



Bestemmingsplan 'Sint Hubert,
Pastoor Jacobsstraat 22-22a-24 en
Grootvenseweg 27'

Gemeente Land van Cuijk

NL.IMRO. 1982.BPSHPastJacobs24eo-VA01



Colofon

Rapport: Bestemmingsplan 'Pastoor Jacobsstraat 22, 22a, 24 en Grootvenseweg 27'

Rapportnummer: 2018.0617

Status: Vastgesteld

Datum: 31 mei 2023

Projectlocatie

Pastoor Jacobsstraat 22, 22a, 24 en Grootvenseweg 27

5454 GN Sint Hubert

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

A. van Dooren

Senior Adviseur

06 – 1819 1781

Arjan@reland.nl

© mei 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Begrenzing plangebied	2
1.3 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 Projectprofiel	4
2.1 Plangebied	4
2.1.1 Huidige situatie plangebied	4
2.1.2 Geldend bestemmingsplan	5
2.2 Beschrijving wensen en eisen verschillende ontwikkelingen plangebied	6
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving	11
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid.....	15
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2 Provinciaal beleid.....	17
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	17
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
4.2.3 Conclusie.....	22
4.3 Gemeentelijk beleid	22
4.3.1 'In Duurzaam Perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert'	22
4.3.2 'Structuurvisie (bedrijven) terreinen 2014'	23
4.3.3 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022	25
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	27
5.1 Milieu.....	27
5.1.1 M.e.r. plicht.....	27
5.1.2 Bodem	28
5.1.3 Lucht.....	29
5.1.4 Geluid	30
5.1.5 Externe veiligheid	31



5.1.6 Bedrijven- en milieuzonering	34
5.1.7 Kabels en leidingen	36
5.2 Water	36
5.2.1 Waterbeleid	37
5.2.2 Situatie plangebied	39
5.2.3 Waterbergingsopgave	40
5.3 Natuur	41
5.4 Archeologie	43
5.5 Landschap en cultuurhistorie	43
5.6 Verkeer	44
5.6.1 Mobiliteit	44
5.6.2 Parkeren	44
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

BIJLAGEN

Bijlage I	– Verkennend bodemonderzoek, inclusief vervolgonderzoeken
Bijlage II	– Quickscan flora en fauna
Bijlage III	– Omgevingsdialoog
Bijlage IV	– Aeries berekening stikstofdepositie



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is woonachtig in een burgerwoning aan Pastoor Jacobsstraat 24 te Sint Hubert. Deze woning is onderdeel van een eerder gesplitste langgevelboerderij. De andere zijde van de langgevelboerderij, Pastoor Jacobsstraat 22a, is momenteel in gebruik als bedrijfswoning behorende bij het achtergelegen aannemersbedrijf. De initiatiefnemer wil de langgevelboerderij samenvoegen tot één burgerwoning.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft op 29 januari 2018 een positief principebesluit genomen betreffende het samenvoegen van de twee woningen. Echter bleek het principebesluit een bredere werking te hebben dan in eerste instantie was gedacht. Het besluit zag echter niet alleen toe op de percelen die betrekking hadden op de woningen, maar had ook betrekking op de omgeving rondom het plangebied. Naast de, min of meer, algemene voorwaarden, stelde het college van Burgemeester en wethouders als randvoorwaarde dat de inrit/ontsluitingsfunctie van het bedrijfsperceel tussen de woningen Pastoor Jacobsstraat 22 en 22a (huidige bestemming 'Bedrijf') opgeheven en uitgesloten dient te worden. Vervolgens is ambtelijk aangegeven dat de woonbestemming aan Pastoor Jacobsstraat 22 in overeenstemming dient te worden gebracht met de feitelijke situatie. uiteindelijk heeft dit geleid tot een herijking van meerdere percelen en afspraken in de (directe) omgeving van het plangebied.

Op 27 september 2018 heeft daarom een aanvullend overleg plaatsgevonden op het gemeentehuis van Mill en Sint Hubert, om het principebesluit en de gevolgen daarvan te bespreken. Het besluit om medewerking te verlenen aan de samenvoeging van de woningen heeft namelijk ook gevolgen voor de directe omgeving. In feite is met dit besluit de motor aangezwengeld voor het maken van keuzes in de directe omgeving. Hierbij zijn vier grondeigenaren betrokken, waaronder de gemeente.

De gemeente heeft met de initiatiefnemers en verschillende grondeigenaren in overleg besloten om de ontwikkeling wat breder te trekken en in één keer meerdere zaken op een goede manier op te lossen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een plan bestaande uit 7 punten, namelijk:

1. Samenvoegen van de bedrijfswoning en burgerwoning tot één woonbestemming (Pastoor Jacobsstraat 22a en 24);
2. De woonbestemming van Pastoor Jacobsstraat 22 vergroten, zodat de bestaande geheel binnen de woonbestemming valt;
3. Wijzigen van een gedeelte van de bedrijfsbestemming naar 'wonen', 'tuin' en 'agrarisch';
4. Opnemen van een aanduiding ter plaatse van de voormalige inrit ten behoeve van het uitsluiten van de ontsluitingsfunctie en bedrijfsactiviteiten, inclusief een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van een stedenbouwkundige inpassing doormiddel van robuuste bloembakken.

5. Het splitsen van de bedrijfsbestemming in twee afzonderlijke bedrijfsbestemmingen;
6. Het opnemen van een dubbelbestemming ter plaatse van de verlegde waterloop;
7. Het opstellen van een notariële akte. Deze akte vormt de juridische basis waarmee de gemeente Land van Cuijk haar verantwoordelijkheden ten aanzien van de onderhoudswerkzaamheden aan de watergang, die op perceel 2289 is gelegen, kan uitvoeren;
8. Grondruil tussen een van de grondeigenaren en de gemeente, na het succesvol doorlopen van de planologische procedure.

Op 6 februari 2018 is een principebesluit genomen op de eerste vraag ten aanzien van de woonbestemming. Na verschillende overleggen is op 25 november 2019 bevestigd dat de gemeente medewerking verleend aan het plan dat uit de bovenstaande 7 punten bestaat. Op basis daarvan is een overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaren aangegaan die betrekking heeft op punt 6. Punt 7 wordt uitgevoerd na het doorlopen van de planprocedure. Het bestemmingsplan ten aanzien van de planprocedure bestaat uit de punten 1 t/m 5.

Onderhavig document betreft de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de ontwikkeling.

1.2

Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Pastoor Jacobsstraat en de Grootvenseweg, binnen de bebouwde kom van de kern Sint Hubert. Het plangebied



Figuur 1. Ligging plangebied binnen de kern Sint Hubert (plangebied rood omkaderd).



betreft de adressen aan Pastoor Jacobsstraat 22, 22a, 24 en Grootvenseweg 27. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Mill, sectie C, perceelnummers: 1998, 2367, 2001, 2368, 2062, 2289 en 2290. In figuur 1 is de ligging aan de rand van de kern Sint Hubert weergegeven.

1.3

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het projectprofiel. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot voorziet hoofdstuk 6 in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



HOOFDSTUK 2 Projectprofiel

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Pastoor Jacobsstraat 22, 22a, 24 en de Grootvenseweg 27 binnen de kern van Sint Hubert, gemeente Land van Cuijk. In de volgende paragrafen is beschreven wat de huidige situatie van het plangebied is en hoe de gebiedsontwikkeling met de verschillende onderdelen tot stand is gekomen. Het plangebied omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Mill, sectie C, perceelnummers: 1998, 2367, 2001, 2368, 2062, 2289 en 2290. In figuur 2 is het plangebied met daarop de kadastrale nummers weergegeven. Daarnaast is in tabel 1 opgenomen wie de verschillende eigenaren van de percelen zijn.



Figuur 2. Plangebied met kadastrale percelen (plangebied rood omkaderd).

Tabel 1. Grondeigenaren en perceelgebruik.

EIGENAAR	PERCELEN
Initiatiefnemer / Pastoor Jacobsstraat 22a-24	2001, 2367
Bedrijf 1 / Pastoor Jacobsstraat 22	1998, 2368, 2290
Bedrijf 2 / Grootvenseweg 27	2289
Gemeente Mill en Sint Hubert	2062

2.1.1 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie worden de percelen van het plangebied gebruikt voor/door vijf verschillende functies. In figuur 3 is het gebruik en de bebouwing van het plangebied weergegeven.



De bedrijfs- en burgerwoning ter plaatse van Pastoor Jacobsstraat 22a en 24 zijn gevestigd binnen een oude langgevelboerderij uit 1914. Deze langgevelboerderij is van cultuurhistorische waarde en is in het verleden gesplitst in twee woningen, wat de huidige situatie verklaard.



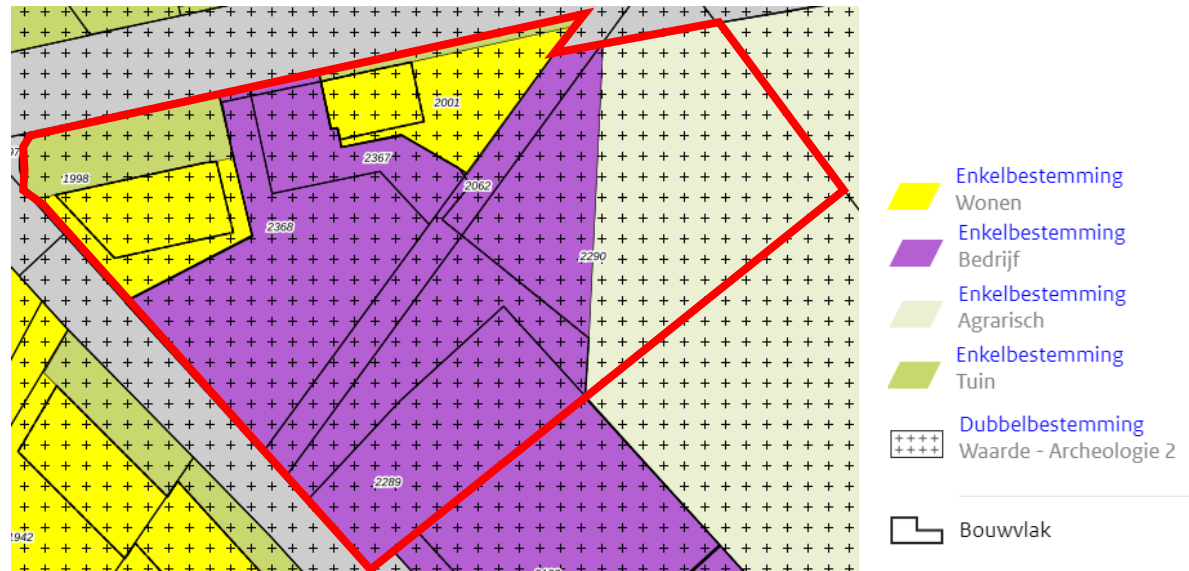
Figuur 3. Huidige situatie en gebruik plangebied (plangebied rood omkaderd).

2.1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het 'Bestemmingsplan Kom Sint Hubert' (vastgesteld 27 september 2012) vigerend. In figuur 4 op de volgende pagina is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven. Conform dit bestemmingsplan liggen er verspreid over het plangebied een aantal enkelbestemmingen, namelijk: 'Wonen', 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Tuin'. Op de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Bedrijf' zijn tevens bouwvlakken opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse woningen danwel bedrijfsbebouwing opgericht mag worden. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 1 en 2. Naast de enkelbestemmingen rust er op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten archeologische) waarden van de gronden. Bij het realiseren van bouwwerken groter dan 250 m² waarbij bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 0,4 m beneden maaiveld dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden die verstoord zullen worden zijn vastgesteld.



Naast de enkel- en dubbelbestemmingen zijn er nog een aantal maatvoeringen opgenomen in het bestemmingsplan.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Mill en Sint Hubert' (plangebied rood omkaderd).

2.2

Beschrijving wensen en eisen verschillende ontwikkelingen plangebied

In de volgende paragrafen wordt de casus beschreven. Dit wordt gedaan aan de hand van de vijf verschillende aspecten waaruit het totale planvoornemen bestaat, namelijk:

1. Wensen rondom de woningen aan Pastoor Jacobsstraat 22a en 24;
2. Eisen die gesteld worden door de samenvoeging van de woningen aan Pastoor Jacobsstraat 22a en 24;
3. Het herstel van de woning aan Pastoor Jacobsstraat 22;
4. Eigendomssituatie en gebruikswaarde/-wensen.
5. Grondruil.

1. Wens samenvoeging bedrijfswoning en burgerwoning Pastoor Jacobsstraat 22a en 24

Ter plaatste van Pastoor Jacobsstraat 22a en 24 is er sprake van een langgevelboerderij met daarin een bedrijfswoning (22a) en een burgerwoning (24). Met het plan worden deze woningen samengevoegd tot één woning binnen de bestaande langgevelboerderij. In figuur 5 op de volgende pagina zijn de twee percelen waarop de langgevelboerderij is gelegen rood omkaderd, daarnaast is de gehele langgevelboerderij groen gearceerd.

2. Eisen met betrekking tot de samenvoeging van de woningen aan Pastoor Jacobsstraat 22a en 24



De samenvoeging van de bedrijfs- en burgerwoning dient passend te zijn in de omgeving. De burgerwoning wordt vergroot door de samenvoeging en daarmee wordt ook de gevoeligheid voor omgevingsaspecten als geluid op deze percelen groter. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de samengevoegde woning te bewerkstelligen, zal daarom de inrit naar het aannemersbedrijf verdwijnen. Op deze manier ontstaat er minder lawaai van bedrijfs-gerelateerd verkeer tussen de woningen aan Pastoor Jacobsstraat 22 en 24. De huidige inrit aan de Pastoor Jacobsstraat wordt buiten gebruik gesteld. De fysieke inrit wordt opgeheven. De inrit wordt afgedekt en voorzien van een stedenbouwkundige inpassing in het straatbeeld. Dit doormiddel van één of meerdere zware bloembakken.

Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat bewoning van bijgebouwen dient te worden uitgesloten. Door dit uit te sluiten, wordt er voorkomen dat er dichterbij het aannemersbedrijf bewoning plaats kan vinden. Op deze manier wordt het bedrijf niet verder beperkt in haar bedrijfsvoering en blijft een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

3. Herstel woning Pastoor Jacobsstraat 22

Gedurende het proces wat werd doorlopen, kwam tevens aan de orde dat de burgerwoning aan Pastoor Jacobsstraat 22 gedeeltelijk buiten het bestemmings-/bouwvlak gerealiseerd is. Hierdoor is een deel van de woning binnen de bedrijfsbestemming gelegen. De gemeente stelt dan ook de voorwaarde dat hier het bestemmings-/bouwvlak van de burgerwoning vergroot wordt zodat de woning er in zijn geheel weer binnen valt (zie figuur 5).



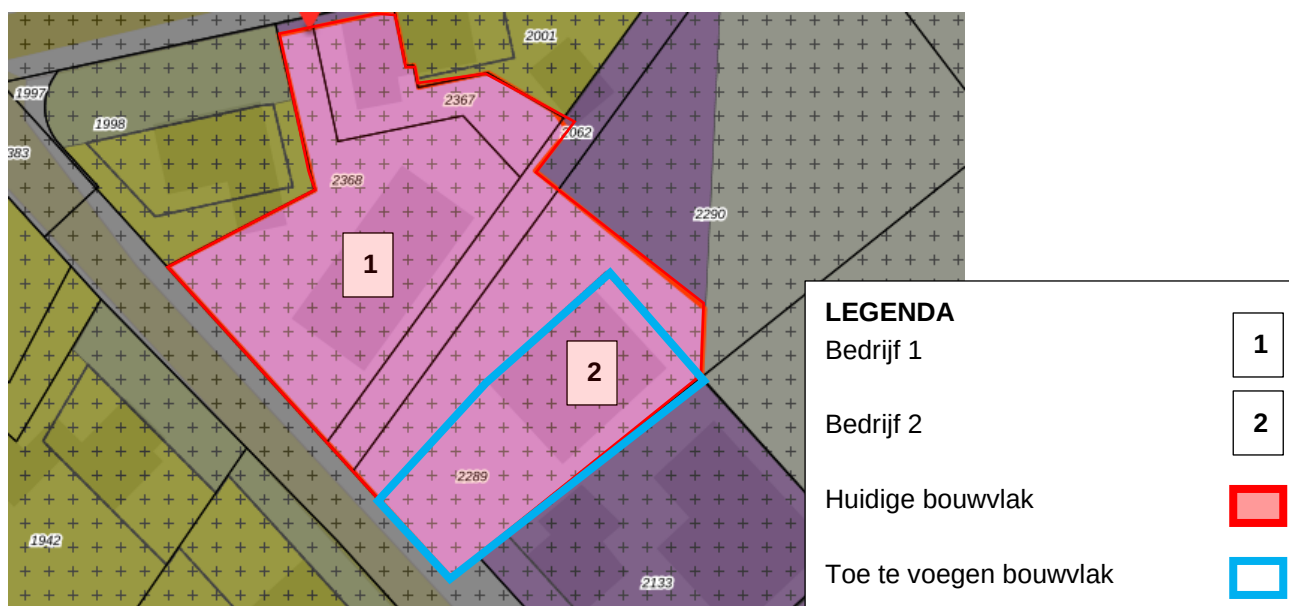
Figuur 5. Wensen en eisen Pastoor Jacobsstraat 22, 22a en 24.

4. Eigendomssituatie en gebruikswaarde/ -wensen

Bedrijfsbestemming

De bedrijfsgronden zijn in de huidige situatie in gebruik door twee verschillende bedrijven, gelegen op verschillende percelen met ieder een eigen eigenaar, terwijl er





Figuur 6. Gedeelde bouwvlak twee bedrijven.

slechts sprake is van één bedrijfsbestemmingsvlak met daarbinnen één bouwvlak. Juridisch is dit geen probleem (en toelaatbaar), maar praktisch kan dit wel leiden tot problemen. Bedrijf 1 is gevestigd op de kadastrale percelen 2368, 2062 en 2290. Bedrijf 2 is gevestigd op kadastraal perceel 2289. Om ervoor te zorgen dat de bedrijven niet meer afhankelijk zijn van elkaar, zullen de bedrijfsbestemmingen van elkaar worden gescheiden conform de feitelijke/kadastrale situatie, door een bouwvlak toe te voegen. Dat geeft niet alleen rust voor de gebruikers van de grond, maar ook voor de gemeente. In dit geval zal ter plaatse van perceel 2289 een extra bouwvlak worden opgenomen. In figuur 6 is de ligging van de bedrijven, het huidige en toe te voegen bouwvlak weergegeven.

Watergang

Onder de grond van bedrijf 2 (perceel 2289) en op een gedeelte van de agrarische bestemming (perceel 2290), is een watergang gelegen. De gemeente is verplicht om watergangen te onderhouden t.b.v. een goede afwatering en waterbeheer. Om aan de verantwoordelijkheden ten aanzien van de onderhoudswerkzaamheden te kunnen voldoen wordt daarom, parallel aan dit bestemmingsplan, een notariële akte opgesteld tussen de grondeigenaar van perceel 2289 en de gemeente. Deze akte vormt de juridische basis waarmee de gemeente Land van Cuijk de onderhoudswerkzaamheden uit kan voeren onder dit perceel. Naast de notariële akte zullen de afspraken over het onderhoud ook deels in het bestemmingsplan worden geborgd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen', op de plek waar de watergang daadwerkelijk stroomt (boven- en ondergronds).

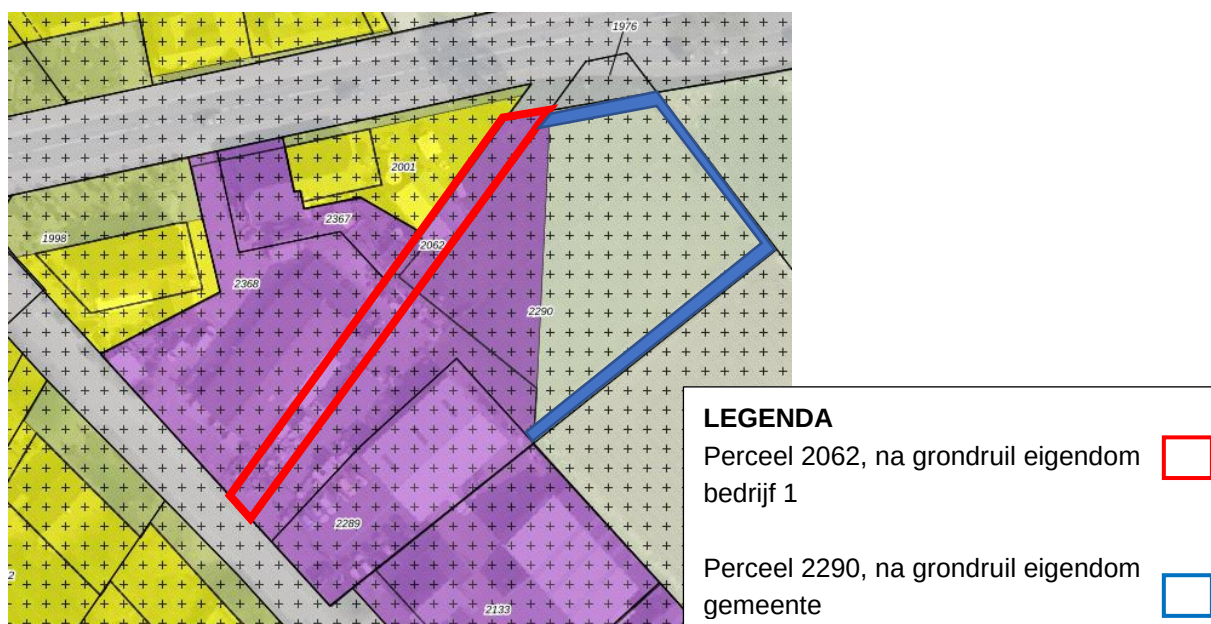




Figuur 7. Situering watergang.

Grondruil

Het gedeelte van de watergang dat op perceel 2290 (Zie figuur 8) die binnen de agrarische bestemming is gelegen, zal in gemeentelijk bezit komen doormiddel van een grondruil met de bedrijfseigenaar van het aannemersbedrijf.



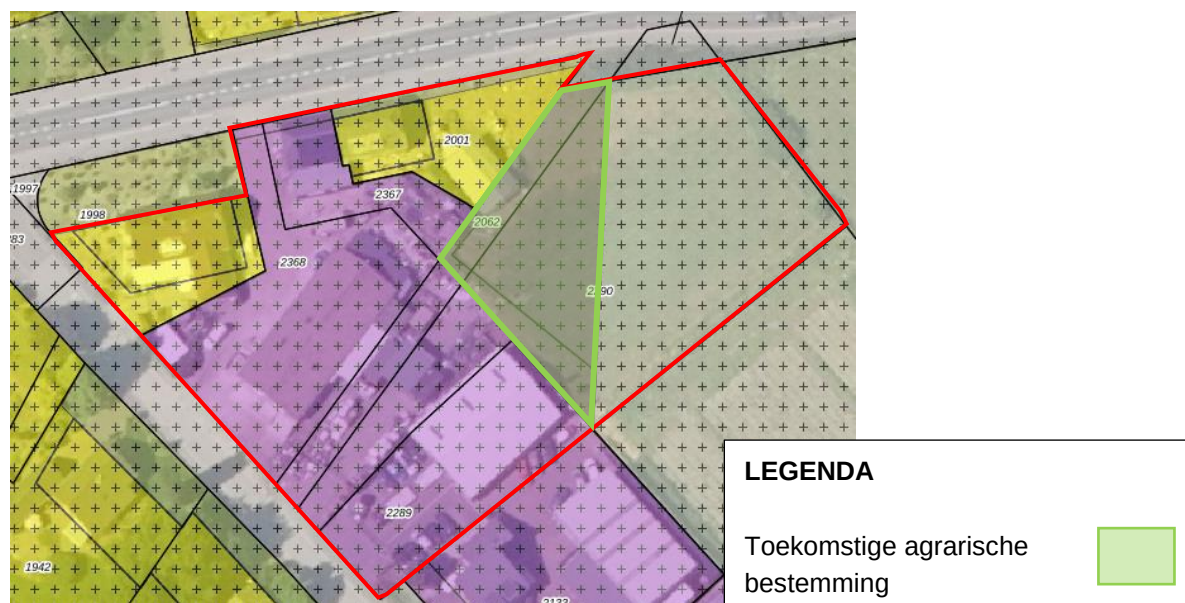
Figuur 8. Grondruil en herbestemming in beeld.

De gemeente is eigenaar van de bedrijfsgronden die zijn gelegen op perceel 2062 en in gebruik zijn door het aannemersbedrijf (1). De exploitant van het aannemersbedrijf is daarentegen eigenaar van de agrarische grond onder de waterloop op perceel 2290. Door deze grondruil kan de gemeente makkelijk voldoen aan haar verantwoordelijkheden ten aanzien van de onderhoudswerkzaamheden. En anderzijds wordt de exploitant van het aannemersbedrijf eigenaar van de gronden die hij daadwerkelijk gebruikt. Zodoende ontstaat een aaneengesloten vlak van percelen



onder de bedrijfsbestemming die in eigendom is van de exploitant van het aannemersbedrijf. In figuur 8 is de grondruil gevisualiseerd.

Het perceel 2062 is voorzien van een bedrijfsbestemming. Een gedeelte van die bedrijfsbestemming is voorzien van een bouwvlak (zuidelijk deel). Het noordelijke deel (zonder bouwvlak) is in de huidige situatie niet in gebruik als bedrijfsterrein, noch heeft de exploitant daar plannen toe. De gronden worden en blijven in gebruik als weiland (agrarische grond). De gemeente en eigenaar van bedrijf 1 zijn dan ook overeen gekomen om dit gedeelte van de bedrijfsbestemming om te zetten in een agrarische bestemming. Op figuur 9 is het gedeelte wat omgezet wordt van een bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming gevisualiseerd.



Figuur 9. Omzetting deel bedrijfsbestemming naar agrarische bestemming (plangebied rood omkaderd).

Procedure

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming in respectievelijk een woonbestemming, agrarische bestemming of de bestemming tuin. Ook voor de splitsing van het bestemmingsvlak bedrijf en het samenvoegen van de twee woningen zijn geen regels opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Om de bij de ontwikkeling horende bestemmingswijzigingen te voltrekken, wordt middels onderhavig bestemmingsplan dan ook een buitenplanse procedure doorlopen. Naast de bestemmingswijzigingen wordt tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' toegevoegd aan het bestemmingsplan en de verbeelding, zodat de watergang juridisch gebord is.

Middels een positief standpunt op het eerder ingediende principeverzoek heeft de gemeente aangegeven dat het voorstelbaar is dat, middels onderhavig separaat bestemmingsplan, wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.



HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving

Het geheel aan belangen en voorwaarden heeft geleid tot een totale herontwikkeling van de hoek Pastoor Jacobsstraat en de Grootvenseweg. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de feitelijke situatie betekent in juridisch opzicht. Deze herontwikkeling betekent voor bepaalde gedeeltes van de gronden een verandering in gebruik. Aan de hand van een vergelijking tussen de huidige en toekomstige verbeelding zullen de verschillende planologisch-juridische veranderingen inzichtelijk worden gemaakt. In figuur 10 is de huidige juridische situatie weergegeven en in figuur 11 is de toekomstige juridische situatie, na doorvoering van de ontwikkelingen, weergegeven. Aan de hand van de vijf verschillende aspecten van de ontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk 2, worden de ontwikkelingen verduidelijkt.

Hieronder wordt beschreven wat de ontwikkelingen voor het planologisch-gebruik betekenen (de nummering correspondeert met de rode cijfers op de verbeeldingen in figuur 10 en 11):

Wijzigingen ten behoeve van de bestemming 'Wonen'

1. Om de langgevelboerderij met daarin een bedrijfswoning en burgerwoning, ter plaatse van Pastoor Jacobsstraat 22a en 24, samen te voegen tot één woning dient ter plaatse de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen';
2. Het verwijderen van de inrit, om zo een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt voltrokken door ter plekke de inrit te verwijderen. De bestemming 'bedrijf' blijft relevant, maar wordt voorzien van een aanduiding stedenbouwkundige inpasing. De inrit mag daardoor niet meer worden ingezet voor bedrijfsactiviteiten, maar doormiddel van bloembakken afgesloten voor verkeer en activiteiten (zie figuur 9a voor een plattegrond en referentiebeelden).
3. de bestemming 'Bedrijf' gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin';
4. De bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de huidige inrit te voorzien van een aanduiding en een voorwaardelijke verplichting, dusdanig dat de inrit functie en bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten. De voormalige inrit wordt ingezet als stedenbouwkundige inpassing, wat betekent dat de bodem wordt afgedekt en gedeeltelijk wordt voorzien van robuuste bloembakken.
5. Een gedeelte van de woning aan Pastoor Jacobsstraat 22 is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf', waardoor ook dit gedeelte gewijzigd dient te worden in de bestemming 'Wonen';
6. Ter plaatse van de twee toekomstige woonbestemmingen (locaties Pastoor Jacobsstraat 22a/24 en Pastoor Jacobsstraat 22) wordt, ter borging van het woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf, de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – bijgebouwen' opgenomen. Dit houdt in dat bijgebouwen hier niet bewoond mogen worden.



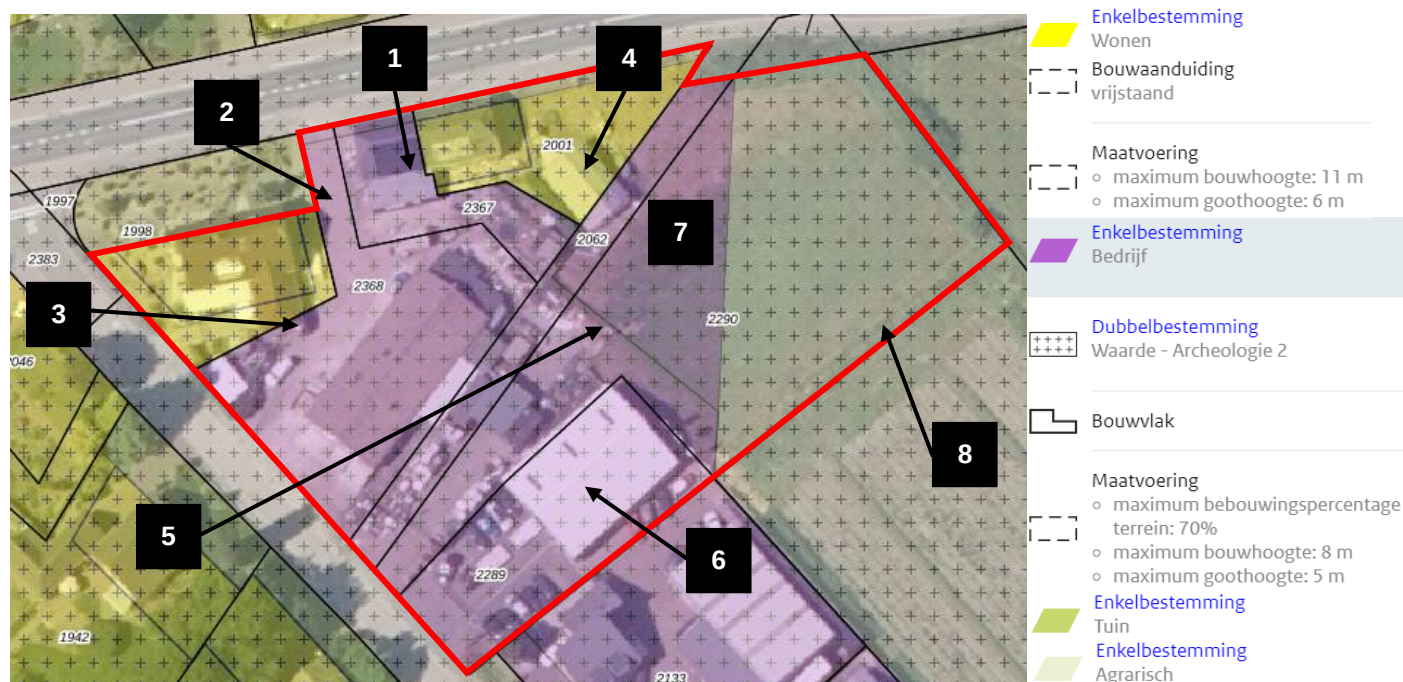


Figuur 9a Stedenbouwkundige inpassing en afsluiting (voormalige) inrit met plantenbakken



Wijzigingen ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf'

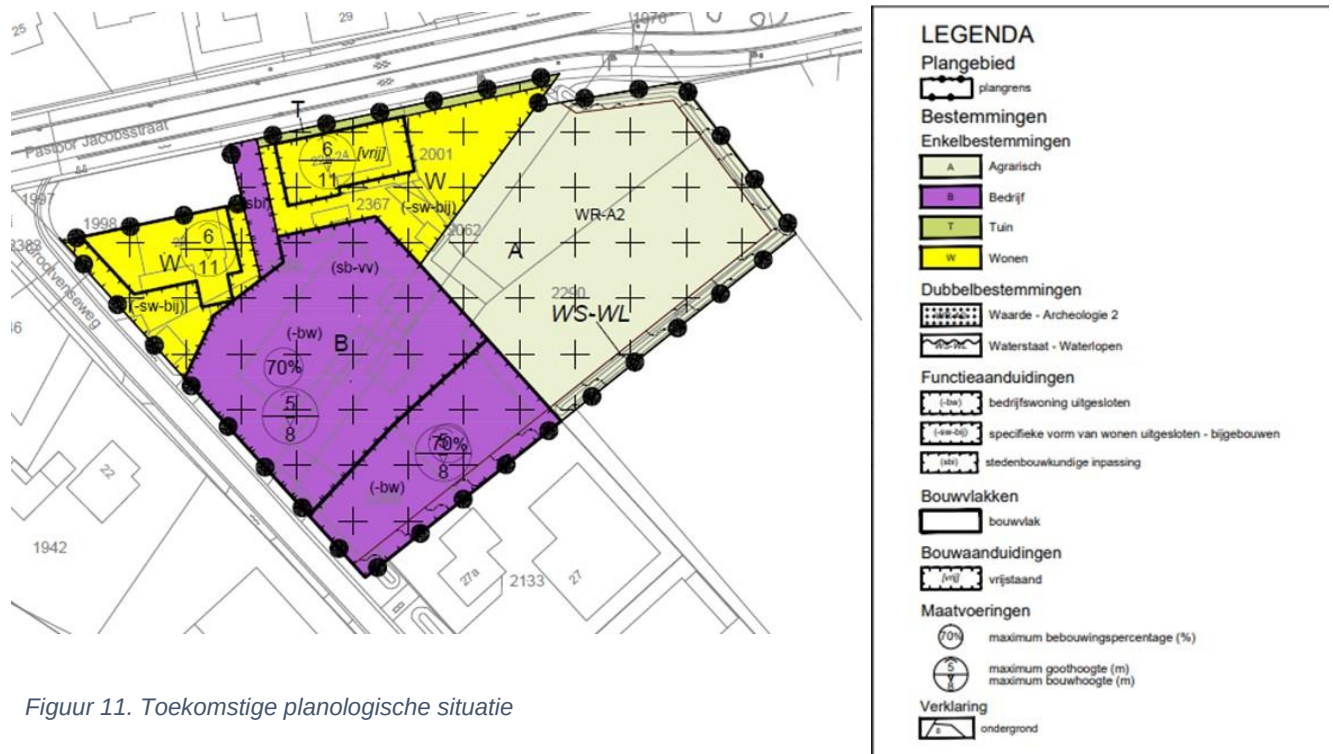
7. Het huidige bouwvlak van de bedrijfsbestemming word verkleind. De nieuwe begrenzing volgt de noordoostelijke kadastrale lijn van de percelen 2289, 2133 en 2134 en wordt doorgetrokken richting Pastoor Jacobsstraat 22a.
8. Omdat de bedrijfsgronden worden gebruikt door twee bedrijven wordt de bedrijfsbestemming gesplitst, dit wordt bewerkstelligd door het toevoegen van een tweede bouwvlak. Binnen de regels van dit bestemmingsplan is het niet toegestaan om binnen de bestemming 'Bedrijf' een bedrijfswoning te realiseren.
9. Het aannemersbedrijf heeft geen behoefte om in de toekomst te groeien en wenst daarom de bedrijfsgronden zonder bouwvlak te wijzigen in het feitelijk gebruik. Hierdoor zal de aanwezige bedrijfsbestemming gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch';
10. Om de ligging en het onderhoud van de waterloop goed te borgen in het bestemmingsplan, wordt op de plekken waar deze watergang loopt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen op de verbeelding.



Figuur 10. Huidige planologische situatie Pastoor Jacobsstraat 22, 22a, 24 & Grootvalseweg 27(plangebied rood omkaderd).

Parallel aan dit traject is een notariële akte opgesteld tussen de verschillende partijen ten aanzien van de kwalitatieve verplichting met betrekking tot de onderhoudsverplichtingen van de watergang. Tenslotte zal na het doorlopen van de procedure de grondruil uitgevoerd worden.





Figuur 11. Toekomstige planologische situatie



HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur.

Het plangebied is binnen één onderdeel van de Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval naast de algemene regels, ook de aanvullende regels vanuit dit nationale belang van belang. De planlocatie ligt in dit geval binnen het 'Radar verstoringsgebied', hierdoor zijn er in dit gebied beperkte mogelijkheden voor windmolens en hoge gebouwen.

Conclusie

Bij iedere ontwikkeling dienen de regels met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik in acht te worden genomen. De provincie en gemeente hebben in die lijn beleidsregels vastgesteld waarbinnen er mogelijkheden zijn om de ontwikkeling te voltrekken. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen hoogbouw welke van invloed zou kunnen zijn op het 'radar verstoringsgebied' waarbinnen het plangebied ligt. Het nationaal belang wordt dus geborgd en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.



In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een separate planologische procedure, de ontwikkeling wordt buiten het bestemmingsplan om mogelijk gemaakt doordat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Voor het overige worden er geen toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of een gradatie in mogelijkheden op te nemen. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling van kleinschalige aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

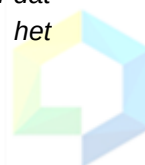
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag wanneer er nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. De Ladder voor stedelijke ontwikkeling rekent bijvoorbeeld een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Voor bedrijven en detailhandel is de Ladder voor duurzame verstedelijking minder kwantitatief. Jurisprudentie geeft echter het volgende aan: *'een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het*



voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro¹.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande bedrijfs- en burgerwoning worden samengevoegd tot één burgerwoning, waardoor er per saldo geen burgerwoning wordt toegevoegd. Het herbestemmen van bedrijfsgrond naar een woonbestemming binnen stedelijk gebied, waarbij geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden mogelijk gemaakt en per saldo geen woning wordt toegevoegd is dan ook niet Ladderplichtig. Daarnaast vindt er een splitsing van een bedrijfsbestemming plaats door binnen de bestaande bedrijfsbestemming (binnen stedelijk gebied) het bouwvlak op te splitsen in twee kleinere bouwvlakken, zodat zich hier twee verschillende bedrijven kunnen vestigen. Per saldo leidt dit hier niet tot een hoger bebouwingspercentage. Het splitsen van dit bouwvlak binnen de bestaande bedrijfsbestemming voorziet ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet in een functiewijziging. Hierdoor wordt de splitsing van het bouwvlak niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is deze dan ook niet Ladderplichtig. Daarnaast neemt het areaal bedrijfsgronden met deze ontwikkeling niet toe, maar af, doordat een gedeelte van de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een agrarische bestemming. Hierdoor kan gesteld worden dat de ontwikkelingen niet Ladderplichtig zijn. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op deze ontwikkeling.

4.2

Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;

¹ uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert).

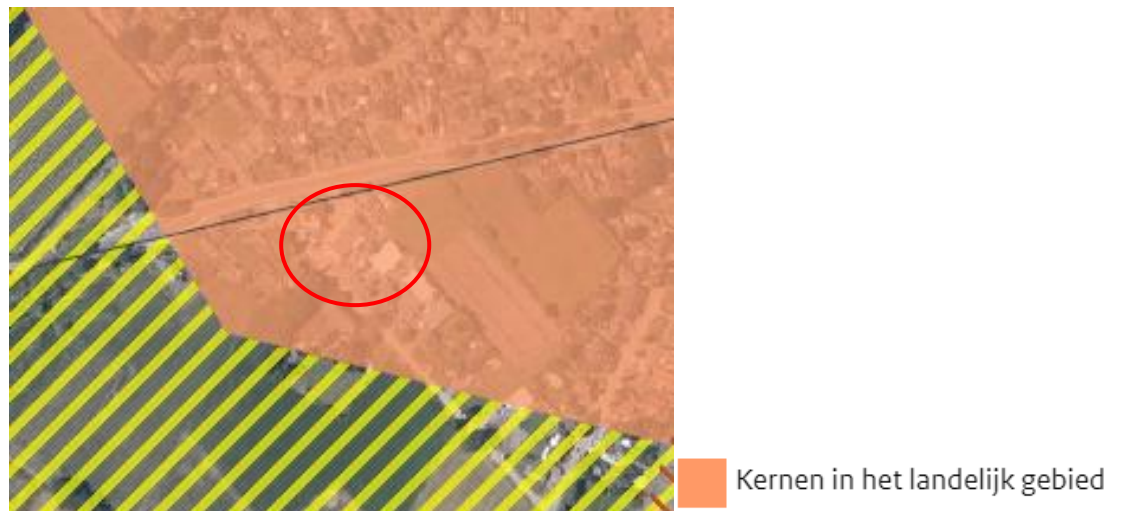


4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen binnen de hoofdzone 'Kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 12).



Figuur 10. Uitsnede structurenkaart (plangebied rood omcirkeld).

Daar de locatie in een kern in het landelijk gebied gelegen is, is van belang in te gaan op het beleid van de provincie Noord-Brabant ten behoeve van de stedelijke structuur. Aandachtspunten die de provincie hierbij heeft opgesteld zijn concentratie van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik, aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan de infrastructuur en versterking van de economische clusters.

Betreffende wonen en concentratie van verstedelijking wordt gesteld dat kernen in het landelijk gebied zich als vitale kernen moeten profileren met bijpassende kleinschalige



woon- en werkmilieus. Voor ontwikkelingen betreffende woningbouw geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit twee aspecten die bij ontwikkelingen betreffende wonen doorslaggevend zijn.

Betreffende 'werken' (bedrijven) hanteert de provincie binnen de kernen in het landelijk gebied als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

De provincie ondersteunt zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van functiemenging, inbreiding, herstructurering en waar nodig transformatie. Dit zorgt er tezamen voor dat het huidige ruimtegebruik van het stedelijk gebied, waaronder kernen in het landelijk gebied, goed wordt benut. Naast zorgvuldig ruimtegebruik ligt de algehele focus van ruimtelijk beleid steeds meer op de ruimtelijke kwaliteit. Kernen in het landelijk gebied dienen de eigen identiteit, aantrekkelijkheid en de relatie met het omliggende landschap te benadrukken bij stedelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot wonen dient aandacht te worden besteed aan deze karakteristieke elementen van landelijke kernen.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van de vitale kern van Sint Hubert en voorziet in de bijpassende kleinschalige woon-werkmilieus. De woonsituatie ter plaatse van de Pastoor Jacobsstraat verbeterd en de woning wordt vergroot. Daarnaast biedt de splitsing van het bouwvlak binnen de bestaande bedrijfsbestemming het voordeel dat de bedrijven die er gevestigd zijn minder afhankelijk zijn van elkaar, wat een gunstig effect heeft op de bedrijfsvoering. Met het samenvoegen van de woningen, het verkleinen van de bedrijfsbestemming en het splitsen van het bouwvlak binnen die bedrijfsbestemming wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. De bebouwingsmogelijkheden vergroten niet en worden zelfs beter benut. Tot slot draagt het samenvoegen van de bedrijfs- en burgerwoning bij aan het behoud van de langgevelboerderij, welke een karakteristiek element van de landelijke kern Sint Hubert vormt. Onderhavig plan sluit dan ook aan bij het beleid wat geformuleerd is in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

[4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant](#)

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 15 april 2022. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een



zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaardecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

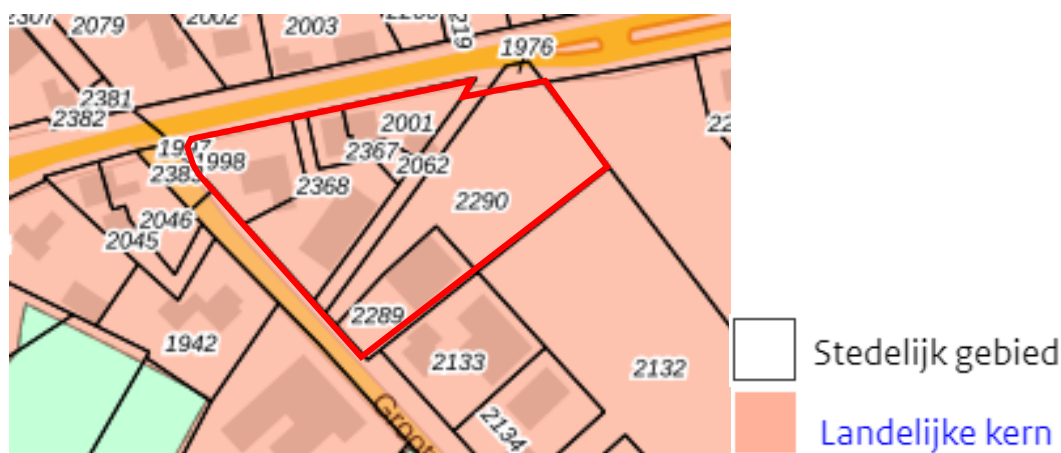
- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig plangebied en bijbehorende ontwikkelingen zijn deze kaarten van belang.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied en zodoende ook opgenomen op de kaart behorende bij 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed'. De overige kaarten zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.

Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast valt het plangebied in het werkingsgebied 'Landelijke kern' (zie figuur 13).



Figuur 11. Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (plangebied rood omkaderd).

Binnen het werkingsgebied landelijke kern wordt op een zorgvuldige manier ruimte geboden voor de ontwikkeling van stedelijke functies als wonen en werken. Het doel hiervan is dat het landelijk gebied op deze manier 'het landelijk gebied blijft' en niet langzaamaan verstedelijkt. De ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen vindt dan ook in principe plaats binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. In artikel 3.42 'duurzame stedelijke



ontwikkeling' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn deze regels en bijbehorende voorwaarden opgenomen. Hieronder wordt onderbouwd op welke manier de ontwikkeling voldoet en/of invulling geeft aan deze regels en voorwaarden.

Regionale afspraken

In dit geval worden een bedrijfs- en burgerwoning samengevoegd tot één burgerwoning binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Dit resulteert uiteindelijk in één woonbestemming. Per saldo verdwijnt er een bedrijfswoning en wordt er geen nieuwe woning toegevoegd. Deze ontwikkeling heeft dus geen invloed op de (harde) plancapaciteit van woningen binnen de regio. Met de ontwikkeling wordt het areaal van de bestaande bedrijfsbestemming en tevens het bouwvlak verkleind. Een gedeelte wordt namelijk gewijzigd in de bestemming wonen en een gedeelte krijgt een agrarische bestemming. Daarnaast wordt het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming gesplitst, zodat de aanwezige bedrijven minder afhankelijk zijn van elkaar. Het bestemmingsplan van de gemeente staat meerdere bedrijven toe binnen één bouwvlak, echter levert dit soms beperkingen op waardoor hier wordt gekozen voor een splitsing van het bouwvlak. Doordat het areaal van de bedrijfsbestemming afneemt en per saldo geen woning wordt toegevoegd (er verdwijnt een bedrijfswoning) zal de ontwikkeling in lijn zijn met de afspraken uit het regionaal overleg. Het positieve principebesluit van de gemeente Mill en Sint Hubert betreffende deze ontwikkeling bevestigt dit.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling voldoet op de volgende manier aan de bijbehorende regels en voorwaarden van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
Door een goede, nieuwe en vooral logische situatie te creëren ten opzichte van elkaar (bedrijven versus wonen en bijvoorbeeld de dubbelbestemmingen) vindt een verbetering van de huidige situatie plaats. De effecten op de omgeving zullen namelijk afnemen. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt dat bevestigd. Hierdoor kan gesteld worden dat een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving geborgd wordt.
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
De samenvoeging van de twee woningen zorgt ervoor dat de bedrijfswoning wordt hergebruikt en niet leeg komt te staan. Daarnaast worden bebouwingsmogelijkheden van de bedrijfsbestemming beperkt door de verkleining van het bestemmings- en bouwvlak.. De ontwikkeling voorziet hiermee in een zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
De ontwikkeling geeft hier geen specifieke invulling aan. Op de daken van de woningen en bedrijven blijven mogelijkheden aanwezig voor de installatie van bijvoorbeeld zonnepanelen.
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;



Met de ontwikkeling wordt geen bebouwing en/of verharding toegevoegd. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming in areaal verkleind, waardoor er minder mogelijkheden overblijven voor het aanbrengen van verharding ten opzichte van de huidige situatie. Dit is gunstig voor enerzijds de infiltratie van regenwater en anderzijds het tegengaan van hittestress. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is een waterparagraaf opgenomen, waarin de bergingsopgave en de daaruit volgende maatregelen zijn opgenomen. Deze maatregelen en het opnemen van een dubbelbestemming voor de verlegde waterloop, zal de opvang/berging en afvoer van hemelwater borgen.

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Niet van toepassing op de ontwikkeling.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
Met de splitsing van de bedrijfsbestemming in twee bouwvlakken, conform de feitelijke situatie, wordt geen bedrijvigheid toegevoegd. De bedrijven zijn nu echter juridisch niet meer afhankelijk van elkaar, waardoor eventuele ontwikkelingen sneller plaats kunnen vinden. Dit zal ten goede komen aan de duurzame en concurrerende economie van Land van Cuijk.

4.2.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied met werkingsgebied 'landelijke kernen'. Op deze plek zijn onder de voorwaarden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft, stedelijke ontwikkelingen mogelijk. De ontwikkeling voldoet aan de regels en voorwaarden. Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het voor deze ontwikkeling relevante gemeentelijke beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 'In Duurzaam Perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert' (vastgesteld 29 september 2011), de 'Structuurvisie (bedrijven) terreinen 2014' (vastgesteld 13 februari 2014), de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - IRK (vastgesteld 27 september 2012, aangepast in 2015) en het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sint Hubert' (vastgesteld 27 september 2012).

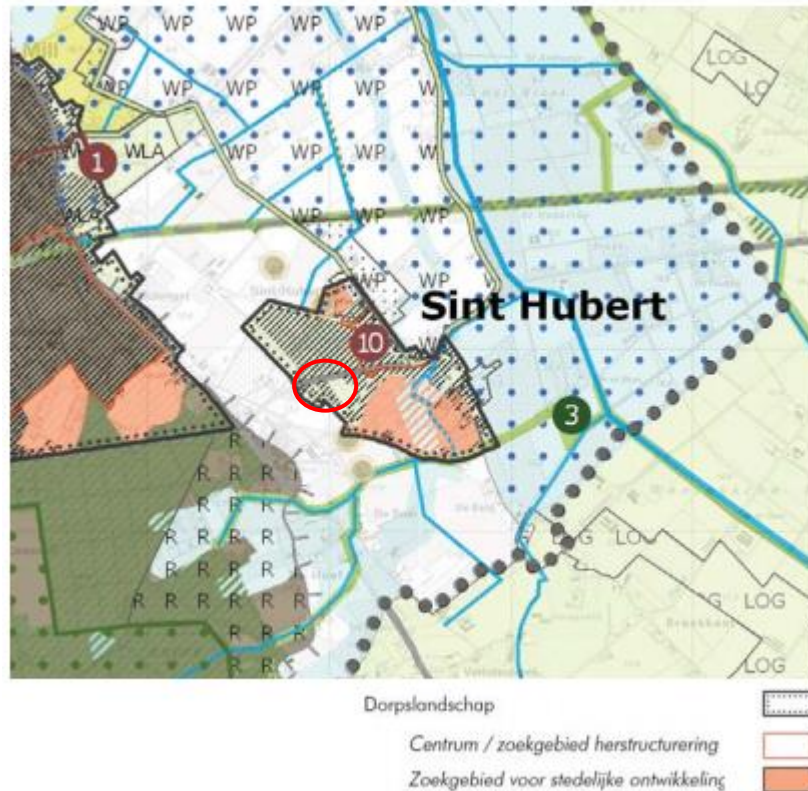
4.3.1 'In Duurzaam Perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert'

De structuurvisie 'In duurzaam perspectief' is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mill en Sint Hubert op 29 september 2011. Hierin beschrijft de gemeente haar toekomst visie op de gemeente Mill en Sint Hubert.

In de structuurvisie zijn verschillende doelen geformuleerd voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Deze doelen kunnen worden samengevat in het volgende missiestatement: "De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie."



Het plangebied is gelegen binnen het dorpslandschap Sint Hubert in bestaand stedelijk gebied (zie figuur 14). De structuurvisie beschrijft beleid wat uitgaat van een aanpak



Figuur 12. Uitsnede visiekaart behorende bij de structuurvisie (plangebied rood omcirkeld).

waarbij zowel de samenhang binnen de kern als de verweving met het buitengebied structureel verbeterd wordt. De planvorming van de structuurvisie voorziet daarnaast ook in thema's als leefbaarheid en het rehabiliteren en herstellen van de oorspronkelijkheid en identiteit van Sint Hubert.

Onderhavige ontwikkelingen sluiten aan bij het beleid uit de structuurvisie. De herontwikkeling van het plangebied leidt tot een betere situatie ter plekke, waardoor de leefbaarheid toeneemt. Door de samenvoeging van de bedrijfs- en burgerwoning blijft de langgevelboerderij behouden, wat bijdraagt aan het herstel van de identiteit van Sint Hubert. Door de verrommeling binnen het plangebied aan te pakken wordt tevens de samenhang en verweving van de kern met het buitengebied bevorderd. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 'Structuurvisie (bedrijven) terreinen 2014'

De Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 is door de gemeenteraad van de gemeente Mill en Sint Hubert vastgesteld op 13 februari 2014. Met deze sectorale structuurvisie wil de gemeente Mill en Sint Hubert beter sturing geven aan de ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten in de gemeente. De structuurvisie bevat richtinggevende besluiten



ten aanzien van functionele en fysieke ontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. Voor solitaire bedrijfsvestiging zijn enkel op hoofdlijnen besluiten genomen. In de structuurvisie is specifiek bedrijventerreinbeleid opgenomen. Binnen dit bedrijventerreinbeleid zijn tien beleidskeuzes leidend.

Onderhavige ontwikkeling bestaat uit het verkleinen van de bedrijfsbestemming en het aanwezige bouwvlak te splitsen. Voor deze ontwikkeling zijn de beleidskeuzes 1, 3 en 6 uit de structuurvisie van belang. Hieronder worden deze beleidskeuzes en hun relatie met het plan beschreven:

Beleidskeuze 1:

De gemeente stelt de in Mill en Sint Hubert gevestigde bedrijven in staat om in de gemeente gevestigd te kunnen blijven en zich te kunnen blijven ontwikkelen, binnen het bestaande areaal aan bedrijventerreinen en bedrijfslocaties.

Het beleid behorende bij beleidskeuze 1 is gericht op behoud van reeds gevestigde bedrijven binnen de gemeente. De ontwikkeling voorziet in een verbetering van de huidige situatie voor de reeds aanwezig bedrijven. Door de splitsing van het bouwvlak zijn de bedrijven minder afhankelijk van elkaar. Er wordt daarnaast geen areaal aan bedrijfsbestemming toegevoegd.

Beleidskeuze 3:

De mogelijkheden voor doorontwikkeling van bedrijven, voor zover deze niet reeds in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen, worden niet direct via het bestemmingsplan geboden, maar zullen in geval van een positieve beoordeling, via een maatwerkherziening worden gerealiseerd.

Het huidige bestemmingsplan staat toe dat meerdere bedrijven zich mogen vestigen binnen dezelfde bedrijfsbestemming/bouwvlak. Dit levert echter in sommige gevallen situaties op waarbij de bedrijven teveel afhankelijk worden van elkaar. Middels maatwerk wordt dat in onderhavige ontwikkeling opgelost door voor de reeds aanwezige bedrijven twee aparte bouwvlakken op te nemen binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Op deze manier kunnen de bedrijfskavels beter benut worden. De ontwikkeling in zijn geheel voorziet daarnaast in een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Beleidskeuze 6:

Uit oogpunt van doelmatig gebruik van bestaande ruimte op de bedrijventerreinen streeft de gemeente naar maatwerkoplossingen bij vragen naar:

- splitsing van percelen;
- afwijkende bouwhoogtes;
- hogere bebouwingspercentages;
- meer ondergrondse bouw mogelijkheden.

Bij deze maatwerkoplossingen staat het belang van de ondernemer centraal, maar zal dat altijd worden afgewogen ten opzichte van de effecten van de afwijking op het functioneren en de kwaliteiten van de omgeving.



De gemeente zet in op maatwerk uit oogpunt van doelmatig gebruik van de bestaande ruimte. In dit geval wordt een bouwvlak gesplitst zodat de bedrijven minder afhankelijk worden van elkaar en er zo beter gebruik kan worden gemaakt van het terrein. Hierbij wordt door een verkleining van de gehele bedrijfsbestemming tevens de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij verschillende beleidskeuzes uit de structuurvisie bedrijventerreinen. Het gemeentelijk beleid voor wat betreft bedrijventerreinen vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.3 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022

Op 18 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Land van Cuijk de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022' vastgesteld. Deze Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap vervangt de beleidsregel 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK)' van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert. Met deze regeling wordt uitvoering gegeven aan paragraaf 8.4 van de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en voor het buitengebied).

De Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gaat er, evenals de structuurvisie, vanuit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling met een aanzienlijke impact een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd, die is gebaseerd op een percentage van de vastgestelde grondwaardevermeerdering. De ontvangen financiële bijdragen komen ten goede aan de fondsen ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en het buitengebied en worden besteed aan de toegewezen projecten van deze fondsen.

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is onlosmakelijk onderdeel van de afweging ten aanzien van een ruimtelijk initiatief. De Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap is een instrument dat alle handvatten biedt om in het proces van (particulier) initiatief tot contractvorming de compensatieregeling vorm te geven. Het gaat dan onder meer om:

- een processchema met daarin alle te doorlopen stappen in de procesgang van initiatief tot contractvorming;
- een grondwaardemethodiek om tot een objectieve en consistente manier de gewenste tegenprestatie per initiatief te bepalen;
- een limitatieve lijst met mogelijke tegenprestaties bij 'zelfrealisatie' (met name een vergoeding voor natuurontwikkeling en voor sloop) met een waarderingssystematiek.

Ten aanzien van de basisinspanning worden bij verschillende ruimtelijke ontwikkelingen onderstaande afspraken nageleefd.

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing.



2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is de tegenprestatie gerelateerd aan de impact van de ontwikkeling bij:
- a. Categorie 1: geen inspanning of tegenprestatie;
 - b. Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
 - c. Categorie 3: berekenen kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Onderhavige ontwikkeling betreft geen planmatige (stedelijke) ontwikkeling. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming verkleind en worden de bebouwingsmogelijkheden beperkt door het wijzigen in een agrarische bestemming zonder bouwvlak (waardevermindering). Het samenvoegen van de woningen draagt bij aan het behoud van de langgevelboerderij. Er zal dan ook geen aanvullende kwaliteitsverbetering hoeven te worden geleverd.



HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt geen woningbouwmogelijkheid toegevoegd, maar juist samengevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Met de voorliggende ontwikkeling wordt geen bebouwing toegevoegd. Er worden twee woningen samengevoegd tot één woning. Daarnaast wordt de aanwezige bedrijfsbestemming verkleind en de bebouwingsmogelijkheden verminderd. Conform het huidige bestemmingsplan mogen er meerdere bedrijven geëxploiteerd worden op één bouwvlak, middels dit bestemmingsplan vindt er echter een splitsing van het huidige bouwvlak plaats ten behoeve van het doelmatig gebruik. Zoals eerder beschreven in de paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' spreekt men in dit geval niet om een stedelijke ontwikkeling. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft dan ook geen stedelijk



ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning en het splitsen van het bouwvlak dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Omdat met de voorgestane ontwikkeling een stuk grond met de bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar 'Wonen', is in het kader van het aspect bodem, sprake van een gevoelige bestemming. Er zal dus vastgesteld moeten worden of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die, met het oog op de voorgenomen ontwikkeling, een belemmering kunnen vormen.

Op 3 februari 2020 is er door Aeres Milieu een veldinspectie uitgevoerd waarbij is gelet op het terreingebruik en de aanwezigheid van ondergrondse tanks, stookplaatsen, (half)verhardingslagen, ophogingen, storthopen, dempingen, afgravingen en asbestverdacht materiaal op het terrein.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is op het maaiveld aan de achterzijde van de woning met huisnummer 22a een stukje asbestverdacht materiaal aangetroffen. Na analyse is gebleken dat het asbesthoudend materiaal betreft.

Centraal op de onderzoekslocatie, ter plaatse van boorpunt/asbestinspectiegat 4, is tijdens de uitvoering een voormalige smeerput aangetroffen. De boring ter plaatse is op een diepte van 0,5 m-mv gestaakt door de aanwezigheid van overmatig puin met asbestverdacht materiaal. Uit informatie van de gebruiker van het terrein is gebleken dat de put in het verleden is volgestort met puin.

In het uitgegraven materiaal van asbestinspectiegat IG01, IG02 en IG04 is visueel divers asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen. Na analyse is gebleken dat allen asbesthoudend zijn.

In ABM2 (IG2) en ABM4 (IG4) is een sterk verhoogde asbestconcentratie aangetoond. De concentraties overschrijden de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond matig tot sterk verhoogd is met PAK, matig verhoogd is met lood en licht verhoogd is met cadmium, koper, zink, som PCB en minerale olie. De ondergrond (traject 0,5- 1,0 m-mv) is matig verhoogd met lood en licht verhoogd met cadmium, zink, PAK en minerale olie. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met naftaleen.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt een belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar het matig verhoogd gehalte aan lood en de matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK in de grond. Daarnaast dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de ernstige verontreiniging met asbest in de bodem.



Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage I.

Naar aanleiding van het bodemonderzoek is de bodem gesaneerd via een BUS-melding. De provincie heeft daarop ook beschikt (via de Omgevingsdienst ZuidOost Brabant) per brief van 7 maart 2022 (kenmerk Z.243165 / D.892297).

Uit deze beschikking blijkt dat er is voldaan aan de terugsaneerwaarden. Er is geen verontreiniging meer aanwezig zodat er ook geen sprake is gebruiksbeperkingen.

In de beschikking van de provincie is expliciet vermeld dat er uitsluitend is gesaneerd op perceel C2367 en dus niet op perceel C2368. Dat zou betekenen dat de eerder aangetroffen verontreiniging op dat deel nog onverminderd aanwezig is. Op perceel C2368 is dus nog sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor sanering noodzakelijk is. Op deze gronden zijn met dit bestemmingsplan gebruiksbeperkingen opgenomen die voortvloeien uit de Wet bodembescherming. Graafactiviteiten en bodemwerkzaamheden zoals het leggen van kabels door de (vermoedelijke) verontreiniging of het weghalen van de inrit zijn zonder toestemming van de provincie niet toegestaan.

5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden uit lid 2 van dat artikel (waaronder het vaststellen van ruimtelijke plannen) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder sub c van vornoemde voorwaarden en de daarbij behorende ‘Regeling NIBM’. Met de voorgenomen ontwikkeling blijven de bebouwingsmogelijkheden gelijk en neemt het areaal aan bedrijfsbestemming af. Hierdoor kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren en mogelijk zelfs verbetert. Op basis hiervan vormen luchtkwaliteitseisen



dus geen belemmering om het onderhavige bestemmingsplan door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In tabel 1 zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

Tabel 2: Achtergrondwaarden en normen op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland ter plaatse van het plangebied.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO_2	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM_{10}	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) $\text{PM}_{2,5}$
2018	16.22	18.66	11.84
2025	11.35	15.40	9.15
Norm	40	40	25

Uit tabel 1 blijkt dat nu en in de toekomst de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) ruim beneden de norm liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied nu en in de nabije toekomst aanvaardbaar is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de in de Regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de kwaliteit van de lucht. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland tonen daarnaast aan dat de achtergrondwaarden nu en in de toekomst ruim beneden de norm blijven. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar is.

5.1.4 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai en/of industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning.

Wegverkeerslawaai

In dit geval wordt er geen nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. Voor de Wet geluidhinder zijn namelijk alle woningen gelijk, ongeacht of het een bedrijfswoning of burgerwoning betreft. Alle woningen in bestaande toestand zijn al voldoende beschermd en hoeven bij een wijziging, zoals in dit geval de samenvoeging van de



bedrijfs- en burgerwoning, niet voor wegverkeerslawaaï onderzocht te worden. Het aspect wegverkeerslawaaï zal dan ook geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

Spoorweglawaaï en industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone(s) van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Een nader akoestisch onderzoek in het kader van de toets aan de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect geluid zal geen belemmering voor de ontwikkeling vormen.

5.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het besluitgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van



de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ² .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

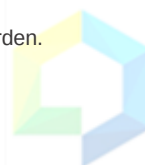
Toetsing

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 15 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

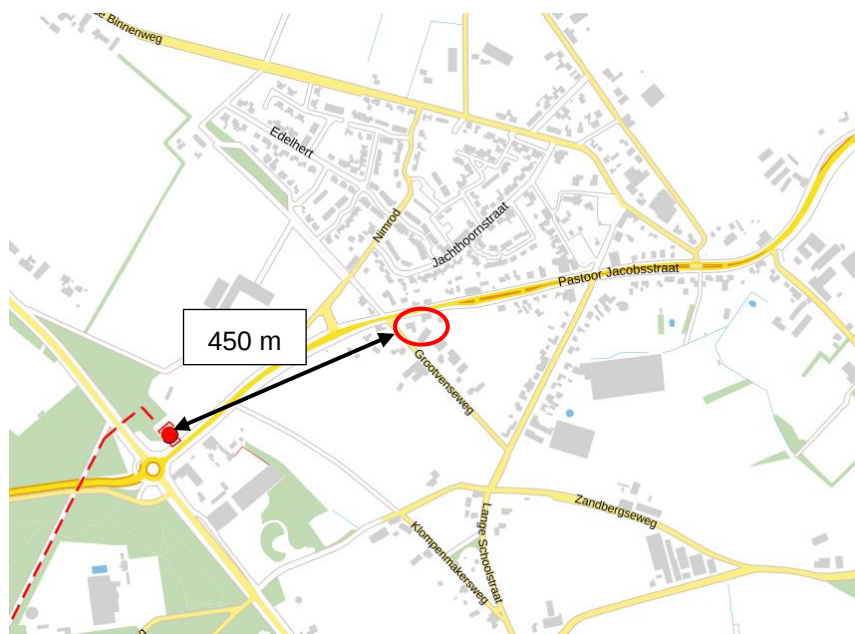
² Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



In de toekomstige situatie, wanneer de bedrijfswoning is samengevoegd met de burgerwoning tot één burgerwoning, zal het aantal aanwezige personen in het plangebied lager zijn dan in de huidige situatie. Er wordt immers een woning weggehaald. Daarnaast wordt het bouwvlak behorende bij de bedrijfsbestemming gesplitst, zodat de planologisch-juridische situatie overeenkomt met de feitelijke situatie. Het uiteindelijke areaal bedrijfsbestemming en -bouwvlak wordt verkleind. Op dit moment zijn er reeds twee bedrijven gevestigd binnen de bedrijfsbestemming, waardoor er feitelijk niets veranderd. Door de samenvoeging van twee woningen tot één woning is sprake van een lagere personendichtheid op de locatie dan in de huidige situatie. Er is geen sprake van het toevoegen van kwetsbare objecten, immers gaat het hier om een bestaande woning. Voor de volledigheid wordt toch getoetst aan de risicocontouren en invloedsgebieden rondom risicovolle inrichtingen en/of transportroutes.



Figuur 13. Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld).

Risicovolle inrichtingen

Ten zuidwesten van de planlocatie is op een afstand van circa 450 meter een gasontvangststation gelegen (zie risicokaart). Voor het gasontvangststation geldt een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 15 meter. Er is voldoende afstand tussen de planlocatie en de risicovolle inrichting. Het plangebied is niet binnen een invloedsgebied gelegen, waardoor deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

Conform de risicokaart vindt in de omgeving van de planlocatie geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen. Echter zou gesteld kunnen worden dat sporadisch gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de N264. Aangezien de personendichtheid in de nieuwe situatie lager zal zijn dan in de huidige situatie, zal er



geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Met betrekking tot risicovol transport over wegen zijn er dus geen belemmeringen of knelpunten te verwachten.

Risicovol transport over spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorlijn (traject Venlo-Nijmegen) is gelegen op een afstand van circa 6,7 kilometer. Het plangebied ligt dus niet binnen het invloedsgebied van een spoorweg. Daarnaast zal de personendichtheid binnen het plangebied afnemen. Met betrekking tot risicovol transport over spoorwegen zijn er dus geen belemmeringen of knelpunten te verwachten.

Risicovol transport over water

De dichtstbijzijnde waterweg (de Maas) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is gelegen op een afstand van circa 10,5 kilometer. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de Maas. Daarnaast zal de personendichtheid binnen het plangebied afnemen. Met betrekking tot risicovol transport over waterwegen zijn er dus geen belemmeringen of knelpunten te verwachten.

Buisleidingen

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een buisleiding ten behoeve van het transport van aardgas. De aardgasleiding ligt op een afstand van circa 450 meter van de planlocatie. In de nieuwe situatie is sprake van een lagere personendichtheid, waardoor geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Ten aanzien van risicovol transport door buisleidingen wordt daarom geen hinder verwacht voor de ontwikkeling.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. In de directe omgeving bevinden zich verder geen risicovolle inrichtingen. Het groepsrisico wordt, door aan afname van de personendichtheid, niet vergroot. In het kader van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

5.1.6 Bedrijven- en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNGpublicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Volgens de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” gelden de genoemde richtafstanden tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies voor het omgevingstype “rustige woonwijk”. Wanneer sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied” mag de richtafstand met een stap worden teruggebracht. Voor activiteiten in een gemengd



gebied met een milieucategorie 2 geldt dan een richtafstand behorend bij milieucategorie 1.

In dit geval is het plangebied gelegen aan de doorlopende weg Pastoor Jacobsstraat N264 en in een gebied waar naast woningen andere functies (gemengde en bedrijfsbestemmingen) naast elkaar aanwezig zijn waardoor er geen sprake is van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind.

Een woning is geen milieubelastende functie. Een uitwaartse zonering hoeft dan ook niet te worden bepaald voor de bedrijfswoning die wordt samengevoegd met de burgerwoning tot één burgerwoning. Voor wat betreft inwaartse zonering zijn er in de nabijheid van het plangebied enkele inrichtingen gelegen, waar rekening mee dient te worden gehouden op basis van de VNG richtlijn. Het betreft de volgende bedrijven in de directe nabijheid:

Adres	Functie	Afstand VNG	Werkelijke afstand	Voldaan?
Bouwbedrijf gebroeders Van Tienen – Sint Hubert	Bouw- / aannemersbedrijf <1.000 m ² b.o. – Milieucategorie 2	10	0	Nee
Autoservice Sint Hubert	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven – Milieucategorie 2	10	38	Ja

De werkelijke afstand betreft de afstand tussen de grens van de bestemming 'Bedrijf' en de uiterste situering van de gevel van de woning op basis van het bestemmingsplan, inclusief vergunningsvrij bouwen. Uit de tabel blijkt dat niet zondermeer kan worden voldaan aan de minimumafstand tussen functies en gevoelige objecten zoals opgenomen in de VNG-publicatie, voor wat betreft het aannemersbedrijf.

Er kan echter afgeweken worden van de werkelijke afstand door de afstand van gevel tot gevel aan te houden. De afstand van de gevel van het bedrijfsgebouw tot de gevels van de woningen aan de Pastoor Jacobsstraat 22 en 22a bedraagt in beide gevallen 7,75 meter. Er kan dus formeel niet worden voldaan aan de richtafstand van 10 meter tot het bouwbedrijf. Deze minimale afstand van 10 meter heeft betrekking op het aspect geluid. Ten aanzien van de aspecten geur, stof en gevaar dient een afstand van 0 meter te worden aangehouden waaraan wel kan worden voldaan.

T.a.v. het aspect 'geluid' is overwogen dat in de huidige situatie in de nabijheid van het bedrijf reeds woningen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen burgerwoning is de woning aan de Pastoor Jacobsstraat 22. Deze woning is op een afstand van 7,75 meter van de bedrijfsbestemming gelegen en is daarmee in de huidige situatie de maatgevende woning. Voor deze woning is bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan bepaald dat t.a.v. het aspect 'geluid' ter plaatse sprake is van een



aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuw te projecteren woning aan de Pastoor Jacobsstraat 22a (welke eveneens op een afstand van 7,75 meter van de bedrijfslocatie is gelegen) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zal de wijziging van de bedrijfs- naar burgerwoning niet leiden tot een belemmering van uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bedrijfslocatie aan de Grootvenseweg 27a aangezien de woning aan de Pastoor Jacobsstraat 22 reeds de maatgevende woning is.

Doordat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet wijzigen, zullen de milieueffecten in de beoogde situatie niet verslechteren en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen gegarandeerd. Daarnaast wordt de bestaande uit/inrit tussen de woning aan de Pastoor Jacobsstraat 22 en 24 opgeheven en vinden de verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie in de beoogde situatie plaats via de Grootvenseweg waardoor de geluidssituatie ter plaatse van de burgerwoningen aan de Pastoor Jacobsstraat t.o.v. de huidige situatie zal verbeteren. Tot slot wordt in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan geborgd dat bijbehorende bouwwerken bij de burgerwoningen aan de Pastoor Jacobsstraat 22, 22a en 24 niet bewoond mogen worden (inclusief uitsluiting van het in gebruik nemen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorgwoning) waardoor er geen milieugevoelige objecten dichterbij de bedrijfsbestemming gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor worden de woningen en bijgebouwen beschermd tegen de (milieu-) effecten van het bedrijf en wordt het bedrijf beschermd tegen de verkleining van de afstand tussen het bedrijf en gevoelige functies binnen de bestemming 'Wonen'. Tot slot wordt er een fysieke afscheiding tussen de bedrijfsbestemming en de burgerwoningen (in de vorm van het bedrijfsgebouw, heg, haag en erfafscheiding) gerealiseerd waardoor er sprake is van een duidelijke scheiding van de twee functies.

De omliggende functies worden dus niet in hun mogelijkheden beperkt en ter plaatse van de burgerwoningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waardoor het aspect bedrijven en milieuzonering niet voor een belemmering van onderhavig plan zorgt.

5.1.7 Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een planologisch-juridische bescherming behoeven en als gevolg daarvan een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werd in het verleden het water en de waterlopen voornamelijk gevormd en veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, blijkt de laatste jaren steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar



ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In dit kader is er dan ook een waterparagraaf opgesteld. In de onderstaande waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

5.2.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding in het plangebied zijn diverse beleidsstukken relevant. Hierin zijn de belangen van het Rijk, waterschap Aa en Maas, Provincie Noord-Brabant en de gemeente Cuijk vastgelegd. De beleidsstukken die genoemd kunnen worden zijn: Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), Nationaal bestuursakkoord water, Vierde Nota Waterhuishouding, Beleidsbrief regenwater en riolering, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Keur Waterschap Aa en Maas en het gemeentelijk beleid. Centraal wordt in het waterbeleid gesteld dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Beleid 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.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Dit beleid is per 26 maart 2021 aangepast en gewijzigd. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 tot 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak meer is dan 500 m² is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting.



Gemeentelijk beleid

Waterbeleid Land van Cuijk

De hydrologische uitgangspunten van de Brabantse waterschappen zoals deze zijn vastgelegd in de Keur, worden door de gemeente Land van Cuijk nageleefd.

5.2.2 Situatie plangebied

Oppervlaktewater

Figuur 16 toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn van het waterschap Aa en Maas.



Figuur 14. Ligging leggerwatergangen (plangebied rood omcirkeld).

Het plangebied is op geruime afstand van deze leggers gelegen om invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het gebied uit te oefenen. Binnen het plangebied is wel een C-watergang aanwezig welke niet op deze kaart is aangegeven en niet in beheer is van het waterschap, maar wordt beheerd door de gemeente Land van Cuijk. De ontwikkeling is niet van invloed op dit oppervlaktewater.

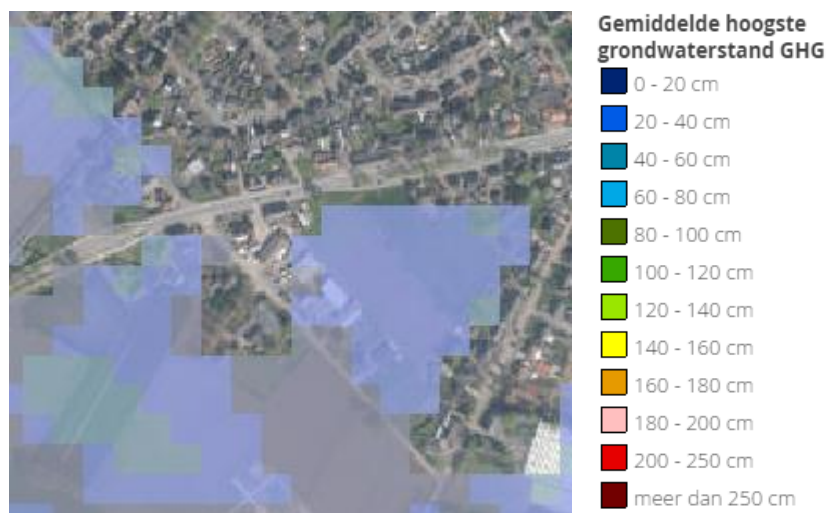
Grondwater plangebied

Via de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens over de grondwaterstand binnen het plangebied opgevraagd. Uit de gegevens (zie figuur 17 en 18) is gebleken dat de gemiddelde laagste grondwaterstand zich rond de 100–120 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde hoogste grondwaterstand rond de 40-60 cm onder het maaiveld.





Figuur 15. Gemiddeld laagste grondwaterstand GLG (plangebied rood omcirkeld).



Figuur 16. Gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG (plangebied rood omcirkeld).

5.2.3 Waterbergingsopgave

Met de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het plangebied wordt geen nieuwe verharding toegevoegd. Er wordt immers niet gebouwd en geen extra bouwmogelijkheid toegevoegd. De bedrijfsbestemming wordt wel verkleind, er wordt een deel omgezet in een agrarische bestemming. Door deze bestemmingswijziging wordt het areaal wat verhard kan worden verkleind met het planvoornemen. Zodoende ontstaat er planologisch gezien meer ruimte voor het hemelwater om te infiltreren op het agrarisch grasland binnen het plangebied. De ontwikkeling leidt hierdoor niet tot een compensatieverplichting.

Gebruik niet-uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het



oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater niet op het riool afgevoerd en is het uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt. (Huishoudelijk) afvalwater wordt door middel van het riool afgevoerd.

Conclusie

Het schone hemelwater afkomstig van de erfverharding en bebouwing wordt niet afgevoerd naar het riool, maar kan infiltreren op de niet-verharde gronden in de omgeving van het plangebied. Waterverontreiniging wordt voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

5.3

Natuur

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan ter plaatse van de Pastoor Jacobsstraat 24 te Sint-Hubert met de feitelijke situatie, is een notitie opgesteld. Binnen deze notitie wordt in het kort een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

In de notitie zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen potentieel aanwezige natuurwaarden die vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid zijn beschermd. Deze werkwijze vloeit voort uit de brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van Economische Zaken van december 2016.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is door een ecooloog van BRO een bureaustudie gedaan. Op basis van 'expert judgement' is nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Aan de hand van het verkennende onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is er vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. In bijlage II van deze toelichting (*Notitie Flora en Fauna Pastoor Jacobsstraat 24 te Sint-Hubert – P02752*) is het volledige rapport terug te vinden. Hieronder zijn enkel de conclusies uit de notitie opgenomen.

Natura2000



De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming)

Als een ontwikkeling op enkele kilometers van een Natura 2000-gebied ligt, betekent niet direct dat er geen gevolgen kunnen zijn. Op grote afstand kan bijvoorbeeld stikstofdepositie effect hebben.

Als sprake is van een toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden, moet nader onderzoek uitwijzen of er sprake is van significante effecten. Als niet uitgesloten is dat er significant effect optreedt, is bij een bestemmingsplanprocedure mogelijk een passende beoordeling en plan-m.e.r. nodig.

In het geval van stikstofdepositie zijn twee fasen van belang: de aanlegfase en de gebruiksfase. De gebruiksfase is de uiteindelijk gecreëerde of de te realiseren fase. In dit geval worden van twee woningen 1 woning gemaakt, wordt het bedrijventerrein kleiner en opgesplitst in twee bedrijfskavels. Om de gebruiksfase te kunnen realiseren is sprake van de aanlegfase. De bedrijven zijn rees aanwezig, waardoor voor die situatie geen aanlegfase geldt. Om van de twee woningen één woning te maken zijn werkzaamheden noodzakelijk in de aanlegfase. Eerder had de overheid een bouwvrijstelling voor de aanlegfase in de Wet natuurbescherming opgenomen. Deze bouwvrijstelling is op 2 november 2022 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onderuit gehaald. Dat betekent dat voor ieder project waarvoor werkzaamheden in de aanlegfase worden uitgevoerd, in beeld moet worden gebracht of deze stikstofdepositie ter plaatse van Natura2000 gebieden tot gevolg heeft.

In bijlage IV zijn de werkzaamheden van de aanlegfase in beeld gebracht en berekend met het Aeries-rekenmodel. Daaruit is gebleken dat er geen significant negatieve effecten optreden ter plaatse van Natura2000 gebieden.

Conclusie notitie flora en fauna Pastoor Jacobsstraat 24 te Sint Hubert

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

- Ten aanzien van broedvogels dienen eventuele werkzaamheden ter plaatse van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Het aspect flora en fauna zal geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.



5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Aangetoond dient dan ook te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Op het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In het algemeen geldt hier een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter. Er worden geen bouwwerken opgericht of ingrepen in de bodem gedaan bij deze ontwikkeling. Er geldt dan ook geen onderzoeksplicht voor het plangebied.

Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan. Mochten er derhalve in de toekomst bij werkzaamheden archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10, lid 1 van de Erfgoedwet 2016 – per direct worden gemeld aan de gemeente Land van Cuijk.

5.5

Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen weergegeven binnen het plangebied. De samen te voegen bedrijfs- en burgerwoning zijn echter wel gevestigd binnen een langgevelboerderij uit 1914. Deze langgevelboerderij is meer dan 100 jaar oud, vanwaar kan worden aangenomen dat deze dan ook cultuurhistorisch waardevol is. Bij de samenvoeging van de bedrijfs- en burgerwoning worden van buiten niet of nauwelijks aanpassingen gedaan. Inpandig wordt er wel verbouwd. De samenvoeging zal



uiteindelijk bijdragen aan het herstel en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. De samenvoeging van de bedrijfs- en burgerwoning in de historische langgevelboerderij draagt bij aan het behoud en herstel van de langgevelboerderij.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Met de ontwikkeling worden geen woningen en/of bedrijven toegevoegd. Er wordt één bedrijfswoning verwijderd door deze samen te voegen met de aaneengesloten burgerwoning. Feitelijk gezien blijft de rest van het gebruik binnen het plangebied gelijk aan de huidige situatie, waardoor er geen verandering valt te verwachten voor wat betreft de verkeersgeneratie. Het aspect verkeer levert dan ook geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

5.6.2 Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Het beleid van de gemeente Land van Cuijk luidt dat parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Feitelijk gezien wordt er één bedrijfswoning verwijderd door deze samen te voegen met de aaneengesloten burgerwoning. Bij deze burgerwoning zijn reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Naast deze samenvoeging wordt een gedeelte van de bedrijfsbestemming gewijzigd in respectievelijk een woonbestemming en/of agrarische bestemming. Het gedeelte wat wordt gewijzigd in een agrarische bestemming is al als zodanig in gebruik. Het gedeelte dat wordt gewijzigd in een woonbestemming fungeert momenteel als inrit. Er verdwijnen dus geen parkeerplaatsen bij de bedrijfsbestemming en het overige gebruik verandert niet. Het aantal reeds aanwezige parkeerplaatsen bij zowel de woningen als de bedrijven zal dan ook voldoende zijn / blijven. Het aspect 'parkeren' levert geen problemen op voor onderhavig plan.



HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande bouw mogelijkheden. In die zin zou geen sprake zijn van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Doordat er in het kader van de beoogde ontwikkeling geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn, is er geen sprake van verhaalbare kosten, waardoor volgens artikel 6.2.1a, aanhef en onder b van het Bro geen verplichting tot kostenverhaal geldt. De gemeente sluit een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op initiatiefnemer van het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan de veiligheidsregio Brabant Noord, aan het waterschap Aa en Maas en aan de provincie Noord-Brabant. Zowel de veiligheidsregio Brabant Noord als de provincie Noord-Brabant hebben geen opmerkingen. Het waterschap heeft de volgende opmerking gemaakt: In de waterparagraaf wordt verwezen naar het beleid van waterschap Aa en Maas inzake verhardingstoename. Dit beleid is sinds 26 maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht kan gelden. Meer informatie is te vinden op de website Keur - Waterschap Aa en Maas. In de tekst wordt nog verwezen naar het verouderde beleid. Graag ziet het waterschap deze beleidswijziging terug in de waterparagraaf.

Wettelijk vooroverleg:

Veiligheidsregio: Het plan geeft ons geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen en een inhoudelijk advies.



Provincie: Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Waterschap: Dit planvoornemen leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Verder raakt het planvoornemen geen bijzondere waterbelangen. Vandaar dat er geen inhoudelijke opmerkingen zijn op basis van ons huidige beleid.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling hoek Pastoor Jacobsstraat 22, 22a, 24 en Grootvensestraat 27' is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening op 2 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. In die periode zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan ontvangen.

