de omgeving. De gebruikswaarde neemt hiermee aanzienlijk toe. Voorliggend plan voorziet in een nieuwe vrijstaande woning en een bijgebouw.

Bij de realisatie van de woning als ook de realisatie van het bijgebouw wordt qua vormgeving als materiaalgebruik aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. De

welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op dit ontwerp een positief advies gegeven. Hierdoor worden de historische aspecten nog meer zichtbaar en herkenbaar gemaakt. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

Met het realiseren van het voornemen wordt voorzien in een passende nieuwe functie met een duidelijke en concrete toekomstwaarde. Zowel de woning als het bijgebouw zal voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. Conform de huidige eisen zal de woning en het bijgebouw gasloos worden gebouwd. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast worden er mogelijkheden voor zonnepanelen in de toekomst mogelijk gemaakt.

Wat betreft de erfinrichting wordt gesteld dat in de tuin de nadruk komt te liggen op een groene en natuurlijke omgeving. Denk hierbij aan een groene erfafscheiding, vogelnest kasjes, bijenhoeven en bloemen/beplanting die 'geschikt' zijn voor bijen. Het gebruik van duurzame materialen heeft de voorkeur, maar is afhankelijk van de beschikbaarheid. Zie hiervoor ondermeer afbeelding 3.1 en 3.3. De concrete tuinrichting zal de komende tijd nader worden uitgewerkt, en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen worden gedeeld met de gemeente.

Concluderend kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de toekomstwaarde van het plangebied. Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied verbeterd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van de provincie Noord-Brabant omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

4.2.1.1 Algemeen

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2022 in werking. In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

4.2.1.2 Ambitie

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de hoofdgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers. Uitbreiding van bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie ruimtelijke ordening

Met het planvoornemen vindt ter plaatse een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, aangezien in dit geval het gaat om een ontwikkeling die aansluit bij de daar aanwezige kenmerken van de omgeving. De locatie betreft een inbreidingslocatie met geschikte toekomstige bebouwingsconcentratie, waarbij het planvoornemen daarmee een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid.

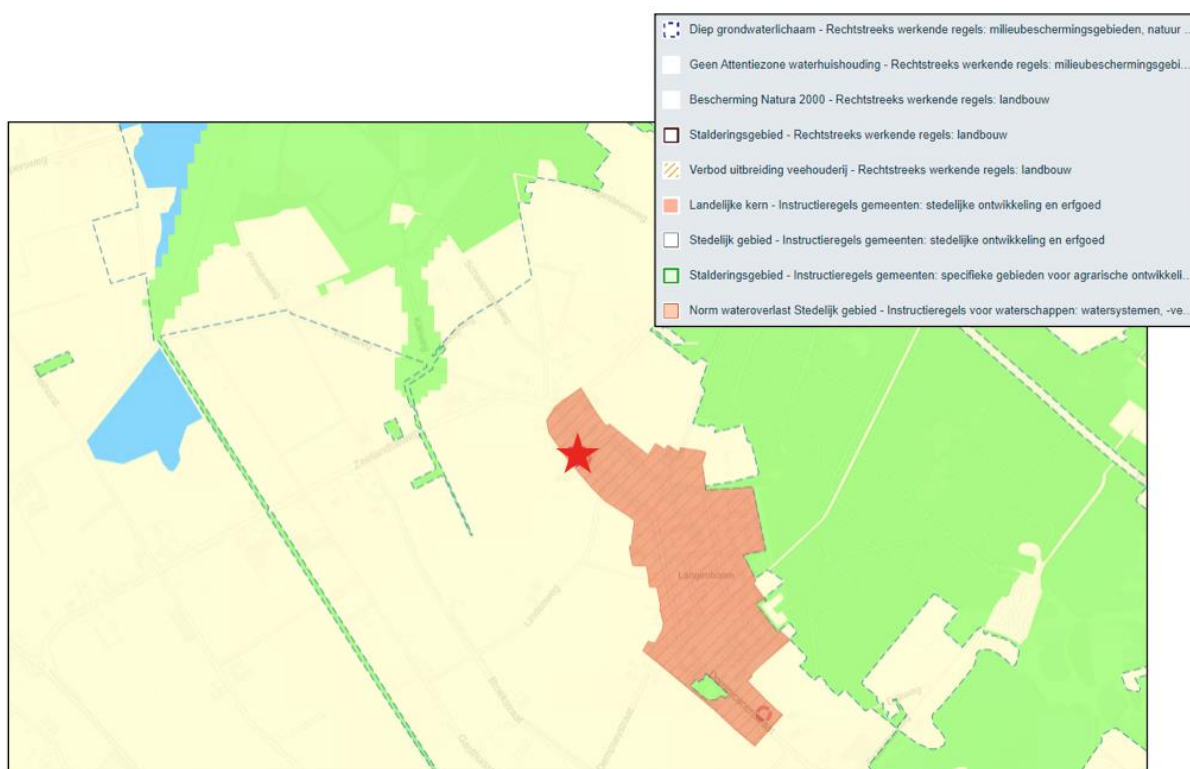
Met onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch perceel binnen de bestaande bebouwde kom van Langeboom herontwikkeld en blijven de verschillende functies in de omgeving in evenwicht. Hiermee wordt voldaan aan de structuurvisie van de provincie.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Algemeen

In de verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmings/wijzigingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. In het kader van de komst van de Omgevingswet in 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een Interim omgevingsverordening vastgesteld (IOV, geconsolideerd, 01-03-2020). Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart, zie voor een uitsnede afbeelding 4.1. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Interim omgevingsverordening (Bron: Kaart Interim omgevingsverordening)

Ter plaatse van het plangebied, aangeduid met de rode ster, gelden instructieregels voor de landelijke kern inzake stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Daarnaast geldt een verbod op uitbreiding van veehouderijen en gelden rechtstreeks werkende regels inzake landbouw. Naast de gebiedsspecifieke regels gelden ook basisprincipes conform artikel 3.5:

1. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

2. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:
 - a. zorgvuldig ruimtegebruik;
 - b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
 - c. meerwaardecreatie.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan het hergebruik van leegkomende bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal ‘los’ in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht. Juist daarom kent de verordening het begrip bouwperceel. Dit biedt ruimte aan de gemeente om binnen een bouwperceel onderscheid te maken in bijvoorbeeld een gedeelte waar alleen bouwwerken zijn toegestaan, zoals permanente teeltondersteunende voorzieningen, en een gedeelte waar het bouwvlak ligt ten behoeve van het oprichten van gebouwen. Overigens zijn in veel gevallen de omvang van het bouwperceel en het bouwvlak gelijk. Met name in de land- en tuinbouw of bij sommige recreatiebedrijven waar slechts op een beperkt deel van een bouwperceel gebouwen staan, is het gewenst of nodig onderscheid te maken.

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Interim omgevingsverordening

De locatie betreft een inbreidingslocatie met geschikte toekomstige bebouwingsconcentratie, hiermee worden de mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied optimaal benut. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het principe van ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ zoals opgenomen in artikel 3.6 van de verordening.

Verder worden gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen geconcentreerd binnen het bouwperceel. Hierin wordt voorzien middels de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

Door de centrale ligging in de kern Langenboom kan er niet worden gesproken over een onevenredige inbreuk op het landschap. Aantasting van landschappelijke- en natuurwaarden waarden is niet aan de orde. Ook omwonenden ondervinden geen hinder van de ontwikkelingen. Om die reden wordt geconcludeerd dat voorliggend plan een ruimtelijke ontwikkeling betreft waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn. Desondanks vindt er ter plaatse wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, aangezien in dit geval het gaat om een ontwikkeling die aansluit bij de daar aanwezige kenmerken van de omgeving.

4.2.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste. Opgemerkt wordt dat dit nog beleid betreft van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert, thans gemeente Land van Cuijk. Het beleid van deze gemeente is echter meegenomen, dus dient daarom getoetst te worden, totdat de gemeente Land van Cuijk gemeentebreed eigen beleid heeft.

4.3.1 Structuurvisie ‘Mill en Sint Hubert’

4.3.1.1 Algemeen

Met de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' was de gemeente Mill en Sint Hubert voornemens duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied. In de structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeente. De (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt geplaatst in het bredere perspectief van de regionale en provinciale ontwikkelingen (zoals Land van Cuijk, Noordelijke Maasvallei en Brabant Noord Oost). In het ruimtelijk casco wordt een integrale analyse van het gemeentelijk grondgebied gemaakt. Op basis daarvan worden ontwikkelingsrichtingen beschreven, die sterk zijn geworteld in landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

4.3.1.2 Ambitie en thema's

In uitvoeringsparagrafen is beschreven welke strategie de gemeente voorstaat om het toekomstperspectief te realiseren en welke projecten de gemeente hiervoor oppakt met de te hanteren instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Het grondgebied van de gemeente is in een viertal zones opgedeeld, waarbij de kern Langenboom valt in de zone 'Peelkant'. In de visie van de gemeente zal de toekomstige ontwikkeling van de Peelkant-zone worden opgehangen aan nieuwe economische dragers, waarbij milieuhinder (zoals geuroverlast) niet aan de orde is. In deze en de andere zones geldt bovendien het principe rood-voor-groen. Aan de ene kant betekent dit dat de mogelijkheden voor 'rode functies' uitgebreider worden. Aan de andere kant duidt dat op de noodzaak van een herstructureringsprogramma, dat de balans veiligstelt tussen 'rood' en 'groen'. Een dergelijk programma kan voorstellen doen voor de aanpak van de huidige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied. Het kan bovendien regelen dat de huidige sterke spreiding van gecombineerd (agrarisch) werken en wonen vermindert, om plaats te maken voor meer geclusterde vormen: kleine compacte nederzettingen in het groen, divers van opzet en verschijningsvorm. Een dergelijke aanpak kan resulteren in nieuwe buurtschappen geënt op historische landschapsstructuren en in nieuwe landgoederen, die bij voorkeur collectief van opzet zijn en voor iedereen toegankelijk.

Voor Langenboom heeft de gemeente een hoofdrol in gedachten, waarbij bebouwde kom en ommeland (binnen- én buitengebied) in directe samenhang en verwevenheid ontwikkeld kunnen worden. Daartoe is een gebied aangewezen als dorpslandschap. Hier worden nieuwe ontwikkelingen benut om het leefmilieu van de gemeenschap te verbeteren en het dorp een nieuwe en levensvatbare toekomst te geven, die nadrukkelijk gerelateerd is aan landelijkheid en landschap. Twee van de na te streven ontwikkelingen die in de structuurvisie worden genoemd betreffen 'dorpsafronding' en 'versterken dorpsentree' aan de noordzijde van de kern Langenboom.

Woningen worden gebouwd op basis van de vraag uit de markt. Het toepassen van verschillende woonconcepten staat daardoor vrij, om de verduurzaming van woningen te bevorderen. Nieuwbouwwoningen worden energiepositief gebouwd. Het is belangrijk de aantallen en soorten woningen aan te laten sluiten op de ontwikkelingen van de markt. Om jongeren vast te houden binnen de gemeente, is het belangrijk een geschikte woonruimte te bieden. Ook voor ouderen is het belangrijk om geschikte woonvormen te bieden.

4.3.1.2 Ambitie en thema's Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit

De raad van de gemeente Mill en Sint Hubert heeft in zijn vergadering van 27 september 2012 als beleidsregel heeft vastgesteld de Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert. De IRK gaat er - evenals de Structuurvisie - van uit, dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied.

Voorliggend plan is getoetst aan de IRK en op deze plaats wordt geconcludeerd dat middels een (IRK-)bijdrage via een af te sluiten anterieure overeenkomst wordt voldaan.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

De structuurvisie geeft aan dat invulling moet worden gegeven aan inbreidingslocaties voor woningbouw. Onderhavig plangebied is aan te merken als een dergelijke inbreidingslocatie. Daarnaast is het voornemen in overeenstemming met de uitgangspunten voor wonen, ter plaatse wordt op een inbreidingslocatie voorzien in de lokale behoefte. Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast. Zo ontstaat ter plaatse een passende ontwikkeling in het bestaande lint aan de Dorpsstraat in Langenboom. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling past binnen de kaders van de structuurvisie.

4.3.2 Principebesluit medewerking aan het voornemen

4.3.2.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Mill en Sint Hubert heeft in een principebesluit van 11 mei 2021 haar bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan het voornemen van initiatiefnemer. Zij heeft dit principebesluit bij brief d.d. 23 juni 2021 bevestigd. Zij heeft hierbij stedenbouwkundige voorwaarden gesteld, waarbij bij realisatie van het voornemen aan voldaan moet worden. Qua juridisch-planologische procedure is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Stedenbouwkundige voorwaarden:

Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is het realiseren van een woning naast Dorpsstraat 79 te Langenboom toegestaan, op basis van dit principebesluit. Het bestaande lint zal met dit initiatief worden aangevuld, echter moet bij het realiseren van de woning rekening gehouden worden met onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden:

1. De voorgevelrooilijn dient in lijn te liggen met de bestaande bebouwing. Minimaal 10 meter tot de perceelgrens.
2. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.
3. De woning dient minimaal 7 meter en maximaal 21 meter te zijn.
4. De dakhelling dient minimaal 20° en maximaal 65° te zijn.
5. Aansluitend op de bestaande bebouwing bestaat de woning uit maximaal 2 bouwlagen met kap (3 woonlagen).
6. Bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn ten opzichte van de woning, dit wordt o.a. bereikt door deze achter de voorgevelrooilijn te positioneren. Gezien wordt dat het bijgebouw in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naast gelegen woning nummer 83 wordt gesitueerd en de woning wat verder naar achteren op het perceel wordt gesitueerd. Hierdoor ontstaat een voorerf, dit wordt in de nabije omgeving van het perceel vaker gedaan.
7. Opgemerkt wordt dat de bestemmingsgrens 'Groen' langs de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden.
8. De kapvorm van het bijgebouw dient afgestemd te worden op de kapvorm van de woning (schilddak). Dit is in het huidige ontwerp niet het geval (hierin heeft het bijgebouw een zadeldak).
9. Parkeren dient te worden voorzien op eigen terrein.
10. Het kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing;
11. De woning heeft bij voorkeur een groene erfafscheiding.
12. Aandacht voor duurzame gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld door; hergebruik van materialen, het gebruiken van duurzame materialen, hergebruik van regenwater, groene gevels of groene erfafscheidingen, plaatsen van nestkastjes, toepassen van zonnepanelen.

Welstand:

Het voorlopige advies van de welstandcommissie zal in acht moeten worden genomen bij de daadwerkelijke vergunningaanvraag van de woning. Voor het overige zal er voldaan moeten worden aan alle wettelijke vereisten.

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de gestelde voorwaarden uit het principebesluit

In voorliggend geval is er sprake van een locatie waar vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt woningbouw uitstekend een passende invulling betreft. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling van een

locatie waar door middel van de transformatie van agrarisch naar wonen een passende invulling voor kan worden gevonden. Een woonfunctie ter plaatse resulteert in een toekomstbestendige functie ter plaatse. Met het initiatief wordt gedeeltelijk bijgedragen aan de grote behoefte aan woningen in het dorp.

Het plan zal voldoen aan de gestelde voorwaarden in het principebesluit.

1. De voorgevelrooilijn ligt in lijn met de omliggende bestaande bebouwing in het lint, zie ook het opgenomen bouwvlak.
2. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter, zie ook het opgenomen bouwvlak.
3. De bouwhoogte van de woning bedraagt minimaal 7 meter en maximaal 11, zie de concrete regels van dit bestemmingsplan en de opgenomen maatvoeringsvereisten op de verbeelding.
4. De dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 65°, zie de regels van dit bestemmingsplan.
5. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen zal de woning bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap (3 woonlagen).
6. Bijgebouwen worden ondergeschikt aan de woning, dit wordt o.a. bereikt door deze achter de voorgevelrooilijn te positioneren.
7. Opgemerkt wordt dat de bestemmingsgrens 'Groen' langs de voorgevelrooilijn gesitueerd wordt.
8. De kapvorm van het bijgebouw wordt afgestemd op de kapvorm van de woning (schilddak).
9. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
10. Het kleur- en materiaalgebruik van de woning en het bijgebouw wordt afgestemd op de nabijgelegen bestaande bebouwing.
11. De woning heeft een groene erfafscheiding.
12. Er is aandacht voor duurzame gebiedsontwikkeling, getracht wordt dit te bereiken door middel van het hergebruik van materialen, het gebruiken van duurzame materialen, het hergebruik van regenwater, gebruik te maken van groene gevels of groene erfafscheidingen, het plaatsen van nestkastjes en toepassen van zonnepanelen.

Geconstateerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het principebesluit.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszone waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- en buiten stedelijke ligging.

Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de Dorpsstraat. Dit betreft een doorgaande straat met een 50 km/u-regime, welke een geluidzone heeft. De geluidbelasting door wegverkeer op deze wegen moet dan ook getoetst worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Naar inschatting is de verkeersintensiteit op deze Dorpsstraat echter niet dusdanig hoog dat in het kader van een “goede ruimtelijke ordening” een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is vereist. Dit wordt

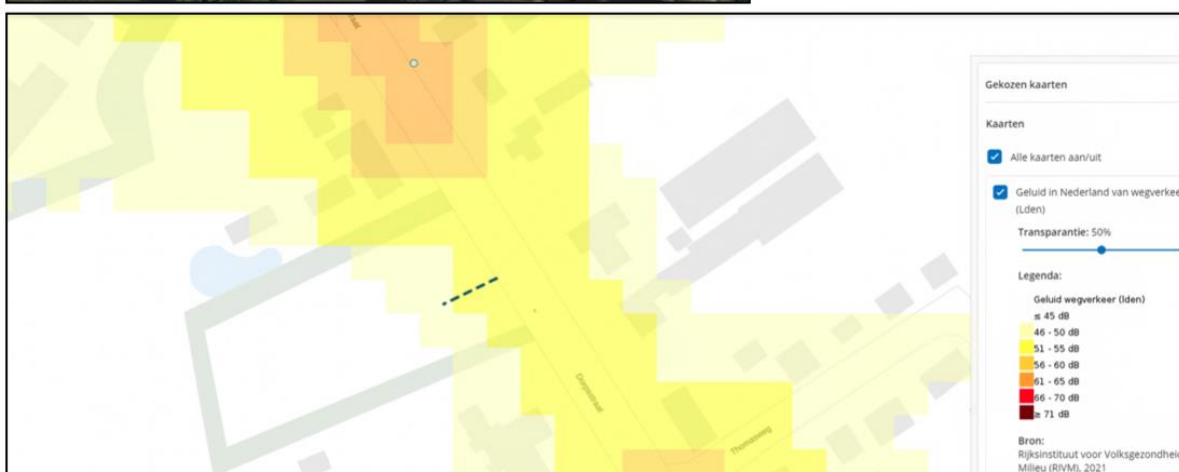
aangetoond op de geluidkaart, zie hieronder opgenomen. Het bouwvlak voor de beoogde woning (zoals neergelegd op de plankaart) ligt op circa 17 m uit de weg, zoals zichtbaar in onderstaande afbeelding. De woning wordt in lijn met de andere hoofdgebouwen in de straat gerealiseerd, voor de voorgevel wordt een carport gerealiseerd, deze is echter niet geluidsgevoelig. Zoals zichtbaar in onderstaande afbeelding 5.1 is de woning hiermee gelegen in de geluidscategorie 'om en nabij de 48 dB', wat ook in eerste instantie de maximale belastingswaarde voor woningen is. Hiermee voldoet de woning aan de beoogde grenswaarde, daarbij worden naar hedendaagse maatstaven vanuit Bouwbesluit (o.a. BENG) dusdanige eisen aan glas en isolatie gesteld, dat gesteld kan worden dat deze maatregelen ook enkele dB's aan geluidsdemping betreft. Daarmee kan de conclusie worden getrokken dat er geen onderzoek nodig en er ook geen belemmeringen optreden.

De maximaal toelaatbare geluidbelasting zal niet hoger zijn dan 48 dB, dit gezien de ligging van het bouwvlak tot de weg, de isolatie en de te hanteren glasdiktes. Verwacht wordt dat daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.



Links: afstand van het bouwvak tot aan het wegvlak.

Onder: afstand van de wegvlakgrens tot aan het bouwvlak, zelfde afstand van 17,13 m



Afbeelding 5.1 Uitsnede Geluidkaart (Bron: RIVM)

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is daardoor niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect Industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval door Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek verricht. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige bodemonderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennend Bodemonderzoek Woonbestemming

Op de locatie van het plangebied, gelegen aan de Dorpsstraat ongenummerd te Langenboom, kadastraal bekend gemeente Mill, Sectie: M, nummer(s) 1167, is op 26 februari 2021 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. De onderzoekslocatie bestaat uit grasland en de onderzoekslocatie beslaat het bouwvlak van de toekomstige woonbestemming. De gronden van de toekomstige woonbestemming welke geen bouwvlak krijgen zijn buiten de onderzoeksscope gebleven.

In zowel de bovengrond (BM1) als in de ondergrond (OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn lichte verhogingen cadmium en barium aangetroffen. Tevens is in het grondwatermonster de concentratie zink verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. Naar aanleiding van deze verhoging is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster (PB1 WM2) blijkt dat er geen verhoging meer is aangetroffen in het grondwater.

De verhoging zink in het grondwatermonster (PB1 WM1) geeft formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er naar onze mening een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

1. In het genomen her-monster is geen verhoging meer aangetroffen;
2. Er is geen eenduidige bron voor de verhoging aan te wijzen;
3. Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen. Tevens kunnen zware metalen in concentratie sterk fluctueren.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt door de gemeente Land van Cuijk echter een bodemonderzoek voor deze gehele locatie noodzakelijk geacht, dus zowel de tuinbestemming en de woonbestemming. Deze is uitgevoerd door Terra Agribusiness, thans Dumea, en is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Verkennend Bodemonderzoek Woonbestemming en tuinbestemming

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Dorpsstraat in Langenboom. De opdrachtgever is voornemens op het perceel een woning te bouwen. In maart 2021 is door Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het bouwvlak van de toekomstige woonbestemming, dit ten behoeve van de nieuw te bouwen woning. De gemeente Land van Cuijk heeft echter aangegeven dat het gehele woonperceel onderzocht dient te worden, dus niet alleen het bouwvlak, maar ook de gronden die worden ingericht als voor- en achtertuin. Dit is uitgevoerd en de rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen cadmium en barium aangetroffen.

Tevens is in het grondwatermonster de concentratie zink verhoogd aangetroffen ten opzichte van de interventiewaarde. Naar aanleiding van deze verhoging is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster (Pb1wm2) blijkt dat er wederom een sterke verhoging zink is aangetroffen in het grondwater.

De verhoging zink in beide grondwatermonsters (Pb1wm1 en Pb1wm2) geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er naar onze mening een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Beoordeling gemeente Land van Cuijk Bodemonderzoek en aanvullende bodemonderzoek

De gemeente Land van Cuijk is van oordeel dat het onderzoek op een aantal punten onvolledig is, daarom is zij van mening dat dit onderzoek als indicatief dient te worden beschouwd. Nu er echter in de zowel de boven- als de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond mag worden aangenomen dat hiermee de milieuhygiënische kwaliteit van de grond voldoende is vastgesteld.

Voor het grondwater is deze specifieke situatie beoordeeld. Er is geen aanleiding een bron op de locatie te verwachten en er zijn geen bedrijfsactiviteiten bekend die deze grondwaterverontreiniging met zink hebben kunnen veroorzaken. Derhalve wordt geconcludeerd dat zeer waarschijnlijk sprake is van een natuurlijk verhoogd achtergrondgehalte.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en dat er voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling (één woning) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

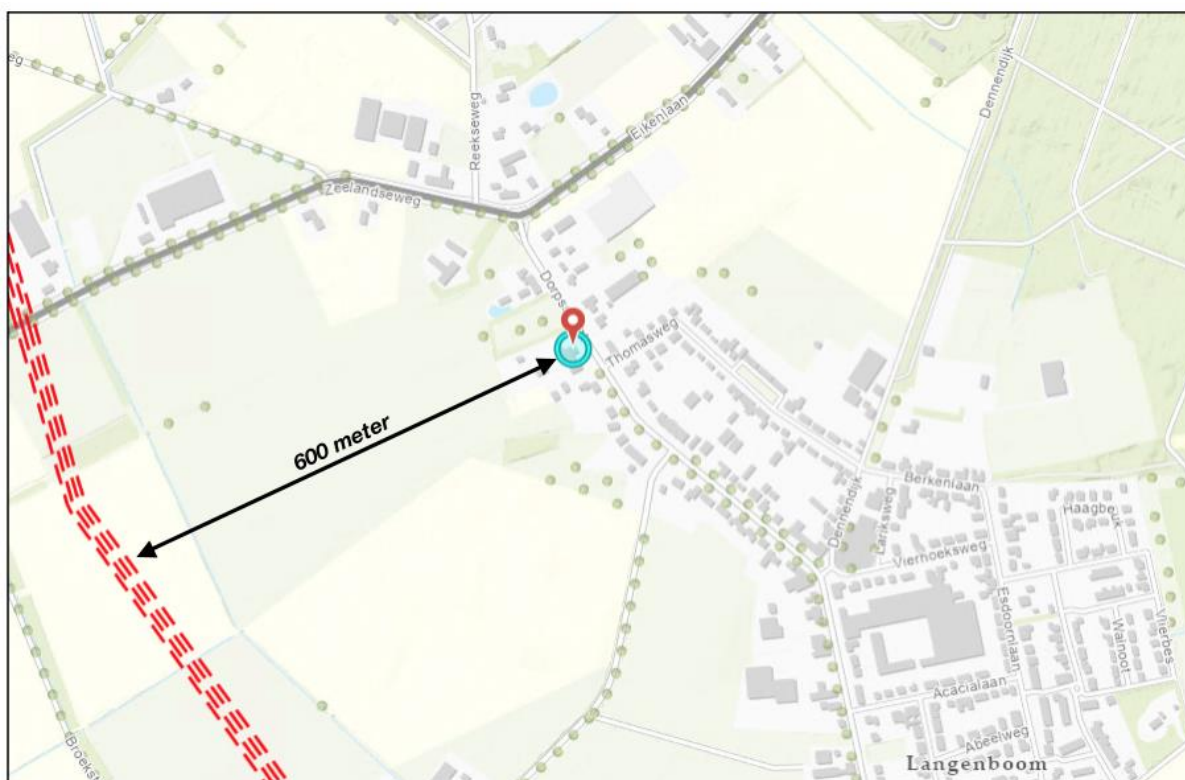
- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in het plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In Afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven met de blauwe cirkel/pointer. In de nabije omgeving zijn geen risico's aanwezig.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- Buisleiding A520 heeft een effectgebied dat net over de grenzen van het plangebied gaat. De op te richten woning valt wel buiten dit effectgebied. De buisleiding is daarom niet belemmerend voor het voornemen.

In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde. Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met

overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in een woongebied in Langenboom, waar sprake is van een matige functiemenging van woningen, infrastructuur (dorpswegen) en bedrijfsbestemmingen. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelige functies gerealiseerd, namelijk de woningen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich locaties waar op basis van het huidige juridisch-planologisch regime milieubelastende functies zijn toegestaan. Het gaat om bedrijfsbestemmingen in het noordoosten van het plangebied, te weten adres Dorpsstraat 70 en 72(a). Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ alsmede ook tot in de milieucategorie 3.2 van de VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf van categorie 3.2’. De bijbehorende richtafstand in gemengd gebied is hierbij voor categorie 1 en 2 maximaal 10 meter. Voor categorie 3.2 bedraagt deze minimale afstand in gemengd gebied 50 meter.

De afstand tussen de grens van de bestemming als bedoeld voor maximaal categorie 2 en het bouwvlak van de nieuwe woning ligt op circa 20 meter afstand. Gesteld kan worden dat de tussenliggende afstand minimaal 10 meter dient te bedragen en dat voldaan wordt aan de geldende richtafstand. Nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

De afstand tussen de grens van het bedrijf met de aanduiding categorie 3.2 en het bouwvlak van de nieuwe woning ligt op circa 25 meter afstand. De bijbehorende richtafstand van 50 meter in gemengd gebied wordt hiermee niet gehaald. Gesteld kan echter worden dat de bebouwing van dit bedrijf uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden opgericht. Daarnaast vinden de werkzaamheden voornamelijk achter op het perceel (achter de bedrijfswoning) en in pandig in de bebouwing plaats. Het planvoornemen vult daarnaast een leeg perceel op binnen een bestaand bebouwingslint, gesteld kan worden dat hiermee woningen van derden reeds op kortere afstand van de bedrijfsactiviteiten zijn gelegen en dat daarom als gevolg hiervan geen nadelige invloeden van dit bedrijf op de nieuwe woning te verwachten zijn. Omgekeerd geldt daarom tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op dit specifieke bedrijf.

Al met al kan op basis van het vorenstaande op voorhand worden aangenomen dat de omliggende functies geen belemmering vormen voor de voorgenomen woning. Omgekeerd resulteert de woningen niet in een belemmering voor de omliggende milieubelastende functies.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

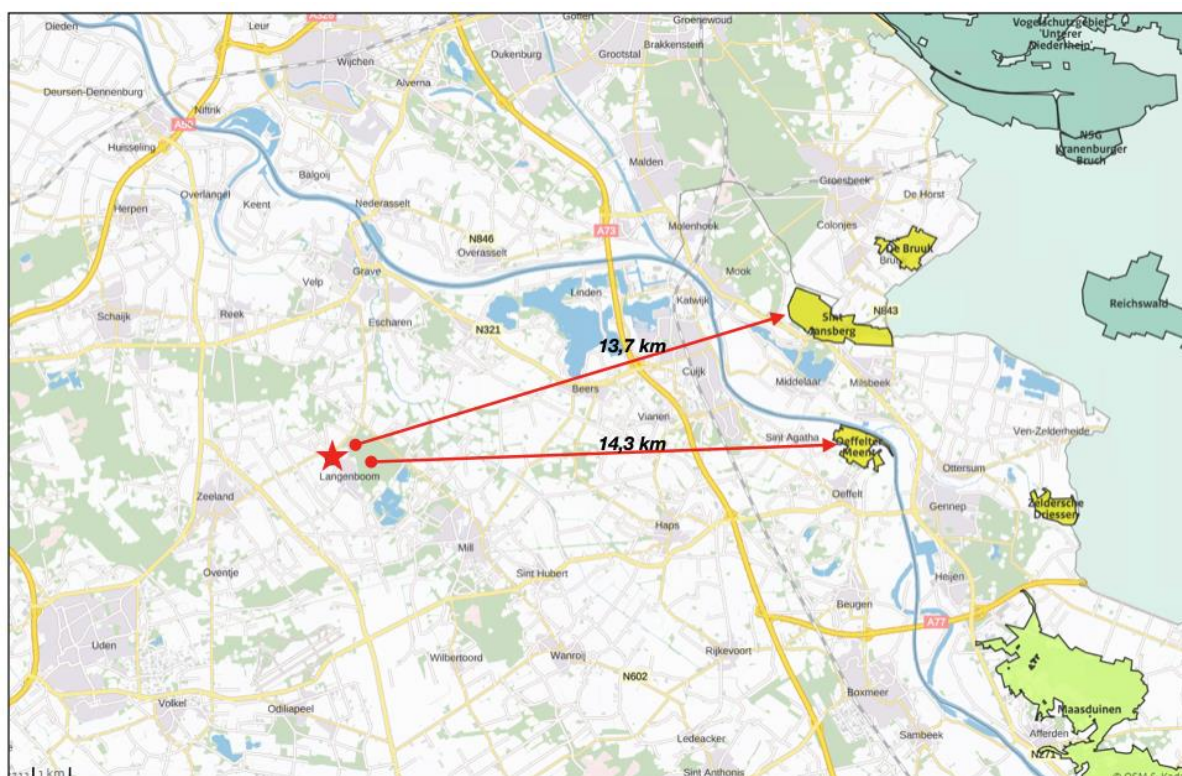
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de ‘Sint Jansberg’ en is gelegen op circa 13,7 kilometer afstand van het plangebied.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Aeries-kaart (Bron: Aeries.nl)

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is inzicht in de te verwachten effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2020. In het AERIUS-rapport (opgenomen in bijlage 2) wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het NNN is gelegen op circa 450 meter ten zuidoosten van het plangebied.

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling evenals de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwd gebied) wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden op het NNN als gevolg van dit plan.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of

er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval betreft de ontwikkeling de realisatie van één woning ter plekke van een braakliggend agrarisch perceel. Omdat overtreding van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden op voorhand niet uitgesloten kan worden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming, Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland in beeld te brengen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Het plangebied is op 12 november 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied, amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd en de bebouwing gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een (vaste) rust- en voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Het huidige plangebied, bestaande uit ruigte en jonge, natuurlijke opslag, wordt vervangen door bebouwing, omgeven door een siertuin. Ook in de nieuwe situatie zullen beschermde dieren het plangebied benutten als foerageergebied.

Wettelijke consequenties samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën doden.

Opgemerkt wordt dat te allen tijde rekening wordt gehouden met de zorgplichtbepaling uit de Wet natuurbescherming.

5.6.3 **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het milieuaspect ecologie (mits rekening wordt gehouden met de wettelijke consequenties) geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij ontwikkelingen waar sprake is van bodemingrepen over een oppervlak van meer dan 250 m² en dieper dan 0,5 meter.

In voorliggend geval wordt het genoemde oppervlak met de huidige bouwplannen niet overschreden. De footprint van de woning en het bijgebouw zullen niet de 250 m² overschrijden. Gelet op het vorenstaande resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een verdere en/of diepere verstoring van de bodem van meer dan 250 m². In het kader hiervan wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Er wordt opgemerkt dat in voorliggend bestemmingsplan de ter plaatse van het plangebied geldende archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd. Zodoende blijft het plangebied beschermd voor wat betreft archeologie. Ten tijde van de omgevingsvergunningsaanvraag voor bouwen zal dit aspect wederom getoetst worden. Mocht dan blijken dat er meer dan 250 m² aan verstoring van de bodem plaatsvindt, zal er alsnog een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van één woning met bijgebouw. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.6) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormt daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r. wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een

combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip “stedelijk ontwikkelingsproject” ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van herstructurering van een bestaande braakliggende locatie in de kern Langenboom. Hier wordt een woning met bijgebouw gebouwd. De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATER- VERKEERSASPECTEN

6.1 Vigerend waterbeleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Noord Brabant wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

Keur

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

Legger

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

6.1.5 Beleid voormalige gemeente Mill en Sint Hubert thans Land van Cuijk

In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023 zijn de ambities en doelstellingen van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert opgenomen voor de rioleringszorg en grond- en hemelwaterzorg. Een van de speerpunten uit dit beleidsdocument is de omgang van afstromend hemelwater van verharde oppervlakken. Dit beleid is thans in de gemeente Land van Cuijk overgenomen en dient daarom getoetst te worden.

Daarbij is het streven om hemelwater zoveel mogelijk lokaal te verwerken zodat minder hemelwater tot afstroming komt en de openbare ruimte het overtollige hemelwater kan verwerken. De ambitie is dat na 2030 alle particuliere verharding is afgekoppeld, of niet aangesloten op de riolering. Voor de toename van verhard oppervlak sluit het gemeentelijk beleid aan op het Waterschapsbeleid en bedraagt de vereiste compensatie 60 mm per vierkante meter nieuw verhard oppervlak.

Om particulieren te stimuleren hemelwater op eigen perceel te verwerken wordt door de gemeente gedacht aan het geven van financiële prikkels. Bijvoorbeeld korting op de rioolheffing bij verwerking van hemelwater op eigen perceel. Voor de vuilwaterverwerking dient te worden aangesloten op (druk)riolering of een voorziening met een vergelijkbaar rendement, bijvoorbeeld een IBA. Het lozen van ongezuiverd afvalwater is niet toegestaan. Nieuwe lozingen dienen te voldoen aan de regels betreffende het lozingenbesluit, aanlegkosten van aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager of initiatiefnemer.

Ontwaterings- en afwateringsnormen

De ontwikkeling vindt plaats in een relatief droog gebied. Om problemen met draagkracht, opvriezen en natte kruipruimtes te voorkomen, dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de GHG en het hoogtepil van de functies.

De in voorgenoemd beleid voorgeschreven ontwateringsdieptes/-normen zijn:

- wegen primair: 1,0 m;
- wegen secundair en woonstraten: 0,7 m;
- bebouwing (onderkant vloer) en aanliggend maaiveld: 0,7 m bij bouwen met kruipruimtes. Wanneer wordt uitgegaan van een vloerdikte van 0,2 m komt de ontwateringsdiepte voor het vloerpeil uit op 0,9 m. Bij kruipruimteloos bouwen kan de ontwateringsdiepte met 0,3 m verminderd worden. Vooralsnog wordt uitgegaan van bouwen met kruipruimtes;
- Groen/tuin: 0,5 m.

Voor het vloerpeil van de woningen geldt dat deze minimaal 0,15 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil dient te liggen. Dit is nodig in verband met de volgende aspecten:

- benodigd afschot van verhardingen voor afvoer hemelwater;
- benodigde diepteligging en afschot in de rioolleidingen voor de afval- en hemelwaterafvoer;
- voorkomen van wateroverlast in situaties bij water op straat.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

6.2.2.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2.2 Watertoetsproces

Waterschap

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's zijn door middel van de digitale watertoets (opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting) geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 250 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. De ontwikkeling valt hiermee binnen de vrijstellingsgrens van verhardingstoename onder de 500 m². De verwachting van het waterschap is dat het planvoornemen daarom geen relevante aspecten bevat voor het waterschap.

Wel verzoekt zij om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Gemeentelijk waterbeleid

Ter plaatse van het plangebied wordt nieuwe verharding aangelegd, dit ten opzichte van de bestaande situatie. Deze toename aan verharding bestaat uit de woning zelf met bijbehorende bijgebouwen. Daarnaast is sprake van verharding voor een oprit en parkeerplaatsen voor de auto's en verharding in de (achter)tuin waar

met een verhardingspercentage van 50% wordt gerekend. Het gemeentelijk beleid is om 60 mm ter bergen per m² verhard oppervlak.

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen van de woning zal worden aangetoond dat er 60 mm berging voor het verhard en bebouwd oppervlakte wordt gerealiseerd. Dit zal boven de grondwaterstand aangelegd te worden en het regenwater zal aantoonbaar in de grond zakken (middels het infiltreren). Daarbij zal het water op het perceel blijven en niet naar de burens en/of de openbare ruimte afvloeien. Dit aspect wordt momenteel nog nader uitgewerkt door EVE Architecten, welke ook het vooroverleg heeft begeleid en de tekeningen en visualisaties heeft verzorgd. Doorgaans wordt dit aspect tijdens de technische uitwerking voor de vergunningsaanvraag voor bouwen nader uitgewerkt.

Op voorhand worden echter geen onoverkomelijkheden verwacht, te meer omdat de ‘achtertuin’ groen wordt ingericht. Het uitgangspunt is dat de mogelijkheden voor een wadi of andersoortige waterberging te zijner tijd worden aangelegd. Het uitgangspunt is ook om tijdens ontwerp-bestemmingsplan aan te tonen dat wordt voldaan aan de gemeentelijke eis wat betreft waterberging en watercompensatie. Dus dat de kratten of wadi de benodigde oppervlakte (verhard oppervlakte x 60 mm) kan bergen.

6.2.2.3 *Waterhuishoudkundige aspecten*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedsszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Ten aanzien van het afvalwater, worden de woning in het plangebied aangesloten op de bestaande riolering. In het plangebied zal hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering, maar zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 *Algemeen*

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. In voorliggend geval wordt de woning binnen de bebouwde kom gerealiseerd.

6.3.2 *Parkeerbehoefte*

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt aangemerkt als ‘rest bebouwde kom’. Ter plaatse van het plangebied wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Hiermee is sprake van een parkeerbehoefte van circa 3 parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van het toekomstige woonerf is er ruim voldoende ruimte om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is daarnaast een parkeerregeling opgenomen waarmee wordt verzekerd dat er sprake moet zijn van voldoende parkeerplaatsen.

6.3.3 *Verkeersgeneratie*

Ten opzichte van huidige situatie (géén woning) neemt de verkeersgeneratie toe (één woning). Deze extra verkeersbewegingen kan de Dorpsstraat met omliggende wegen eenvoudig en veilig verwerken. De woning wordt via een eigen in- en uitrit op de Dorpsstraat ontsloten.

6.3.4 Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen. Er zal in de toekomst voldoende afstand worden gehouden van de reeds toegankelijk gemaakte bushalte, zodat conflictsituaties worden voorkomen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: hierin staat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders beschreven om in bepaalde gevallen nadere eisen te kunnen stellen ter voorkomen van een onevenredige aantasting van onder andere de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan;
- Afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken;
- Wijzigingsbevoegdheid: omschrijving van de wijzigingsbevoegdheden die burgemeester en wethouders hebben.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (artikel 7)*
Binnen deze zijn specifieke bouwregels opgenomen deze regels is tevens gewaarborgd dat dient te worden voldaan aan geldende parkeernormen.
- *Algemene gebruiksregels (artikel 8)*
Binnen deze regels is ondermeer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene nadere eisen (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene nadere eisen beschreven. Deze regels stellen nadere eisen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Tuin (Artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en erven.

Wonen (Artikel 4)

Het grootste gedeelte van het plangebied is voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen in een vrijstaande woning. Tevens zijn onder andere groenvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Door middel van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ is aangegeven hoe hoog een woning mag worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

De voor ‘Waarde – Archeologie 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Mill en Sint Hubert, thans gemeente Land van Cuijk. In deze anterieure overeenkomst is geregeld dat de gemeentelijke (plan)kosten met inbegrip van eventuele planschadevergoedingen en daarmee gepaard gaande kosten volledig worden verhaald op de initiatiefnemer. Onder meer is door initiatiefnemer een exploitatiebijdrage en een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling op basis van de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) gemeente Mill en Sint Hubert voldaan.

Het verhaal van de kosten van grondexploitatie is dus anderszins verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven. Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het plan economisch uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en deze is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de geldende gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee is in artikel 150 van de Gemeentewet onder meer bepaald dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Noord Brabant

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden. Zij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen geeft de provincie aan.

9.1.3 Waterschap Aa en Maas

Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 250 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. De ontwikkeling valt hiermee binnen de vrijstellingsgrens van verhardingstoename onder de 500 m². Het waterschap heeft daarom in een reactie op het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat het planvoornemen geen relevante aspecten bevat voor het waterschap. Wel verzoekt zij om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

9.1.4 Brandweer/veiligheidsregio

Voor de inrichting van het plangebied moeten de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswater als uitgangspunt worden genomen. Voor het plan is nagegaan en bevonden dat het past binnen de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswater.

Verder geeft de Brandweer aan dat het plangebied deels binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleiding A665 ligt. Het blijkt op basis van een schatting dat de achtergevel op ca.15 meter afstand van het invloedsgebied komt te staan. De gevel van een object wordt als meetpunt beschouwd namelijk. Formeel is er daarom geen verantwoording over het groepsrisico aan de orde. Dit laat onverlet dat op het moment een fakkelbrand ontstaat ter hoogte van de woning de bewoners mogelijk met de gevolgen van de fakkelbrand worden geconfronteerd. Deze vooroverlegreactie vervolgd daarom met een beschouwing van het risico en sluit af met een advies.

Voorop staat dat de kans op een fakkelbrand bijzonder klein is. Mocht een fakkelbrand ontstaan gaat dit gepaard met hoge hittestraling. Omdat de woning net buiten de 10kW/m² grens geprojecteerd is de kans dat deze als gevolg van de hittestraling zal ontbranden klein. Hierbij dient wel in ogenschouw gehouden worden dat de woning voorzien wordt van een (brandbare) rieten kap. Mocht onverhoopt brand als gevolg van de fakkelbrand ontstaan kan deze niet geblust worden. Het is voor de eigenaar van de woning en voor de brandweer niet mogelijk is om in persoon het dak te koelen omdat de hittestraling voor personen te groot is om veilig op te kunnen treden. De woning biedt bescherming tegen de hoge hittestraling waardoor de kans op

letsel erg klein is. Mocht het dak toch ontbranden zal de woning alsnog ontvlucht moeten worden. Door in de schaduw van objecten te blijven blijft het risico op letsel klein.

De initiatiefnemer is daarom actief geïnformeerd over het hiervoor beschreven risico en handelingsperspectief. Het risicobewustzijn is daarom aanwezig en eveneens is het duidelijk hoe de zelfredzaamheid moet worden vormgegeven bij incidenten.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft direct omwonenden en aan de overzijde van de weg gelegen bedrijvigheid voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Omwonenden en nabij gelegen bedrijvigheid hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Door de beperkingen ten gevolge van het corona-virus, bleek het organiseren van een fysieke bijeenkomst niet mogelijk. In plaats daarvan is ervoor gekozen om direct aanwonenden persoonlijk te informeren. De overwegende feedback is dat omwonenden het prima vinden dat binnen het plangebied een woning wordt gebouwd en dat in zoverre alles beter is dan de zandbult die er nu is. Daarnaast zijn omwonenden van mening dat het stedenbouwkundig ontwerp passend is in de omgeving. Als aandachtspunt wordt richting initiatiefnemer meegegeven dat het wenselijk is een groene scheiding op te nemen.

Naar aanleiding van een reactie van de omgeving is de kavelindeling gewijzigd, om zo de carport langs het huis te hebben en de rechterbuurman (vanaf de straat gekeken) wat extra ruimte tussen de carport en de kavelgrens te geven.

Daarnaast wordt het ontwerp-bestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd, hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. De initiatiefnemer gaat er op basis van de gevoerde omgevingsdialoog van uit, dat het initiatief maatschappelijk uitvoerbaar is.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom door de gemeenteraad van de gemeente Land van Cuijk ongewijzigd worden vastgesteld.

In deze periode zijn er op het ontwerpbestemmingsplan een tweetal reacties ingediend. Dit betreft een reactie van het Waterschap en de Veiligheidsregio, welke verzoeken om een ambtshalve tekstuele wijziging van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting betreft echter een niet bindend onderdeel van het bestemmingsplan, daarom is er geen noodzaak tot een gewijzigde vaststelling. De gevraagde wijzigingen zijn overigens overgenomen.

Het waterschap kan instemmen met de ontwikkelingen, en doet nog een tekstvoorstel voor het meest actuele waterschapsbeleid. De Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord heeft ook gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan en aangegeven (afgezien van een tekstuele opmerking) geen aanleiding te zien voor het geven van aanvullend advies.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Aanvullend Bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Quickscan Ecologie

Bijlage 5 Watertoets