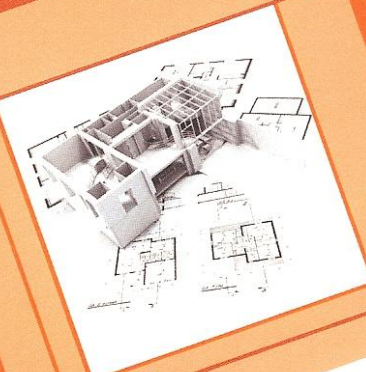
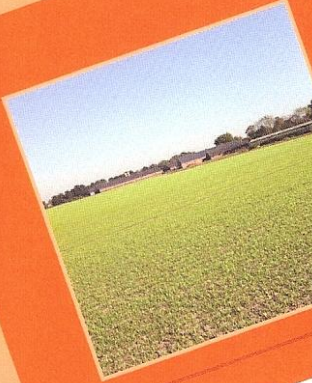
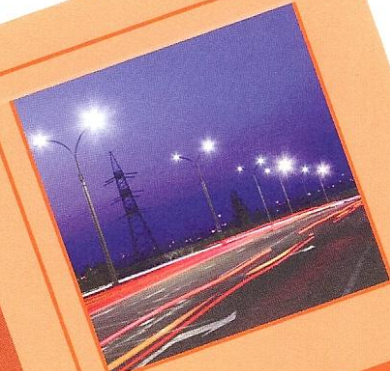
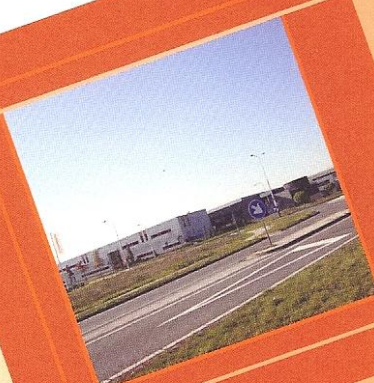
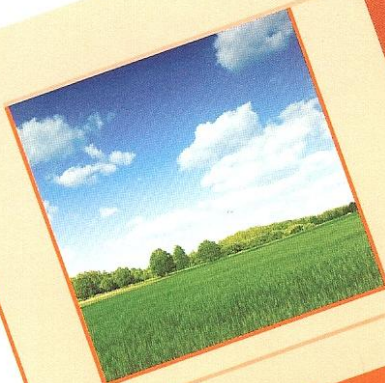




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



8

RUIMTELIJKE MOTIVERING BOPA

Laagveld Sint Hubert

Gemeente Land van Cuijk

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Ruimtelijke motivering BOPA Laagveld Sint Hubert gemeente Land van Cuijk

Aantal pagina's: 75

1^e concept: 30 oktober 2025

2^e concept: 03 november 2025

3^e concept: 15 januari 2026

Ontwerp 1: 01 april 2026

Ontwerp 2 : 02 april 2026

Definitief: 07 mei 2026

Opsteller:  paraaf:

Controleur:  paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:



© 2026 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Leeswijzer	8
2.	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	Historische schets	9
2.2	Feitelijke situatie projectgebied	9
2.3	Ruimtelijke inventarisatie en analyse projectgebied e.o.	10
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	13
3.1	Woongebied 'Laagveld'	13
3.2	Erfafscheidingen, groenvoorzieningen en WADI's	17
3.3	Procedurele realisatie project in twee fases	19
4.	TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN	20
4.1	Tijdelijke deel Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk	20
4.2	Strijdheden met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Land van Cuijk	21
5.	VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	22
5.1	Voorbereiding	22
5.2	Participatie	22
6.	VISIE EN BELEID OP DE LOCATIE	23
6.1	Rijksbeleid en Rijksregels	23
6.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	24
6.3	Gemeentelijk beleid	30
7.	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	35
7.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	35
7.2	M.e.r.-beoordeling	36
7.3	Gezondheid	38
7.4	Duurzaamheid	41
7.5	Geluid	42
7.6	Luchtkwaliteit	45
7.7	Geur	46
7.8	Bodem	49

7.9	Omgevingsveiligheid	50
7.10	Verkeer en parkeren	53
7.11	Natuur	56
7.12	Weging van het waterbelang	60
7.13	Cultureel erfgoed	63
7.14	Privaatrechtelijke belemmeringen	66
7.15	Niet gesprongen explosieven	66
7.16	Bedrijfsmatige activiteiten	67
8.	FINANCIELE HAALBAARHEID	71
8.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	71
8.2	Kostenverhaal	71
8.3	Nadeelcompensatie	71
9.	PROCEDURE BOPA	72
9.1	Algemeen	72
9.2	Advies en instemming GS	72
9.3	Advies gemeenteraad	73
10.	BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	74
10.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	74
10.2	Conclusie	74
	BIJLAGEN	75
	Bijlage 1: BKP Laagveld Sint Hubert	
	Bijlage 2: Groenplan	
	Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog	
	Bijlage 4: toets Ladder Duurzame Verstedelijking	
	Bijlage 5: Mer-beoordeling	
	Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
	Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek plandeel Pastoor Jacobstraat (ong.)	
	Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek plandeel Grootvenseweg (ong.)	
	Bijlage 9: Stikstofonderzoek en AERIUS-berekening	
	Bijlage 10: Quicksan Wet natuurbescherming	
	Bijlage 11: Aanvullend ecologisch onderzoek	
	Bijlage 12: Weging waterbelangen	
	Bijlage 13: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek	
	Bijlage 14: Archeologisch profielputjes-onderzoek	
	Bijlage 15: Onderzoek activiteiten en milieuzonering	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De [REDACTED] (hierna te noemen: de initiatiefnemer) heeft het voornemen om het agrarische gebied aan de Grootvenseweg/Pastoor Jacobsstraat in Sint Hubert (gemeente Land van Cuijk) (hierna ook: het projectgebied) te ontwikkelen tot een woongebied met 25 woningen met eigen parkeerruimte, erven en tuinen, een ontsluitende woonstraat, 23 privé parkeerplaatsen en 37 openbare parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen. Het nieuwe woongebied zal de naam 'Laagveld' gaan dragen.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Kom Sint Hubert' en heeft daarin de (enkel)bestemming 'Agrarisch'. Verder geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het realiseren van woningbouw is niet toegestaan ingevolge de planregels van dit bestemmingsplan.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening is het gebied gelegen binnen 'verstedelijking'. In stedelijke gebieden wordt door de provincie Noord-Brabant een mengeling van functies nagestreefd. Voor het bouwen van woningen geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die omtrent wonen zijn gemaakt.

Wanneer een activiteit op grond van de binnenplanse beoordelingsregels uit het Omgevingsplan niet is toegelaten, moet deze activiteit als strijdig met het Omgevingsplan worden aangemerkt. In dat geval is sprake van een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)'. Volgens het nieuwe stelsel van de Omgevingswet mag het bevoegd gezag een aangevraagde omgevingsvergunning in dat geval niet enkel vanwege deze strijdigheid weigeren¹. Het bevoegd gezag dient ook na te gaan of de omgevingsvergunning toch kan worden verleend omdat er wellicht sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)'. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag alleen worden verleend met het oog op een dergelijke toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen bestaande stedelijk (dorps)gebied in het dorp Sint Hubert. Het projectgebied ligt ten zuiden van de provinciale N264 (Pastoor Jacobsstraat) die het dorp van west naar oost doorkruist. Het projectgebied is gelegen op het binnenterrein van een woon-werkgebied dat als een 'driehoek' in het zuiden van het dorp Sint Hubert is gelegen.

Het gebied ligt tussen de Pastoor Jacobsstraat - Lange Schoolstraat – Grootvenseweg en is kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie C, nummers 2132 (ged.) en 2220. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 13.314 m² (1,33 ha.).

Op onderstaande afbeelding is de locatie van het projectgebied op gemeentelijk niveau weergegeven alsmede de begrenzing van het plangebied.

¹ Zie MvT IwOw, blz.60. Een conversieregeling (artikelen 2.10 lid 2 en 2.11 lid 2 Wabo (oud)) is daarvoor niet meer nodig.



projectgebied

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan het Omgevingsplan. Hoofdstuk 5 bevat de toelichting op de voorbereiding en gevoerde participatie. In hoofdstuk 6 wordt het project getoetst aan nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Alle aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu, worden behandeld in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 behandelt de financiële haalbaarheid en kostenverhaal en hoofdstuk 9 behandelt de wettelijke procedure. Deze ruimtelijke motivering eindigt in hoofdstuk 10 met een belangenafweging en conclusie.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige feitelijke en ruimtelijk-functionele situatie van het projectgebied en de omgeving ervan. Dit dient als basis voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Historische schets

Sint Hubert ligt precies in het midden van de driehoek Mill (in het noordwesten), Haps (in het noordoosten) en Wanroij (in het zuiden). Ooit werd Sint Hubert gezien als een buurtschap van Wanroij. In 1551 werd Wanroij een zelfstandige parochie en richtte Sint Hubert zich meer op Mill. In de Franse Tijd (1810-1813) werden Mill en Sint Hubert samengevoegd tot één 'commune'. Sint Hubert is genoemd naar de Luikse bisschop Hubertus, patroon van de jagers. De naam van Sint Hubert is al in 1459 terug te vinden als er wordt gesproken over Capella sancti Cornelii et Huberti, waarmee de kapellen van Wanroij en Sint Hubert bedoeld zijn. De naam 'Sint Hubertuskapel (in het Veen)' is ook nog lange tijd gangbaar voor het dorpje Sint Hubert. Op de heide van Sint Hubert ontstaat aan het einde van de 19e eeuw een kleine nederzetting die later uitgroeit tot Wilbertoord.

Historisch heeft Sint Hubert zich ontwikkeld op en rondom een terp, waarop de kerk centraal staat omringd door oorspronkelijk profane en kerkelijke gebouwen, aangevuld met een enkele langgevelboerderij. In de aanloopwegen naar de terp werden in de loop van de tijd langsboerderijen gebouwd, aangevuld met burgerwoningen in verschillende tijdspannen (zgn. lintbebouwing). De nieuwe ontwikkelingen van Sint Hubert liggen met name aan de noordwestelijke zijde van het dorp.

Architectuur en vorm karakteristieken van de bestaande bebouwing in Sint Hubert zijn globaal onder te verdelen in twee perioden: vóór en ná de 2e wereldoorlog.



bouwjaar gebouwen (bron:3dbag 3D Geoinformation Group)

2.2 Feitelijke situatie projectgebied

Het projectgebied is geheel onbebouwd en onverhard. Het gebied wordt nu vooral gebruikt voor akkerbouw en als weiland.



2.3 Ruimtelijke inventarisatie en analyse projectgebied e.o.

2.3.1 Ruimtelijk-functionele structuur

Sint Hubert is een van de kleinere kerkdorpen van de gemeente Land van Cuijk. De ruimtelijke hoofdstructuur wordt vooral bepaald door het historisch wegenpatroon en de lintbebouwing langs de Pastoor Jacobsstraat (N264).

De stedenbouwkundige structuur wordt met name bepaald door het oude dorpslint, de huidige Pastoor Jacobsstraat. Het centrum ligt ten noorden van dit lint, in het oosten van het dorp. Ook de naoorlogse uitbreidingen liggen aan de noordzijde van het lint, ten westen van het centrum. Aan de verschillende bebouwingstypen kan men goed de ontwikkelingsrichting van de bebouwing zien.

Grenzend aan het centrum liggen de eerste uitbreidingen in de vorm van traditionele blokverkaveling. Verder naar het westen ligt een woonerf uit de forumbeweging (jaren '70-'80). De jongste uitbreidingen bestaan uit individuele woningbouw en thematische uitbreidingen. De bebouwing ten zuiden van het lint is gemengd van karakter.

In de kern is op meerdere plekken cultuurhistorische waardevolle architectuur te vinden. Ook de stedenbouwkundige structuur van de historische linten heeft een cultuurhistorische waarde. Hoofd vormen van bestaande woningen zijn voornamelijk in de breedte georiënteerd. Afhankelijk van de tijd en de functie van het gebouw zijn er twee hoofd vormen te herkennen; gebouwen met zadeldak of mansardedak, in mindere mate een enkele schildkap of wolfseinden. Gebouwen zijn nagenoeg altijd enkelvormig en niet samengesteld.

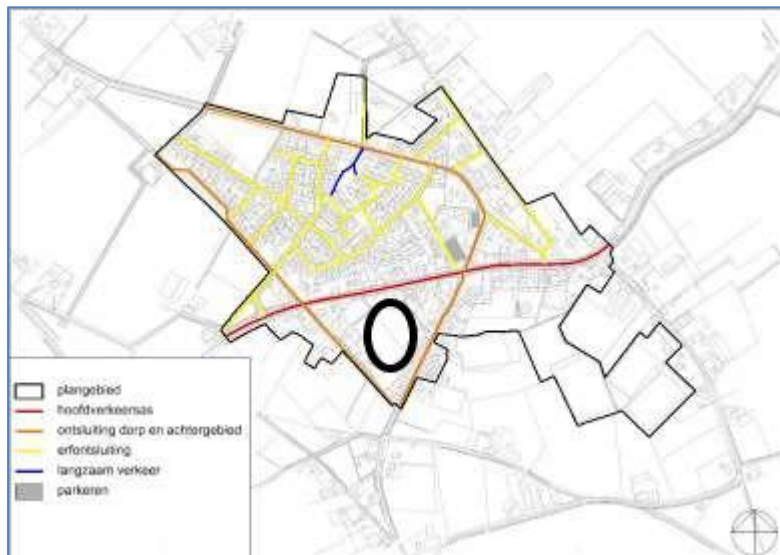
Sint Hubert beschikt naast wonen over een beperkt aantal functies, bestaande uit bedrijvigheid, detailhandel, horeca, sport en maatschappelijke voorzieningen. Door dit beperkte voorzieningenpakket is Sint Hubert sterk afhankelijk van het nabijgelegen Mill. Aan de zijde van de Pastoor Jacobsstraat en de Lange Schoolstraat liggen uitsluitend burgerwoningen/woonpercelen. Langs de Grootvenseweg liggen een aantal bedrijven/bedrijfspercelen. Het projectgebied vormt derhalve een agrarisch binnengebied omgeven door woon- en bedrijfsgebieden.

Niet op alle percelen die formeel een bedrijfsbestemming hebben, wordt feitelijk nog een bedrijf gevoerd. Alleen op de adressen Grootvenseweg 25 (autogarage + autodealer), Grootvenseweg 27 (autogarage)/Grootvenseweg 27a (bedrijfswoning) en Grootvenseweg 29 (ontwikkeling, reparatie en aanleg van audio- en visuele apparatuur), zijn nog bedrijven actief. Grootvenseweg 23 en 31 hebben formeel nog wel een bedrijfsbestemming, maar worden feitelijk gebruikt t.b.v. wonen.

2.3.2 Verkeerstructuur

De hoofdinfrastructuur bestaat uit de doorgaande interlokale verbindingsweg in de oost-westrichting, namelijk de Pastoor Jacobsstraat (N264). De Sint Hubertse Binnenweg in noordwestelijke richting, de Voordijk in noordelijke richting en de Lange Schoolstraat in zuidelijke richting hebben een lokale functie.

Verspreid door de kern bevinden zich enkele centrale openbare parkeermogelijkheden. Inwoners van Sint Hubert hebben in meerderheid parkeermogelijkheden op eigen erf.



wegenstructuur

2.3.3 Groen- en waterstructuur

Sint Hubert bezit een eenvoudige groenstructuur. Een summiere bomenrij begeleidt de Pastoor Jacobsstraat. In het noordelijk gelegen deel van de kern dat voornamelijk uit woongebied bestaat, zijn verspreid enkele groenvoorzieningen aanwezig al dan niet met speelvoorzieningen. Aan de randen zijn nog enkele doorzichten naar het achterliggend landschap aanwezig waardoor er een openheid ontstaat.

Het zuidelijk deel van de kern is in mindere mate ontwikkeld en heeft dan ook een afwijkende groenstructuur ten opzichte van het noordelijk deel. Het onderhavige projectgebied is nu nog niet ontwikkeld ten behoeve van woonbebouwing en is dan ook in gebruik als weiland/akker.

Binnen het projectgebied e.o. zijn de volgende waterlopen aanwezig:

1. aangrenzend in noordwesten (gemeentelijk eigendom);
2. voor de helft in (eigendom) projectgebied, de sloot in het oosten.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Woongebied 'Laagveld'

De initiatiefnemer beoogt het projectgebied te (her)ontwikkelen waarbij het agrarisch gebied wordt omgezet in een woongebied met een bouwprogramma van **25 woningen** voor diverse doelgroepen. Van deze 25 woningen, worden er een aantal woningen gebouwd onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Tevens wordt ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe woongebied voorzien in de aanleg van een nieuwe doorgaande woonstraat tussen de Pastoor Jacobsstraat en de Grootvenseweg. Er wordt verder voorzien in 23 privé parkeerplaatsen en 37 openbare parkeerplaatsen, diverse groenvoorzieningen en watervoorzieningen in de vorm van twee centrale WADI's.

Planeconomie, verkaveling, woningbouwprogramma en bouwkundige maatvoering

Het projectgebied kent een oppervlakte van ca.13.314 m². Daarvan is ca. 7824 m² (ca.59 %) uitgeefbaar terrein. Er wordt ca. 5009 m² gereserveerd als openbaar gebied, waarvan ca.3064 m² voor verharding (straat, trottoirs, parkeerplaatsen) en ca.1945 m² aan groen en water. Dat laatste is ca.15 % van het totale plandeel.

Het beoogde bouwprogramma bestaat uit 25 woningen, waarvan:

- 4 twee-onder-een-kapwoningen;
- 3 aangebouwde woningen (levensloopbestendig);
- 2 vrijstaande woningen (waarvan 1 kavel);
- 6 sociale huurwoningen (levensloopbestendig);
- 10 koopwoningen via CPO (levensloopbestendig/8 aaneengesloten woningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen).

Dit programma betekent:

- 24% huurwoningen en 76% koopwoningen;
- 24% sociale huur;
- 76% levensloopbestendige woningen;
- koopwoningen: 16% goedkope koop, 36% betaalbare koop en 24% duurkoop (v.o.n. prijspeil januari 2025).

Bijbehorende bouwwerken

Naast de 25 woningen (hoofdgebouwen) voorziet dit project ook in de mogelijkheid dat er één of meerdere bijbehorende bouwwerken bij de woningen gerealiseerd worden. Voor wat betreft de maximaal toegelaten oppervlakte wordt aangesloten bij de bestaande bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan 'Kom Sint Hubert' (zie onderstaande tabel). Bij de aanvraag om omgevingsvergunning- ruimtelijk bouwen (artikel 5.1 lid 1 onder a Ow) zal bepaald worden welke bijbehorende bouwwerken per woonperceel gerealiseerd zullen worden.

oppervlakte bouwperceel	maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken
0 m ² tot 125 m ²	50 m ²
125 m ² tot 250 m ²	75 m ²
250 m ² tot 500 m ²	100 m ²
500 m ² tot 1000 m ²	125 m ²
vanaf 1000 m ²	150 m ²

Plاندelen

Er is inmiddels een stedenbouwkundig plan en een verkavelingsplan opgesteld, waarbij het gebied wordt ingedeeld in drie delen die ieder met hun woningtypologie, kavelgrootte, bouwmassa, architectuur en beeldkwaliteit een toegevoegde waarde creëren aan het totaalbeeld van de nieuwe woonwijk. Het betreft de plاندelen:

- Brink wonen;
- Landelijk wonen;
- Dorpslint wonen.



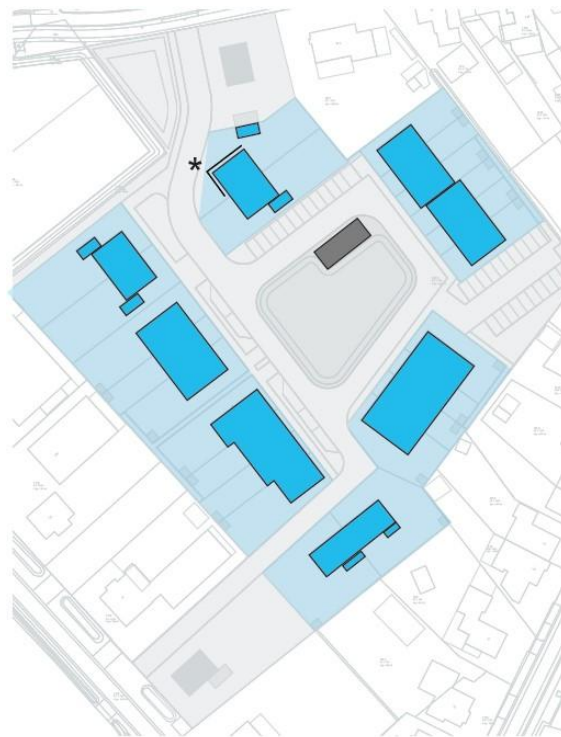
stedenbouwkundig plan

De woningen aan het lint en de introductie tot de brink hebben een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap. De woningen aan de Brink zelf hebben 1 bouwlaag met kap.



Brink wonen

De woningen aan de Brink hebben een eigentijdse dorpsfeer. Het ontwerp is historiserend met een hedendaags karakter. De hoofdvolumes zijn gericht op het hofje en hebben een enkelvoudige vorm met een zadeldak. De tweekappers, die zich langs de toegangsweg vanuit de Pastoor Jacobsstraat bevinden, hebben deels een gedraaide kap. Bij de woning met accentlocatie wordt extra aandacht besteed aan de gevels met een twee voorgevels gericht op de entree tot het plangebied.



Plandeel Brink. Woning met accent locatie aangegeven

Landelijk wonen

De woning aan de Grootvenseweg sluit aan bij de bestaande bebouwing. De woning heeft een eigentijdse dorpsfeer, historiserend met een hedendaags karakter. De woning refereert niet naar de traditionele langgevelboerderijen in de omgeving. Het hoofdgebouw is een enkelvorming volume met zadeldak of schildkap.

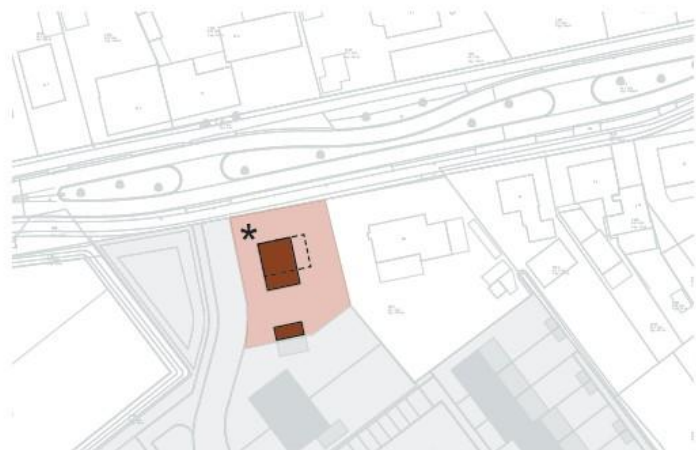


Perceel Landelijk

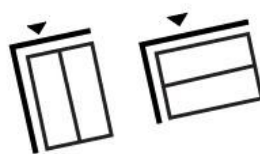
Dorpslint wonen

De woning aan het dorpslint sluit aan bij de bestaande bebouwing en heeft een eigentijdse dorpsfeer. Het ontwerp is historiserend met een hedendaags karakter. De woning refereert niet naar de traditionele langgevelboerderijen in de omgeving. De woning heeft een accent locatie bij de entree tot het plangebied.

Het hoofdgebouw is een enkelvorming volume met zadeldak of schildkap. De oriëntatie van het volume kan als langs- of dwars-kap op de Pastoor Jacobsstraat worden geplaatst. De woning heeft twee voorgevels gericht op de straat met een entree aan de Pastoor Jacobsstraat.



Perceel Dorpslint



Oriëntatie langs- of dwars-kap mogelijk
2 voorgevels op straat gericht
Entree aan Pastoor Jacobsstraat

De gewenste architectuur en beeldkwaliteit binnen de drie plandelen is verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) 'Laagveld Sint Hubert' dat als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering is gevoegd.

De werking van het BKP zal publiekrechtelijk geborgd worden doordat het BKP als beleidsregel door het college van B&W wordt vastgesteld en bekendgemaakt. Daarna kan de aanvraag om omgevingsvergunning aan dit BKP getoetst worden.

Verder zal via een **voorwaardelijke verplichting** in de vergunningvoorschriften juridisch geborgd worden dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alleen gebouwd mogen worden en gronden alleen gebruikt mogen worden in overeenstemming met het vastgestelde BKP.

3.2 Erfafscheidingen, groenvoorzieningen en WADI's

Beeldbepalende erfafscheidingen aan de openbare ruimte worden gerealiseerd zoals aangegeven op de hieronder afgebeelde kaart. Erfafscheidingen mogen incidenteel onderbroken worden door een poort. Hoge hagen mogen vervangen worden door lage hagen. De twee WADI's hebben een open karakter met wilde grassoorten en inheemse bloemen.

De initiatiefnemer zal aan de kopers contractueel – bij de aankoop van de woning/woonkavel - de verplichting opleggen om de erfafscheidingen door middel van hagen – conform het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan – binnen een specifieke termijn te realiseren en in stand te houden.



erfafscheidings en WADI's (BKP)

Verder is er een **groenplan** voor de openbare ruimte opgesteld, waarmee alle beoogde groen- en watervoorzieningen binnen het projectgebied worden vormgegeven. Zo geeft het groenplan de locatie, het aantal, de omvang en het soort beplanting weer. In de Natuurvisie van de gemeente Land van Cuijk (2024–2030) is de zogenaamde **3-30-300 regel** opgenomen als richtlijn om de leefomgeving te vergroenen en klimaatbestendiger en leefbaarder te maken. Deze vuistregel is bedoeld om natuur- en groenambities concreet te koppelen aan gezondheid, beleving en het microklimaat in dorpen en steden.

De 3-30-300 regel betekent in deze visie:

1. 3 – zicht op minimaal drie volwassen bomen.

2. 30 – minstens schaduw/boomkroonbedekking in de openbare ruimte door 30 % bladerdek (boomkroonbedekking).
3. 300 – binnen 300 meter een koele, groene plek van een woning.

Het groenplan kan hier aan voldoen. Met 24 bomen binnen het projectgebied, zal er voor de bewoners in de nieuwe woonwijk direct zicht zijn op voldoende bomen. Het groenplan zorgt verder voor een schaduw/boomkroonbedekking van 40 % van de openbare ruimte. Tenslotte ligt het buitengebied direct tegenover het projectgebied, ligt op de hoek Pastoor Jacobstraat-Nimrod (op ca. 180 meter van het projectgebied) een groen gebied en komen er binnen het projectgebied zelf twee groengebieden in de vorm van de WADI's.



Het volledige groenplan voor de openbare ruimte is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering is gevoegd.

3.3 Procedurele realisatie project in twee fasen

De planologisch-juridisch realisatie van het project zal worden verdeeld in twee fasen. Fase 1 van het project betreft de realisatie van 24 woningen met 21 privé parkeerplaatsen en 37 openbare parkeerplaatsen, diverse groenvoorzieningen en watervoorzieningen in de vorm van twee centrale WADI's en de centrale ontsluitingsweg (woonstraat) door het projectgebied. Het betreft hier de plandelen 'Brink wonen' en 'Dorpslint wonen'. Fase 2 betreft dan de realisatie van 1 vrijstaande woning met 2 parkeerplaatsen aan de Grootvenseweg. Het betreft hier het plandeel 'landelijk wonen'.

De reden voor deze gefaseerde projectrealisatie is gelegen in het feit dat het deel van het projectgebied dat in fase 2 ligt, is gelegen binnen de **sputzone** van agrarische gronden die tegenover deze gronden gelegen zijn. Via een afzonderlijk planologische-juridische regeling zal zeker gesteld moeten worden dat er minimaal 50 meter afstand bestaat tussen de gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden of planologisch gebruikt *kunnen* worden en fase 2 van het projectgebied.

Via een afzonderlijke planologisch-juridische regeling dient te worden uitgesloten dat binnen de 50 meter-sputzone om fase 2 van het projectgebied gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Dat zal in concreto gebeuren doordat fase 2 van dit project gerealiseerd wordt via een BOPA-omgevingsvergunning waaraan een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld om ter plaatse van de gronden binnen de sputzone geen gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken of fase 2 van dit project gerealiseerd wordt via een wijziging van het Omgevingsplan Land van Cuijk waarbij de 50 meter-sputzone uitdrukkelijk wordt opgenomen en via de planregels wordt uitgesloten om ter plaatse van de gronden binnen de sputzone gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

Fase 1 van het projectgebied ligt geheel buiten de bovenbedoelde sputzone, zodat dit deel van het project direct via een reguliere BOPA-omgevingsvergunning geregeld kan worden.

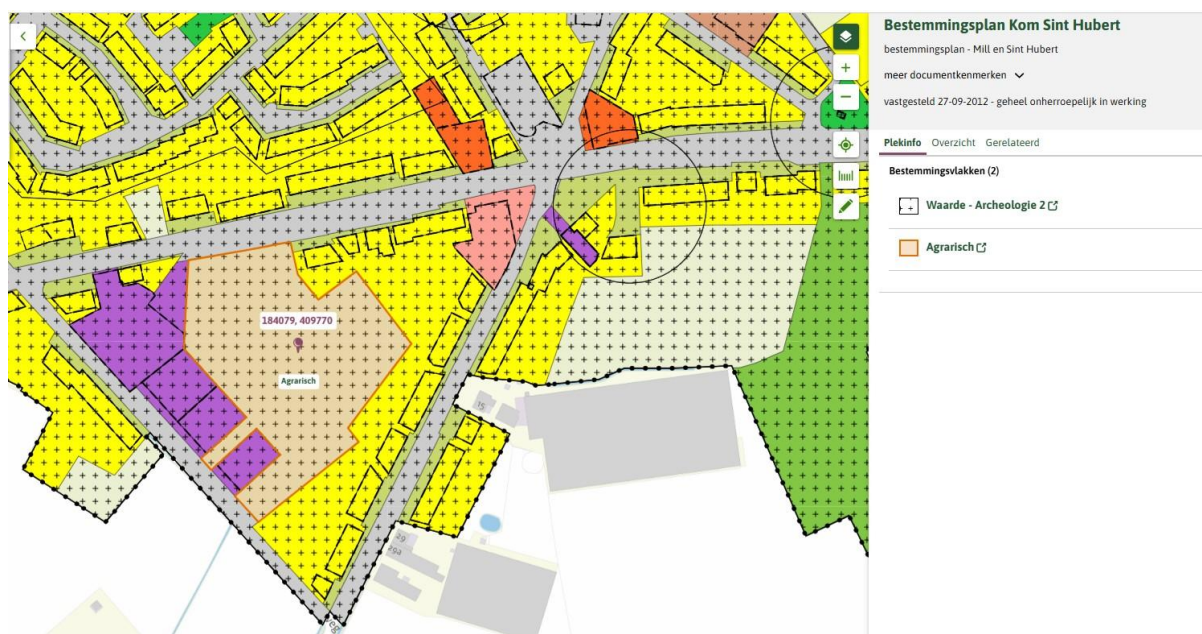
4. TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

4.1 Tijdelijke deel Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk met identificatienummer /akn/nl/act/gm1982/2020/omgevingsplan. Ter plekke van het projectgebied zijn de regels van de onderstaande (paraplu)bestemmingsplannen van toepassing en deze zijn sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk.

Voor het projectgebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

tijdelijk deel Omgevingsplan Land van Cuijk	Bestemming/aanduiding	Vaststelling
Bestemmingsplan Kom Sint Hubert	Agrarisch Waarde – Archeologie 2	27-09-2012
Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk	aanpassing div. planregels	04-04-2024
Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning in woningen	aanpassing div. planregels	30-09-2021



uitsnede bestemmingsplan 'Kom Sint Hubert'

4.2 Strijdigheden met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Land van Cuijk

Het projectgebied is bestemd als 'Agrarisch' en 'Waarde-Archeologie 2'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening en recreatief medegebruik. Gebouwen mogen alleen binnen een opgenomen bouwvlak gebouwd worden. Een bouwvlak is ter plaatse niet aanwezig. De beoogde transformatie van het agrarisch gebied naar een woongebied is dan ook zonder meer in strijd met zowel de bouw-als de gebruiksregels van deze bestemming.

Indien er bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² worden gebouwd en bodemingrepen dieper dan 0,4 m beneden maaiveld plaatsvinden, dan mag er verder pas gebouwd worden nadat eventuele archeologische waarden van het gebied door middel van onderzoek expliciet zijn vastgesteld. Er heeft inmiddels archeologisch onderzoek (BO + IVO) plaatsgevonden. Op basis hiervan kan het projectgebied worden vrijgegeven.

Binnen het omgevingsplan zelf zijn er verder geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan de beoogde transformatie. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) (artikel 5.1 lid 1 onder a Ow) kan afgeweken worden van het omgevingsplan en kan medewerking verleend worden aan het project.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. De vraag bij de vergunningverlening is of het project – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie hoofdstukken 6 en 7). Uit deze ruimtelijke motivering blijkt dat het project niet strijdig is met rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Door het project en gelet op de aard en waarden binnen het projectgebied worden er geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Ook zijn er geen milieu-planologische en/of veiligheidsbeperkingen met betrekking tot de realisatie van het project. Gelet op de inhoud en omvang van dit project, heeft dit project uitsluitend positieve milieu-en ruimtelijke gevolgen. Omgevingsvergunningverlening voor dit project is mogelijk, nu is vastgesteld dat er sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5. VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE

5.1 Voorbereiding

De gemeenteraad van Land van Cuijk heeft in haar besluit 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit' aangegeven dat bij een BOPA-omgevingsvergunningsprocedure waarbij er één of meerdere nieuwe woningen gebouwd worden, een participatieproces moet worden gevoerd: een omgevingsdialoog is in casu dus verplicht.

Eventuele participatie bij omgevingsvergunningen wordt door de aanvrager gedaan voorafgaand aan de aanvraag. Artikel 7.4 Or stelt dat bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag betrokken zijn. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, dient de aanvrager vervolgens bij de aanvraag gegevens te verstrekken hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

5.2 Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met direct omwonenden. De uitkomsten uit deze gesprekken en inloopavond zijn in een bijgevoegd verslag vastgelegd. Op basis van voorgaande buurtconsultatie kan worden geconcludeerd dat er bij direct omwonenden geen wezenlijke bezwaren bestaat tegen het realiseren van woningen binnen het projectgebied.

Wel zijn er vanuit de omgeving zorgen geuit en vragen gesteld over hinder die zou kunnen ontstaan door het autoverkeer dat het projectgebied ter plaatse van de Pastoor Jacobstraat in- en uitrijdt (zoals verkeersveiligheid en inschijnende koplampen). Door de initiatiefnemer, de provincie en de gemeente is – naar aanleiding van deze zorgen – nogmaals gekeken naar de uitvoeringskeuze van de ontsluiting op de Pastoor Jacobstraat. Er is al een bestaande in- en uitrit aanwezig en deze moet worden aangepast voor de realisatie van de nieuwe buurt. Op basis van gesprekken en rijsimulaties zijn een aantal varianten uitgewerkt, waarbij één variant de beste oplossing biedt. Deze is uitgewerkt in paragraaf 7.10.2 van deze ruimtelijke motivering. Deze variant is besproken met de omwonenden.

Verder zijn er zorgen over de waterconsequenties van het plan geuit. Voor wat betreft de waterhuishouding zijn aanvullende berekeningen gemaakt en is er een stresstest uitgevoerd waaruit blijkt dat de waterhuishouding bij extreme buien kan worden geborgd.

Het volledige schoon- en vuilwaterriool inclusief de twee WADI's zijn berekend en uitgetekend en voldoen aan de gestelde eisen en wensen van de gemeente Land van Cuijk. Daarnaast is de greppel aan de noord-oostzijde van het plan beoordeeld. De bestaande duiker gelegen aan de oostzijde van Pastoor Jacobsstraat 24a blijft gehandhaafd. De duiker wordt vanaf de uitmonding verlengd middels (permeo)buizen over de hele lengte van de greppel. Er komt een noodoverlaat vanaf het projectgebied op deze greppel.

Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

6. VISIE EN BELEID OP DE LOCATIE

In dit hoofdstuk wordt het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader dat relevant is voor het project toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt in hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke motivering getoetst aan de van toepassing zijnde instructieregels uit het hoofdstuk 5 Bkl.

6.1 Rijksbeleid en Rijksregels

6.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld: **In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?** Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen, zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

6.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

6.1.3 Conclusie

De onderhavige planontwikkeling is niet strijdig met nationaal ruimtelijk beleid. Er is slechts sprake van een relatief kleinschalig lokaal initiatief. Het voornemen is om het huidige agrarisch (braakliggend) gebied binnen het bebouwd stedelijk (dorps)gebied te ontwikkelen voor woningbouw waarbij voor brede doelgroepen (starters, senioren en gezinnen) wordt gebouwd.

Daarmee levert dit project een bijdrage aan het beleid van het Rijk om meer woningen te bouwen voor specifieke doelgroepen (zoals senioren en starters) en om (daardoor) ook meer doorstroming op de woningmarkt te realiseren zodat ook voor andere doelgroepen (zoals gezinnen) voldoende passende woningen (zoals grotere eengezinswoningen) beschikbaar komen.

Uit de toetsing van het project aan alle relevante milieu-planologische- en ruimtelijke aspecten die in het kader van de ETFAL-toetsing aan de orde zijn, blijkt dat dat er geen instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl overtreden worden. Verwezen kan hier worden naar hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke onderbouwing. Ook geldt er geen voorbeschermingsregel of projectbesluit voor het projectgebied.

6.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

6.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheidsbindend en liep vooruit op de invoering van de Omgevingswet op 1-1-2024. In de Brabantse Omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Met de Brabantse Omgevingsvisie wordt met de hoofdpogaven aangesloten bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen.

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie wordt aangegeven wat vanuit provinciaal oogpunt belangrijk wordt gevonden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Extra focus op deze hoofdpogaven is nodig om een goede basis met een goede omgevingskwaliteit te behouden.

De **basisopgave** betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Het doel voor 2030 is dat Brabant een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit heeft doordat er voor alle aspecten wordt voldaan aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.

Het werken aan een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit is daarbij de basis voor al het handelen; elke ontwikkeling in Brabant, klein of groot en waar dan ook, draagt bij aan de omgevingskwaliteit. De uitwerking van een veilige, **gezonde leefomgeving** met een goede omgevingskwaliteit is daarom ook leidend bij de uitwerking van andere maatschappelijke hoofdpogaven.

Een gezonde leefomgeving

Gezondheid is meer dan alleen "ziekte voorkomen". Gezondheid gaat juist om "quality of life", welzijn en het bevorderen van gezondheid. Dat draagt bij aan geluk, veerkracht, vitaliteit en productiviteit van mensen, het functioneren van onze (Brabantse) samenleving. Bijvoorbeeld door een gezonde levensstijl te bevorderen door bij de (her)inrichting van onze omgeving meekoppelkansen te benutten en uit te nodigen tot beweging door meer groen, of meer voorzieningen voor buitenrecreatie. Dit is maatwerk, het gaat om kansen zien en benutten.

6.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Provinciale Staten kunnen bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna ook: de Omgevingsverordening) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingswet genoemde doelen. De Omgevingsverordening heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig project zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 5 opgenomen "Instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten" aan de orde. Dit hoofdstuk bevat instructieregels voor het omgevingsplan over:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. de regulering van activiteiten.

In de artikelen 5.7 t/m 5.10 van Omgevingsverordening worden basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geformuleerd en uitgewerkt.

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.
2. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8;
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9;
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
 - b. bij een ontwikkeling rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik;
 - c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;
 - e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

1. Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:
 - a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
 - b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.
2. Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:
 - a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
 - c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.
3. Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Verder hanteert de provincie het principe van de **‘Basis op orde’**. Het betreft een principe dat aangeeft dat de provincie ervan uitgaat dat een ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de bestaande omgevingskwaliteit. Het uitgangspunt is dat een (ruimtelijke) ontwikkeling niet verder moet gaan dan tot het punt dat ze de kwaliteit van de leefomgeving gaat aantasten.

Het voorkomen van geluidsoverlast is een van de onderdelen die hiertoe behoren. Het projectgebied ligt binnen de attentiezone geluid van de provinciale weg N264.

Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg

1. Een omgevingsplan ter plaatse de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting tussen de 55 dB L_{den} en 60dB L_{den} als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Tenslotte bevat de Omgevingsverordening in artikel 5.55 aanvullende voorwaarden voor stedelijke ontwikkelingen binnen stedelijk gebied

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen **stedelijk gebied** en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:
 - a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor een natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang of infiltratie van water;
 - e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut;
 - f. wordt bijgedragen aan een circulaire economie door invulling te geven aan de toepassing van industrieel, demontabel bouwen en het gebruik van duurzame biobased materialen

6.2.3 Conclusie

Toetsing Brabantse Omgevingsvisie

Vanuit het standpunt dat Brabant aantrekkelijk en onderscheidend moet zijn voor mensen om in te wonen past deze ontwikkeling in het beleid. Door de toevoeging van verschillende type woningen wordt aangesloten bij de verschillende behoeften van inwoners. Het planvoornemen past dan ook binnen de algemene beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie.

Toetsing Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Onder bestaand ruimtebeslag wordt in hoofdstuk 5 verstaan de locatie Stedelijk gebied, de locatie Bebouwd gebied of een bestaand bouwperceel. Het projectgebied ligt geheel binnen de locatie Stedelijk gebied.

Voorzover in het kader van de hier aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling, wordt geconstateerd dat het projectgebied is gelegen binnen de navolgende locaties:

- Stedelijk gebied;
- Attentiezone geluid provinciale weg.



uitsnede kaart OV

Er wordt invulling gegeven aan meervoudig ruimtegebruik omdat binnen het nieuw te realiseren woongebied ruimte wordt geboden ten behoeve van klimaatverandering en waterhouding. Binnen het projectgebied wordt ruim 15 % van de gronden gereserveerd voor groenvoorzieningen die hittestress binnen het nieuwe woongebied verminderen alsmede waarmee hemelwater snel en efficiënt kan worden geborgen zodat wateroverlast wordt voorkomen.

Met betrekking tot dit plan heeft verder een laddertoetsing duurzame verstedelijking plaatsgevonden. De resultaten van deze laddertoetsing zijn opgenomen in paragraaf 7.1 van deze ruimtelijke motivering.

De overige voorwaarden zijn in casu niet direct van toepassing omdat het project de aanleg van een nieuwe woonwijk betreft in afwijking van het Omgevingsplan Land van Cuijk door middel van een BOPA-omgevingsvergunning, waarbij kan worden gemotiveerd dat de medewerking aan deze ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan ETFAL.

Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering betekent dat rekening wordt gehouden met de waarden in een gebied (onder andere bodem, grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu). De lagenbenadering is een aspect dat standaard in alle omgevingsplannen en ruimtelijke motiveringen ten behoeve van BOPA-omgevingsvergunningen moet worden onderzocht en beschreven, om tot een evenwichtige en goede functietoedeling (ETFAL) te komen, zonder dat hiermee andere functies of waarden onaanvaardbaar worden aangetast.

In hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke motivering zijn de reguliere lagen - voorzover deze in casu relevant zijn, uitgebreid beschreven.

Artikel 5.10 meerwaardecreatie

Het project voorziet primair in de behoefte binnen de gemeente Land van Cuijk en – in het bijzonder – binnen Sint Hubert om meer woningen in diverse woningtypen voor zowel de sociale huursector als vrije koopsector te realiseren. Met dit woningbouwplan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een toename van het aantal beschikbare woningen voor diverse doelgroepen binnen het dorp.

De meerwaarde van dit project is vooral gelegen in het feit dat de realisatie van de nieuwe woonwijk binnen het projectgebied gepaard gaat met de beëindiging van het agrarisch gebruik van wat in essentie inmiddels een stedelijke (dorps)locatie is geworden. Daarmee worden allerlei (potentiële) belemmeringen vanwege het agrarische gebruik van de locatie (zoals gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (spuitzones), stank- en stofoverlast) voor eventueel andere ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst binnen Sint Hubert alsmede het algemene woon-en leefklimaat binnen het dorp opgeheven.

Het project voorziet niet in een landschappelijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Het projectgebied kent namelijk zelf geen specifieke landschappelijke karakteristiek en -waarde. Het projectgebied is volledig in gebruik als agrarisch gebied en bestaat uit weiland/akkerland. Het betreft hier jong cultuurlandschap (zandlandschap) met een puur economische (bedrijfsmatige) functie. Specifieke landschappelijke karakteristieken zoals bomenrijen, solitaire landschapselementen, essen of kampen zijn niet aanwezig. De kwaliteitsverbetering door dit project moet vooral gezocht worden in de realisatie van een kwalitatief hoogstaande stedelijke groen- en waterstructuur.

Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg

Uit een akoestisch onderzoek is inmiddels gebleken dat er binnen het projectgebied nergens op de gevels van nieuwe woningen een geluidsbelasting van meer dan 55 dB L_{den} als gevolg van de N264 aan de orde is.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

De woningbouwopgave past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn. Verwezen kan hier worden naar paragraaf 6.3.1.

De stedelijke ontwikkeling wordt zo duurzaam mogelijk vorm gegeven. Het project voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij met de name de realisatie van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit beoogd wordt (zie artikelen 5.8 t/m 5.10 van de Omgevingsverordening).

Binnen het projectgebied wordt ruim 15% van de gronden gereserveerd voor groenvoorzieningen die hittestress binnen het nieuwe woongebied verminderen alsmede waarmee hemelwater snel en efficiënt kan worden geborgen zodat wateroverlast wordt voorkomen. Via twee centrale WADI's wordt al het hemelwater binnen het projectzelf geborgen. Deze WADI's worden ingezaaid met gebiedseigen bloemen en wilde grassen en moeten gaan fungeren als onderdeel van groen-stedelijke biotopen voor dieren die binnen het dorp leven.

De woningen zelf zullen voorzien worden van de volgende duurzaamheidsvoorzieningen en circulair bouwen:

- de woningen gasloos uitvoeren;
- de woningen aansluiten op een lucht-waterwarmtepomp ter verwarming en koeling van de gebouwen;
- de woningen wekken een substantiële hoeveelheid energie zelf op middels zonne (PV)panelen;
- bij de CPO-woningen eventueel een sedumdak voor hemelwateropvang en reductie van hittestress.

In het onderhavig project zijn verder ook nog de volgende additionele duurzaamheidsmaatregelen voorzien:

- het hemelwater wordt op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd (zie ook paragraaf 7.12 van deze motivering).

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Achtergrond en hoofdlijnen van de woondeal

De provincie Noord-Brabant en het Rijk hebben op 9 maart 2023 samen met alle 56 Brabantse gemeenten en 38 woningcorporaties vier regionale woondeals ondertekend. In de regio Noordoost-Brabant (waaronder Land van Cuijk valt) gaat het volgens de woondeal om 33.425 extra woningen tot en met 2030. Belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve afspraken zijn onder andere:

- Tot 2030 moet ongeveer 2/3 van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare sector vallen (dus sociale huur, middenhuur, betaalbare koop).
- Voor de regio Noordoost-Brabant is afgesproken dat circa 10.020 sociale huurwoningen gebouwd worden binnen deze periode.
- Naast kwantiteit is er volop aandacht voor kwalitatieve aspecten: woningen voor aandachtsgroepen (zoals jongeren, ouderen, arbeidsmigranten), nieuwe woonvormen (flexwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap, etc.).
- Om tot realisatie te komen zijn afspraken gemaakt over samenwerking, ontwarring van knelpunten (zoals grondexploitatie, netcapaciteit, bouwprocessen) en versnelling via zogenaamde “versnellingstafels”.

Kortom: de woondeal vormt de regionale vertaalslag van de landelijke opgave (tot 2030 circa 900.000 woningen) naar de provincie Noord-Brabant (circa 130.600 woningen) en vervolgens naar de regio Noordoost-Brabant met haar specifieke taken.

Impact en opgave voor de gemeente Land van Cuijk

Kwantitatieve opgave

- In de gemeentelijke woon(zorg)visie is de ambitie vastgelegd: tot en met 2040 komen er 6.555 woningen bij in de gemeente. Het grootste deel daarvan (4.350 woningen) moet gerealiseerd worden vóór 2030.
- In het meer directe kader van de woondeal is afgesproken dat de gemeente Land van Cuijk tot en met 2030 ongeveer 4.180 woningen toevoegt.
- Tussen begin 2020 en medio 2024 zijn er in de gemeente al ongeveer 1.715 woningen opgeleverd; daarvan 375 door woningcorporatie Mooiland, wat circa 22% is.

Kwalitatieve opgave en programmatische speerpunten

- Er is nadrukkelijk aandacht voor verschillende doelgroepen: jongeren, ouderen, starters, middeninkomens, zorgbehoevenden. Bijvoorbeeld: voor ouderen komen geclusterde woningen (“woon-zorgzones”), en voor jongeren betaalbare koop of middenhuur.
- Er is inzet op versnelling van woningbouw: dat betekent dat procedures, planologische processen, grondexploitatie versneld moeten worden.
- Duurzaamheid is een integraal onderdeel: nieuwbouw moet (bijna) energieneutraal en aardgasvrij zijn, bestaande woningen worden verduurzaamd (zoals 5.400 koopwoningen waarvan label D/E/F/G worden geïsoleerd) en de gemeente streeft klimaatneutraal te zijn in 2045.
- Woon-zorgvisie koppelt wonen en zorg: in elke kern moet zelfstandig kunnen worden gewoond met ondersteuningsmogelijkheden, en er wordt ingezet op levensloopbestendige woningen.
- Ruimtelijke aandacht: de “juiste woning op de juiste plaats” voor de verschillende kernen.

- De gemeente Land van Cuijk heeft plannen en plancapaciteit in beeld; Voor 2026 staat de nieuwbouw van 385 woningen in de planning, waarvan 297 betaalbare woningen (56 sociale huur, 7 huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max. € 1000,--/maand en 216 betaalbare koop (tot € 420.000 (2026)) en 106 vrije sector duurkoop. Van de 385 nieuwbouwwoningen zitten er 221 in een harde plancapaciteit. Echter de harde plancapaciteit voor betaalbare woningen blijft achter; voor de geplande 279 betaalbare woningen zitten er slechts 41 in een harde plancapaciteit.

Land van Cuijk

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	betaalbaarheid				aantal woningen door woningcorporaties	
				sociale huurwoningen	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	485		255	110	52	184	346	110	
2023	786		401	254	47	283	584	254	
2024	1029		732	46	159	608	813	46	
2025	485		64	102	29	260	391	102	
2026	385		221	56	7	216	279	56	
2027-2030	1011		232	45	122	432	785	175	
TOTAAL	4181	0	1875	800	416	1983	3199	800	0
			45%	19%	10%	47%	77%	100%	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	110	6	52	40	184	149	346	195	56%
2023	254	81	47	18	283	197	584	296	51%
2024	46	28	159	104	608	153	813	285	35%
2025	102	4	29	2	260	32	391	38	10%
2026	56	0	7	0	216	41	279	41	15%
2027-2030	232	6	122	45	432	124	785	175	22%
TOTAAL	800	125	416	209	1983	696	3199	1030	32%
		16%		50%		35%			

woningbouwopgave Land van Cuijk tot 2030 (bron: Regionale Woondeal NO-Brabant)

Woningbouw in het dorp Sint Hubert

Situatie, kernkenmerken en planvoorraad

- Sint Hubert is een dorp in de gemeente Land van Cuijk met circa 1.400 – 1.500 inwoners.
- In het dorp is als focuspunt onderkend: “woningbouw in de volle breedte voor alle leeftijdsgroepen” en “meer balans in koop- en sociale huurwoningen”.
- Uit een leefbaarheidsanalyse blijkt dat hoewel het dorp goed scoort qua betrokkenheid en verenigingsleven, er aandacht is voor de samenstelling van de woningvoorraad: er zijn relatief veel sociale huurwoningen in de afgelopen decennia gebouwd, waardoor nieuwe bouw- en woningtypen gewenst zijn.
- Sint Hubert kent een harde planvoorraad van 3 woningen en een zachte planvoorraad van 10 woningen. De 25 woningen van het project Laagveld zijn hierin niet meegenomen.

Links met de regionale woondeal en lokale opgave

- Het nieuwbouwproject in Sint Hubert sluit goed aan bij de gemeentelijke speerpunten: levensloopbestendig bouwen, woningen voor alle leeftijdsgroepen, variatie in woningtypen.
- De kleinschalige opgaves (25 woningen) is passend voor een klein dorp als Sint Hubert. Het bouwtempo wordt opgevoerd om nieuwe woningen te realiseren en zo de lokale woningmarkt te versterken.
- Het project Laagveld helpt de kern om haar woningvoorraad te diversifiëren (koop/huur, vrijstaand/geschakeld, levensloopbestendig). Dit is precies wat de kern zelf als focuspunt heeft benoemd. De minimale norm voor woningbouw in de betaalbare sector (66%) (in casu sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop wordt met 76% ruimschoots gehaald.
- De woningen worden gebouwd conform kwaliteits- en duurzaamheidsnormen, waarmee ook het provinciale en gemeentelijke kader voor duurzame nieuwbouw wordt gevolgd.

Uitdagingen en aandachtspunten

- Ondanks deze plannen is de schaal van Sint Hubert natuurlijk beperkt – veel van de grotere woningenbouwopgaven liggen in de grotere kernen – dus het blijft belangrijk dat ook in kleine kernen voldoende plancapaciteit beschikbaar is.
- De samenhang tussen nieuwbouw, betaalbaarheid en passend aanbod voor jonge gezinnen en ouderen blijft essentieel; een te groot aandeel sociale huur of enkel vrijstaande luxe koopwoningen kan de balans verstoren.

6.3.2 Ontwerp-Omgevingsvisie Land van Cuijk 2050

De visie richt zich op een toekomstgerichte koers voor de gemeente Land van Cuijk (33 kernen) tot 2050, onder de titel “Land van Pionieren”. Centraal in deze visie staan zes thema’s:

- landbouw & natuur;
- water, klimaat & energie;
- mobiliteit;
- economie & toerisme;
- wonen;
- samenleving & gezondheid.

In het structuurbeeld wordt uitgegaan van bundeling van wonen en werken langs hoofdassen, versterking van ecologische netwerken en maatwerk per landschappelijke deelgebied (zoals de Peelzoom, Raamvallei).

Op het thema ‘wonen’ is de ambitie om in elke kern extra woningen te realiseren, met aandacht voor verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, senioren) en voor betaalbaarheid en duurzaamheid. De gemeentelijke woon(zorg)visie meldt een doelstelling van 6.555 woningen tot 2040. De bestaande voorraad moet kwalitatief worden verbeterd en nieuwe woningen moeten veelal energiezuinig/aardgasvrij zijn. De visie benadrukt dat de “juiste woning op de juiste plek” moet komen in relatie tot schaal van kern en lokale kwaliteiten.

Voor Sint Hubert geldt in de dorpsanalyse specifiek als focuspunt:

- woningbouw voor alle leeftijdsgroepen, dus zowel jongeren, gezinnen als ouderen. Er is behoefte aan betere balans tussen koop en sociale huur en voldoende aanbod voor langere termijn.

Kortom: de Omgevingsvisie schept ruimte voor woningbouw in alle kernen, waaronder ook Sint Hubert, met zowel kwantitatieve opgave als het streven naar diversiteit in typologie en segment, gekoppeld aan kwaliteit, duurzaamheid en lokale leefbaarheid.

6.3.3 Woon(zorg)visie Land van Cuijk 2024-2040

De gemeente Land van Cuijk streeft ernaar om in de periode tot en met 2040 circa 6.555 extra woningen toe te voegen. De focus ligt daarbij op versnelling van woningbouw, beter benutten van de bestaande woningvoorraad (zoals splitsing, generatiewonen) en aansluiting op de nieuwe kaders vanuit het Rijk en de regionaal gemaakte afspraken.

De visie is opgebouwd rond vijf speerpunten:

1. Het woningtekort terugdringen.
2. Een gevarieerd woningaanbod: betaalbare koop- én huurwoningen, verschillende woonvormen.
3. Alle kernen leefbaar en vitaal houden, dus ook in de kleinere kernen.
4. Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag: ouderen, zelfstandig wonen, woonzorgzones.
5. Duurzame woningen en woonomgeving: klimaatneutraal in 2045, aardgasvrij nieuwbouw, bestaande woningen verbeteren. Daarnaast zijn er specifieke afspraken voor sociale huurwoningen: in principe moet minimaal 30% van de nieuwbouwopgave tot 2040 sociale huur zijn.

Woningbouw in kern Sint Hubert

In de Woon(zorg)visie is de gemeente verdeeld in woningbouwdeelgebieden. Sint Hubert behoort samen met Haps, Langenboom en Mill tot het deelgebied 'Mill en omgeving'.

De ambitie voor dit deelgebied is 550 woningen tot en met 2040. Er is geen ambitie beschikbaar voor de kern Sint Hubert specifiek. Voor Sint Hubert gelden de algemene gemeentelijke ambities, vertaald naar de lokale situatie. De kern heeft als "focuspunt" dat er woningbouw in de volle breedte moet plaatsvinden, voor alle leeftijdsgroepen, met meer balans tussen koop en sociale huur. De woon(zorg)visie geeft een stevige ambitie voor de gehele gemeente Land van Cuijk, inclusief kleine kernen zoals Sint Hubert. Voor Sint Hubert vertaalt zich dat in concrete initiatieven en erkenning van de noodzaak aan woningbouw voor diverse doelgroepen (starters, ouderen, mensen met zorgvraag).

In het kader van dit project wordt het percentage van minimaal 30% sociale huur niet gehaald. Het percentage van 24% sociale huur is voornamelijk bestuurlijk akkoord bevonden door de gemeente Land van Cuijk omdat:

- het project een maatschappelijke bijdrage levert door de realisatie van 10 CPO-woningen;
- het project voor de vaststelling van de woon(zorg)visie Land van Cuijk al akkoord was bevonden door voormalige gemeente Mill & Sint Hubert, toen zelfs met 25 reguliere koopwoningen (helemaal geen CPO en geen sociale huur).

Dit altijd onder voorbehoud dat ook de gemeenteraad van Land van Cuijk akkoord dient te gaan met dit aangepaste sociale huurprogramma in het kader van haar advisering i.v.m. de BOPA-omgevingsvergunningprocedure.

6.3.4 Duurzaamheid en klimaatbestendig bouwen

Het klimaat verandert. Dat uit zich ook in Land van Cuijk in een toename van heftige regenbuien, gevolgd door langdurige droogte en hogere, tropische temperaturen. Het wordt kortom vaker te droog, te nat en te warm. De gemeente Land van Cuijk speelt hier samen met het waterschap op in door de openbare ruimte klimaatbestendig te maken.

In de Natuurvisie van de gemeente Land van Cuijk (2024–2030) is de zogenaamde **3-30-300 regel** opgenomen als richtlijn om de leefomgeving te vergroenen en klimaatbestendiger en leefbaarder te maken. Deze vuistregel is bedoeld om natuur- en groenambities concreet te koppelen aan gezondheid, beleving en het microklimaat in dorpen en steden.

De 3-30-300 regel betekent in deze visie:

4. 3 – zicht op minimaal drie volwassen bomen
Vanuit elke woning of werkplek moeten minstens drie volwassen bomen zichtbaar zijn. Dit draagt bij aan welzijn, stressvermindering en natuurinbeleving in de directe leefomgeving.
5. 30 – minstens 30 % bladerdek (boomkroonbedekking)
In de openbare ruimte wordt gestreefd naar ten minste 30 % schaduw/boomkroonbedekking door bomen (rekening houdend met volwassen grootte). Dit helpt hitte in buurten te verminderen en verbetert het microklimaat.
6. 300 – binnen 300 meter een koele, groene plek
Vanuit elke werkplek, woning of school moet er binnen 300 meter een groene, koele plek zijn waar je kunt verblijven of recreëren. Dit vergroot de toegankelijkheid van groen en stimuleert bewegen en natuurbeleving.

Deze regel helpt de gemeente te toetsen of plannen voldoende groen bevatten en om het beleid richting ontwikkelaars en ontwerpers te onderbouwen.

Ook particulieren kunnen hun steentje bijdragen door hun woning en tuin bestand te maken tegen te warm, te droog en te nat. Met verschillende maatregelen kan er voor gezorgd worden dat de hitte de woning minder binnendringt: een groen dak en een groene gevel zorgen voor verkoeling (met name voor ouderen belangrijk), een dak met overstek voorkomt dat de zon, als deze hoog aan de hemel staat, naar binnen schijnt of de muren verwarmt, en een gebouw met witte muren weerkaatst de warmte meer, waardoor minder warmte wordt geabsorbeerd. Ook een goede zonwering en voldoende schaduwrijke plekken dragen bij aan de klimaatbestendigheid van een woning en haar omgeving. Met regentonnen, infiltratiekratten, molgoten en met een groene tuin kan verdroging van de bodem tegen worden gegaan en wateroverlast voorkomen. Wateroverlast in en om de woning, maar ook verderop, bij het riool. Ook met een halfverharde parkeerplaats krijgt het regenwater meer kans om in de bodem te infiltreren.

6.3.5 Conclusie

Met het project 'Laagveld' wordt een kleinschalige woonwijk met 25 grondgebonden woningen (koop en sociale huur) tussen Pastoor Jacobsstraat, Lange Schoolstraat en Grootvenseweg in Sint Hubert gerealiseerd. Het project 'Laagveld' is een goed voorbeeld van hoe de regionale woondeal, de algemene omgevingsvisie en woon(zorg)visie op lokaal niveau gestalte krijgt. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor starters, senioren en (jonge) doorstromers (gezinnen) op de woningmarkt van het dorp.

Bij de concrete uitwerking van de bouwplannen voor de woningen zal een invulling worden gegeven om te komen tot energiezuinige woningen. De BENG eis is hierbij van toepassing. Het streven daarbij is om te komen tot een zo hoog mogelijk energielabel. Daarnaast wordt invulling gegevens aan principes ten aanzien van klimaatbestendig bouwen en de 3-30-300 regel. Zo wordt gebruik gemaakt van (lucht)warmtepompinstallaties en wordt het hemelwater gescheiden binnen het projectgebied opgevangen en verwerkt. Ook is er een groenplan opgesteld waarmee kan worden voldaan aan de 3-30-300-regel. Verwezen wordt hier naar het groenplan zoals behandeld in paragraaf 3.2 van deze ruimtelijke motivering.

7. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.1.1 Algemeen

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

- a. De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- b. Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

7.1.2 Toetsing

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan is in het Bkl opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in de jurisprudentie. In artikel 5.129g lid 1 Bkl is een nadere omschrijving van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De Laddertoets geldt verder nadrukkelijk alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij de beantwoording van deze vraag moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het omgevingsplan, in vergelijking met het voorgaande omgevingsplan, voorziet in:

1. een functiewijziging en
2. welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe omgevingsplan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande omgevingsplan².

Een omgevingsplan 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 ook niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 2 Bkl³.

Artikel 5.129g uit het Bkl geeft weliswaar aan dat er sprake dient te zijn van een ontwikkeling die voldoende substantieel is, maar geeft hierbij geen grens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat voor woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 25 woningen. Derhalve is er sprake van een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Deze laddertoetsing heeft inmiddels plaatsgevonden.

7.1.3 Conclusie

Uit de laddertoets blijkt dat het project voorziet in een duidelijke woningbouwbehoefte binnen het marktgebied. Het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma wordt verder binnen het bestaande stedelijke gebied gerealiseerd. Op basis van het vooraangaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking positief is doorlopen.

De volledige Ladder Duurzame Verstedelijking is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob) staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

² uitspraken ABRvS van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal) en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)

³ uitspraak ABRvS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

7.2.2 Toetsing

In bijlage V Ob categorie J11, kolom 3 is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Wat een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is wordt niet nader gedefinieerd in het Omgevingsbesluit. De minimale drempelwaarden zoals die in onderdeel D categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage stonden zijn vervallen.

Uit de (uitgebreide) jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de enkele omstandigheid dat een project relevante (negatieve) milieugevolgen heeft niet doorslaggevend is voor het oordeel of zo'n project is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De concrete aard en omvang van het project zijn veel belangrijkere criteria voor deze beoordeling (zie bijvoorbeeld AbRvS 15 maart 2017 / 201601015/1/R1 ECLI:NL:RVS:2017:694 (bouwmarkt Hornbach)).

Nr.	Kolom 1 Projecten	Kolom 2 Gevalen waarin de m.e.r.-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Kolom 3 Gevalen waarin de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Kolom 4 Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
			artikel 8.44, eerste lid, onder a, of de grenswaarden voor geluidsbelasting, bedoeld in artikel 10.17, tweede lid, van de Wet luchtvaart, tenzij die een gelijk of beter beschermingsniveau bieden dan de geldende grenswaarden	
38	Hoogspanningsleiding en	Aanleg, wijziging of uitbreiding van een bovengrondse hoogspanningsleiding van: 1°. een spanning van 220 kV of meer, en 2°. een lengte van meer dan 15 km	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan of, bij afwezigheid daarvan, de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit
39	Buisleidingen voor: a. het transport van gas, olie of chemicaliën; b. het transport van kooldioxide (CO ₂) stromen voor geologische opslag, met inbegrip van de pompstations; of c. stoom of warm water	Als sprake is van een geval als bedoeld onder a of b: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een buisleiding met: 1°. een diameter van meer dan 0,8 m; en 2°. een lengte van meer dan 40 km	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan of, bij afwezigheid daarvan, de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit
310	Industrieterrein	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
311	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
312	Landinrichtingsproject en	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Het project waarop de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit ziet, betreft de realisatie van 25 woningen binnen een agrarisch gebied binnen bestaand stedelijk (dorps)gebied. Dit gebied wordt dus (her)ontwikkeld tot stedelijk (dorps/landelijk) woongebied. Gelet op de concrete aard en omvang van dit project kan worden geconcludeerd dat dit project te beschouwen is als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in bijlage V Ob categorie J11. Er is derhalve een verplichting om een plan-m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

7.2.3 Conclusie

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

De volledige m.e.r.-beoordeling is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

7.3 Gezondheid

7.3.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

7.3.2 Toetsing

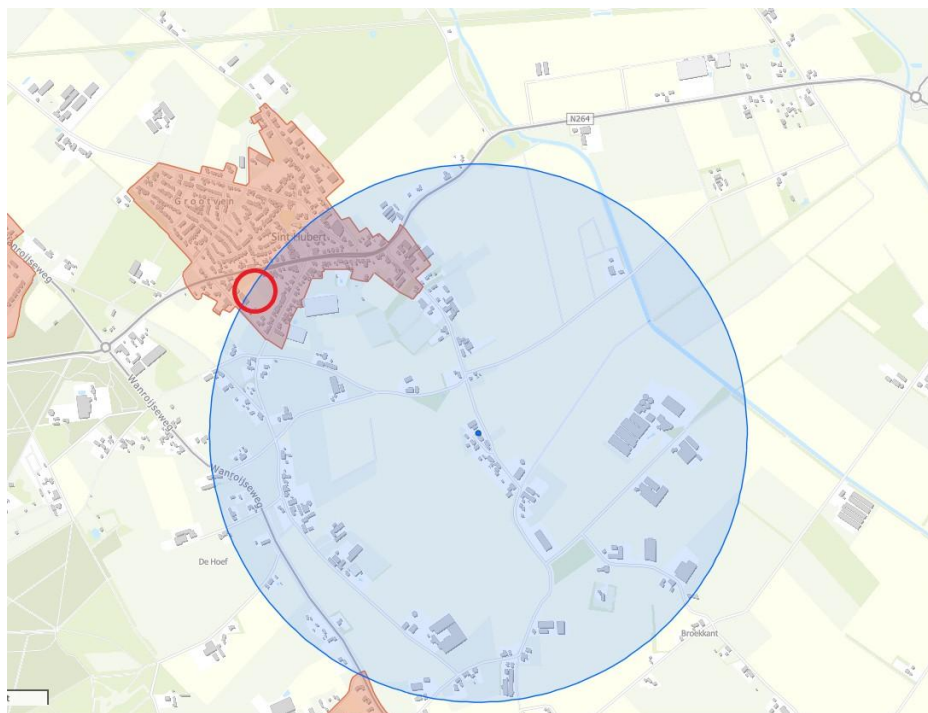
Binnen het onderhavige plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. In het ontwerp is rekening gehouden met de infiltratie van hemelwater en zal de grote hoeveelheid groen dat momenteel aanwezig is binnen het perceel zo veel mogelijk worden behouden. Deze ruime oppervlakte aan groenvoorzieningen reguleert de waterhuishouding op een natuurlijke wijze én reduceert het hitte-eiland-effect in dit deel van het stedelijk gebied. Ook wordt hierdoor de biodiversiteit beschermd en hebben de groenvoorzieningen een positief effect op de bewoners. Uitzicht op groen zorgt immers voor een

lager stressniveau. Bovendien heeft groen een positief effect op de luchtkwaliteit door afvang van fijnstof/ CO₂ en productie van zuurstof.

Als gevolg van de ligging ten opzichte van veehouderijen kan sprake zijn van een verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van **endotoxinen**. Dit is vooral aan de orde bij pluimvee- en varkenshouderijen. Daarnaast is uit het VGO-2 onderzoek gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van **longontsteking** en **Q-koorts** voordoet.

Geitenhouderij

In de nabijheid van het projectgebied is een geitenhouderij aanwezig aan de Voortsestraat 34 te Sint Hubert. Het projectgebied is deels gelegen binnen de 2 km-contour rond deze geitenhouderij.



contour geitenhouderij

Er bestaan geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten over de gezondheidsrisico's van geitenhouderijen voor omwonenden. Bestaande onderzoeken tonen geen causaal verband aan tussen een verhoogd gezondheidsrisico en het wonen in de omgeving van een veehouderij. Recent is er wel een vervolgonderzoek afgerond naar longontstekingen rond geitenhouderijen (VGO-III). Hierin is gekeken of er een verband is te leggen tussen patiënten die met longontstekingen bij hun arts kwam binnen 2 km van een geitenhouderij of binnen 1 km van een pluimveehouderij. Uit het onderzoek bleek er geen verband met pluimveehouderijen, maar de hypothese dat er een verband is met de geitenhouderij is niet uit sluiten. Er is hiervoor een bureau studie gedaan welke bacteriën, schimmels, protozoa en virussen op een geitenbedrijf aanwezig kunnen zijn en vervolgens zijn bij omwonenden die met longklachten bij de dokter kwamen in de nabijheid van geitenhouders keel- en neusswabs afgenomen en ook bij de geitenhouders zelf, personeel en omwonende zonder klachten. Op de geitenbedrijven zelf zijn daarna ook monsters genomen van de geiten zelf (neus- en keelwabs), mestmonsters, mestopslagmonsters en monsters van voer, melk en drinkwater. Tenslotte zijn luchtmonsters genomen op en rond het bedrijf en nabij de omwonende. Het betroffen in totaal 108 patiënten, 100 geitenhoeders en 956 controlepersonen. Een aantal bacteriën die longontsteking kunnen veroorzaken en voorkwamen bij de patiënten zijn ook in stallucht gemeten, maar tonen geen oorzakelijk verband aan. Er zijn geen directe verbanden gevonden tussen bedrijfsfactoren of koppelingen met de geitenhouderij versus de patiënt, maar bacteriën die voorkomen zijn wel gevonden bij de patiënten. De aanbeveling is dan ook om de incidentie van longontsteking bij omwonenden van geitenhouderijen te blijven monitoren en de epidemiologische studies de komende jaren een vervolg te geven.

Er is dus geen aantoonbaar bewijs dat toekomstige bewoners van het projectgebied specifieke gezondheidsrisico's zullen lopen vanwege de omliggende veehouderijen (zie ook de uitspraak van de Raad van State in een zaak in de gemeente Gilze-Rijen Uitspraak 202202263/1/R2 www.raadvanstate.nl). Het is dus niet met voldoende zekerheid is te zeggen dat wonen en werken nabij een geitenhouderij gevolgen van enige betekenis voor de gezondheid met zich meebrengen. De gezondheidsrisico's zijn dus nog niet duidelijk genoeg.

Hoewel binnen het projectgebied woningen voor brede doelgroepen worden gebouwd (jongeren, gezinnen en senioren), zullen er in principe geen personen met een specifiek verhoogd gezondheidsrisico gehuisvest worden. De specifieke doelgroepkeuze met bijbehorende woningtypen (zonder een zorgcomponent) en opzet van het nieuwe woongebied, maken dat kwetsbare personen daar niet of nauwelijks zullen wonen.

Spuitzone

Bij verschillende soorten agrarische activiteiten (glastuinbouw, bloemen-, sierbomen- en fruitteelt) worden gewassen doorgaans beschermd door middel van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het toebrengen van deze middelen kan de spuitvloeistof ten gevolge van luchtstroming verplaatst worden naar omliggende percelen. Dit wordt ook wel drift genoemd. Drift van gewasbeschermingsmiddelen kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen wettelijke regels die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van **50 meter** tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Dit wordt een **spuitzone** genoemd.

In diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – bijvoorbeeld die van 29 maart 2017 – is als hoofdregel bepaald dat bij de beoordeling van de vraag of (al dan niet) een spuitzone moet worden aangehouden, niet moet worden gekeken naar het feitelijk gebruik maar naar hetgeen planologisch maximaal is toegestaan. Bij de ontwikkeling van een nieuwe gevoelige functie nabij agrarische percelen, is het dus allereerst van belang om te weten wat de maximale gebruiksmogelijkheden van dat agrarische perceel op basis van het bestemmingsplan zijn. Laat dat bestemmingsplan de teelt van gewassen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (onbeperkt) toe? Zo ja, dan moet met dat gebruik rekening worden gehouden, ook al vindt dat gebruik feitelijk niet plaats. In veel gevallen is dan ook het aanhouden van een spuitzone tussen het agrarische perceel en de nieuwe functies noodzakelijk.

De Afdeling staat echter ook zeker uitzonderingen/nuanceringen op deze hoofdlijn toe. Uit haar uitspraken van 20 december 2017 en 2 maart 2022 nuanceerde de Afdeling deze lijn al enigszins. Met deze uitspraken maakt de Afdeling het – kort gezegd – mogelijk dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met een wijziging van het gebruik van een agrarisch perceel waarbij er gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden (en dus de maximale planologische (theoretische) gebruiksmogelijkheden) indien die wijziging in de planperiode **redelijkerwijs niet voorzienbaar is**. Daarbij is de **mate van (on)waarschijnlijkheid van de wijziging** van het gebruik van belang.

Het projectgebied ligt voor een klein deel binnen 50 meter van gronden met een agrarische bestemming waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen planologisch mogelijk is. De planologisch-juridisch realisatie van het project zal derhalve worden verdeeld in twee fasen. Fase 1 van het project betreft de realisatie van 24 woningen met 21 privé parkeerplaatsen en 37 openbare parkeerplaatsen, diverse groenvoorzieningen en watervoorzieningen in de vorm van twee centrale WADl's en de centrale ontsluitingsweg (woonstraat) door het projectgebied. Het betreft hier de plandelen 'Brink wonen' en 'Dorpslint wonen'. Fase 2 betreft dan de realisatie van 1 vrijstaande woning met 2 parkeerplaatsen aan de Grootvenseweg. Het betreft hier het plandeel 'landelijk wonen'.

Fase 2 van het projectgebied ligt binnen de **spuitzone** van agrarische gronden die tegenover deze gronden gelegen zijn. Via een afzonderlijk planologische-juridische regeling is zeker gesteld dat er minimaal 50 meter afstand bestaat tussen de gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden of planologisch gebruikt *kunnen* worden en fase 2 van het projectgebied. Via een afzonderlijke planologische-juridische regeling dient te worden uitgesloten dat binnen de 50 meter-spuitzone om fase 2 van het projectgebied gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden.

Dat zal in concreto gebeuren doordat fase 2 van dit project gerealiseerd wordt via een BOPA-omgevingsvergunning waaraan een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld om ter plaatse van de gronden binnen de spuitzone geen gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken dan wel fase 2 van dit project gerealiseerd wordt via een wijziging van het Omgevingsplan Land van Cuijk waarbij de 50 meter-spuitzone uitdrukkelijk wordt opgenomen en via de planregels wordt uitgesloten om ter plaatse van de gronden binnen de spuitzone gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

Fase 1 van het projectgebied ligt geheel buiten de bovenbedoelde spuitzone, zodat dit deel van het project direct via een reguliere BOPA-omgevingsvergunning geregeld kan worden omdat er binnen dit deel van het projectgebied geen sprake is van gezondheidsrisico's als gevolg van het (mogelijke) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Overige aspecten

Tenslotte wordt in de onderstaande paragrafen onderzocht welke effecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving binnen het projectgebied veroorzaakt kunnen worden door zaken als bodemverontreiniging, geluidsoverlast, bedrijfsactiviteiten, geurhinder, luchtkwaliteit en omgevingsveiligheid. Uit de afweging voor al deze aspecten blijkt dat geen van deze aspecten zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.4 Duurzaamheid

7.4.1 Algemeen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, de milieubelasting zo minimaal mogelijk is.

Als vanzelfsprekend wordt duurzaamheid meegenomen in de realisatie van dit plan. Door het realiseren van een goed doordacht plan met een hoogwaardige en tijdloze kwaliteit, wordt ingezet op een lange levensduur van zowel het gebied als de gebouwen. De benadering tot duurzaamheid is hierbij breed en vindt plaats op verschillende schaalniveaus.

Ook op gebouwniveau wordt ingezet op duurzaam bouwen en wonen. Zo zullen alle gebouwen voldoen aan de BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouwen) en de MPG (MilieuPrestatieGebouwen). Hierdoor worden de energiebehoefte en het energieverbruik van de woningen beperkt en wordt een deel van de energie zelf duurzaam opgewekt. Door te voldoen aan de MPG wordt de milieubelasting van de toegepaste materialen beperkt.

Circulariteit (Cradle to Cradle (C2C)) sluit één op één aan bij duurzaam bouwen en de bovengenoemde thema's. De te gebruiken grondstoffen dienen zolang mogelijk in gebruik te worden genomen waarna deze uiteindelijk hergebruikt dienen te worden. Afval bestaat niet en vrijkomende grondstoffen worden hoogwaardig opnieuw ingezet. Dat is het streven.

7.4.2 Toetsing

Op gebouwniveau wordt ingezet op duurzaam bouwen. Zo zal de woning voldoen aan de BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouwen) en de MPG (MilieuPrestatieGebouwen). Hierdoor wordt de energiebehoefte en het energieverbruik van het gebouw beperkt en wordt een deel van de energie zelf duurzaam opgewekt door PV panelen. Door te voldoen aan de MPG wordt de milieubelasting van de toegepaste materialen beperkt.

Concrete maatregelen in dit verband zijn:

- de woningen gasloos uitvoeren;
- de woningen aansluiten op een lucht-waterwarmtepomp ter verwarming en koeling van de gebouwen;
- de woningen wekken een substantiële hoeveelheid energie zelf op middels zonne (PV)panelen;
- bij de CPO-woningen eventueel een sedumdak voor hemelwateropvang en reductie van hittestress.

In het onderhavig project zijn verder ook nog de volgende additionele duurzaamheidsmaatregelen voorzien:

- het hemelwater wordt op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd (zie ook paragraaf 7.12 van deze motivering);

In de rapportage 'Freetool MRPI Milieuprestatie Gebouw', dat als bijlage bij de omgevingsvergunningaanvraag is gevoegd, is aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen.

7.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.5 Geluid

7.5.1 Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met hun omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Dat kan vormgegeven worden door het stellen van zogenoemde **geluidsproductieplafonds** in hun omgevingsplannen. Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

7.5.2 Toetsing

In het Bkl is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf en wegen met een lage etmaalintensiteit, elke weg over een geluidaandachtsgebied beschikt. Indien het geluidgevoelig gebouw gelegen is in het geluidaandachtsgebied van een weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en wordt de standaardwaarde in acht genomen. De omvang van het aandachtsgebied wordt bepaald door geluidproductieplafonds (gpp) of de basisgeluidemissies (bge). Deze informatie wordt opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidsgegevens (CVGG). Zolang er nog geen gpp's en bge's zijn vastgesteld, wordt de omvang van het aandachtsgebied bepaald zoals beschreven in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling:

- 100 meter voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder;
- 200 meter voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen;
- 350 meter voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen.

Voor de provinciale wegen zijn door de provincie Noord-Brabant geluidproductieplafonds vastgesteld⁴. Tot op heden zijn er echter nog geen geluidaandachtsgebieden opgenomen in het CVGG. Omdat het woningbouwplan direct grenst aan de N264 wordt ervan uitgegaan dat het projectgebied is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de N264.

Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t Bkl (artikel 5.78t lid 1 Bkl):

geluidbronsort	standaardwaarde [L_{den}]	grenswaarde [L_{den}]
gemeentewegen	53	70
provinciale wegen	50	60

Samenvatting wettelijk toetsingskader

Een overschrijding van de standaardwaarde is na afweging van geluidsreducerende maatregelen toegestaan tot de grenswaarde. Indien op basis van overwegende bezwaren het geluid op het geluidgevoelige gebouw onvoldoende of niet kan worden gereduceerd tot aan de standaardwaarde, kan het college van burgemeester en wethouders een hoger geluid toestaan. In dat geval wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken. Een geluidluwe gevel is een gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid. Bij ontheffing van de standaardwaarde kan een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in het geluidgevoelige gebouw.

Akoestische beschouwing

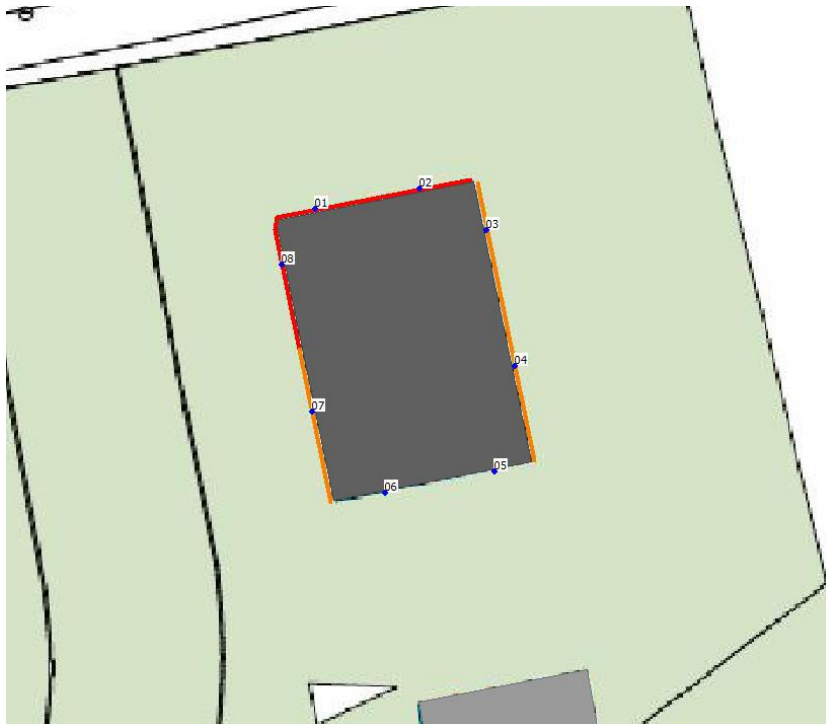
Het berekende geluid vanwege de gemeentewegen voldoet aan de standaardwaarde. Het afwegen van geluidbeperkende maatregelen is derhalve niet noodzakelijk. Het berekende geluid vanwege de provinciale weg Pastoor Jacobstraat (N264) overschrijdt de standaardwaarde ter plaatse van diverse woningen en ter plaatse van één woning ook de grenswaarde (ter plaatse van 'woonblok 1').

⁴ Provincie Noord-Brabant, besluit Provinciale Staten 10 oktober 2025, 33/25 Besluit vaststelling geluidproductieplafonds Noord-Brabant en delegatiebesluit geluidsproductieplafonds Noord-Brabant.



Overschrijdingen standaardwaarde (oranje) en grenswaarde (rood)

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. De geveldelen waar niet wordt voldaan aan de grenswaarde worden uitgevoerd als niet geluidgevoelige geveldelen met bouwkundige maatregelen (dove gevel). Voor de woningen met een overschrijding van de standaardwaarde dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de bouw van de woning is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.



Overschrijdingen standaardwaarde (oranje) en grenswaarde (rood) woonblok 1

Het volledige akoestische onderzoek is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

7.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.6 Luchtkwaliteit

7.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

7.6.2 Toetsing luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 25 woningen met één ontsluitingsweg. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat (achtergrondluchtkwaliteit)

Het initiatief ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt er alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In het Bkl zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in het Bkl, treden er naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegnnet overschrijdingen van deze grenswaarden op. De Monitoringstool die door het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van de meest dichtbijgelegen receptorpunten op basis van de meest actuele monitoringsronde:

Receptorpunt	XY (RDH)	Categorie*	Grens- waarde	Monitoringsjaar		
				2023	2025	2030
17278718_18404 554098308 Pastoor Jacobsstraat St.Hubert	x: 184045.4967820378 y: 409830.7557237352	Jaargem. conc. NO ₂	40 µg/m ³	17,8718	19,3271	17,9499
		Jaargem. conc. PM ₁₀	40 µg/m ³	16,0161	15,5091	14,584
		Jaargem. conc. PM _{2.5}	25 µg/m ³	8,7739	8,5844	7,5824
		Overschrijdingsda gen p.j. PM ₁₀	35	6,03	6	6

*rijksomgevingswaarden voor de overige stofcategorieën die in paragrafen 2.2.1.1 en 2.2.1.2 Bkl staan zijn in casu niet van toepassing.

7.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.7 Geur

7.7.1 Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geuroorzakende bedrijven.

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

7.7.2 Toetsing

Algemeen

Alle bestemmingsplannen met bijhorende regels en voorschriften zijn van rechtswege overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om een invulling te kunnen geven aan een planologisch maximaal mogelijke invulling worden de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (lees: bestemmingsplannen) in acht genomen; met name de maximaal toegestane milieucategorie.

De 'milieucategorie-methodiek' zoals bestemmingsplannen deze kennen is gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)'. De publicatie geeft voor verschillende bedrijfsmatige activiteiten en milieuonderwerpen een richtafstand die gekoppeld is aan een ter plaatse geldende milieucategorie. Onder de Omgevingswet is deze systematiek komen te vervallen. De VNG heeft eind 2024 de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering (2024)' gepubliceerd als vervanger van de oude publicatie. Deze nieuwe handreiking is echter vooral een hulpmiddel bij het opstellen van een Omgevingsplan, waarin een methodiek wordt voorgesteld om geluidsaandachtsgebieden te kunnen vastleggen voor bedrijfsmatige activiteiten buiten een gezonde industrieterrein. Omdat er nog geen omgevingsplan is waarin die aandachtsgebieden zijn gedefinieerd, is de handreiking tot de vaststelling van een omgevingsplan minder geschikt voor het evenwichtig toedelen van (nieuwe) functies aan locaties.

Daarom wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' als leidraad gehanteerd om invulling te geven aan de planologisch maximale mogelijkheden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om te toetsen of uiteindelijk sprake is van eventuele belemmeringen wordt voor zowel de feitelijke activiteiten als de planologisch maximale mogelijke invulling getoetst aan de regels binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Om onderscheid te kunnen maken tussen de 2 VNG-documenten, wordt het oude document aangehaald als 'de publicatie' en het nieuwe document als 'de handreiking'.

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)'

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen, in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties, is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Ten zuiden van het projectgebied zijn meerdere bedrijfsbestemmingen gelegen. Daarnaast is het project gelegen binnen de invloedssfeer van de N264. Derhalve wordt het projectgebied getypeerd als '**gemengd gebied**'.

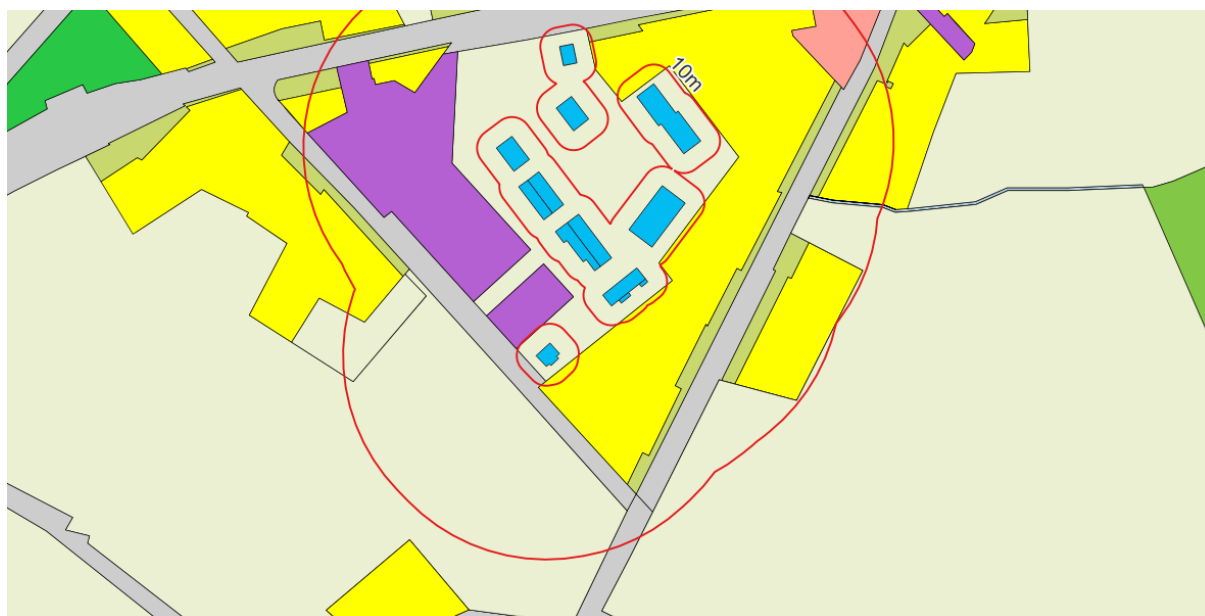
Geurhinder

In het tijdelijk omgevingsplan Land van Cuijk zijn regels voor geur vastgelegd. Deze regels zijn specifiek van toepassing op het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's, andere agrarische activiteiten en het exploiteren van zuiveringstechnische werken. Die laatste activiteiten zijn binnen relevante afstand tot het projectgebied niet aanwezig. In geval van dierenverblijven en andere agrarische activiteiten wordt een minimale afstand van 100 meter aangehouden tussen het emissiepunt en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

In de publicatie wordt in gemengd gebied een richtwaarde van 1 ouE/m³ gehanteerd op de gevel van een gevoelig object. De handreiking hanteert in gemengd gebied een richtwaarde van 0,5 ouE/m³ als 98- percentiel op de grens van het woongebied, zijnde de grens waar geurgevoelige gevels staan of gebouwd mogen worden. In de publicatie is de richtafstand tussen de (potentiële) bron en een gevoelig object afhankelijk van de milieucategorie, terwijl in de handreiking een basisafstand van 50 meter wordt gehanteerd met een mogelijke verruiming tot 100 meter. Met name voor inrichtingen in de oude milieucategorie 1 en 2 staat dit haaks op een belangrijke basisgedachte van de handreiking, te weten efficiënter ruimtegebruik door het tegengaan van onnodig geclaimde milieuruimte.

Op onderstaande afbeelding is een afstand van 100 meter rond de nieuwe woningen geprojecteerd. Binnen 100 meter afstand tot het projectgebied zijn agrarische bestemmingen aanwezig, maar zijn voor zover bekend geen dierenverblijven of andere geurbronnen gelegen.

De enkelbestemming 'Bedrijf' in het omgevingsplan is bedoeld voor inrichtingen ten hoogste milieucategorie 2. Uitgaande van de planologisch maximaal mogelijke invulling is voor deze bestemming een **richtafstand van 10 meter** van toepassing. Binnen deze afstand worden geen nieuwe geurgevoelige objecten geprojecteerd, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding. De geprojecteerde woning ten zuidoosten van de bedrijfsbestemming ligt nagenoeg op de richtafstand tot die bestemming. Bij planologisch maximaal mogelijke invulling zou daarom geen nader onderzoek naar geurhinder noodzakelijk zijn.



Richtafstanden ten opzichte van geprojecteerde woningen

Zoals in paragraaf 7.16 van deze ruimtelijke motivering is aangegeven is de feitelijke invulling van de bestemming beperkt tot een autohandel en een audiovisuele inrichting. In geen van beide inrichtingen is een relevante geurbron aanwezig. Op basis van de feitelijke invulling van de bedrijfsbestemming zijn er geen belemmeringen met betrekking tot geurhinder.

7.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.8 Bodem

7.8.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. Het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

7.8.2 Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het projectgebied in twee delen onderzocht door middel van twee verkennende bodemonderzoeken conform NVN 5740 uitgevoerd. Het betreft het plandeel 'Pastoor Jacobsstraat (ong)' en het plandeel 'Grootvenseweg (ong.)'. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportages zijn als bijlagen 7 en 8 bij deze motivering opgenomen.

Plandeel Pastoor Jacobstraat (ong)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Ter plaatse van de voormalige boomgaard, is de onderzoekslocatie onderzocht volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE).

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

deellocatie A

Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor het voorgenomen woningbouwproject ter plaatse van de onderzoekslocatie.

deellocatie B

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" voor de parameter organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Plandeel Grootvenseweg (ong.)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE--NL). De hypothese luidt de onderzoekshypothese dat de bodem mogelijk heterogeen verontreinigd is, waarbij de verwachting is dat de interventiewaarde voor grond of de signaleringswaarde voor grondwater niet worden overschreden.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In de bovengrond en ondergrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten aangetroffen. De onderzoekslocatie is ingedeeld in de bodemfunctieklass landbouw/natuur. Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoet de onderzoekslocatie aan de gestelde bodemfunctieklass in relatie tot de bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. In het grondwater zijn geen parameters in een verhoogde concentratie aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Er zijn geen belemmeringen voor de bouw op de bodemgevoelige locatie.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

7.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.9 Omgevingsveiligheid

7.9.1 Algemeen

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Externe veiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden (brand en explosie) voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dergelijke aandachtsgebieden aan. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

De norm van het plaatsgebonden risico ($PR-10^{-6}$) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Kwetsbare functies

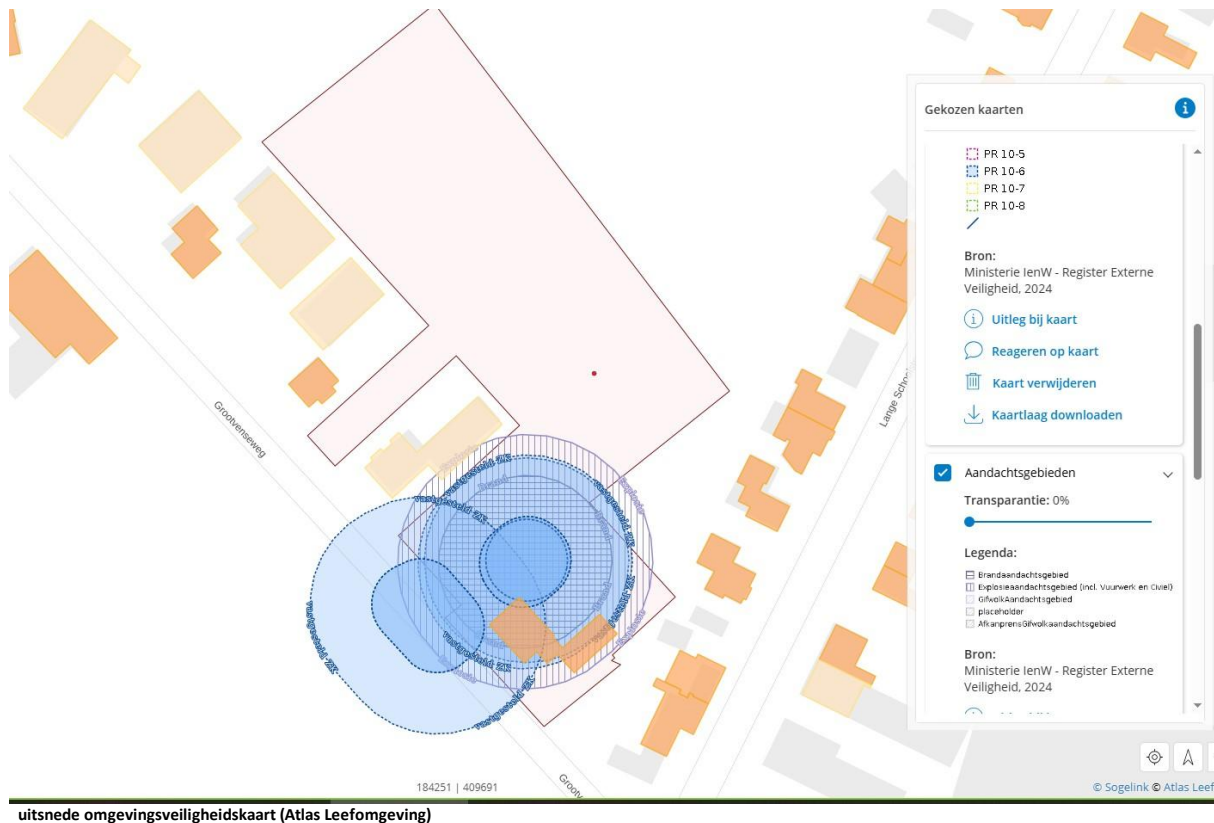
Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

7.9.2 Toetsing

Met behulp van de kaart bij de Atlas Leefomgeving zijn de risicobronnen in de omgeving van het projectgebied in beeld gebracht. Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de kaart met de risicobronnen in de omgeving van het aan de orde zijnde (deel van het) projectgebied.



Op het perceel Grootvenseweg 35 is een bovengrondse propaangastank met een inhoud van 1.000 liter aanwezig. Het plaatsen van de tank is in 2019 gemeld bij de gemeente Mill en Sint Hubert. De melding is door de ODBN voor kennisgeving aangenomen.

Het Bal geeft voor propaangastanks met een inhoud van maximaal 5 m³ een vaste PR 10-6-afstand van minimaal 10 meter tot beperkt kwetsbare gebouwen. Deze afstand geldt bij ten hoogste 5 keer bevoorrading per jaar. Uit de melding is het aantal bevoorradingen niet te herleiden. De tank is gesitueerd op circa 6 meter afstand tot de woning op hetzelfde perceel.

Binnen het projectgebied wordt een nieuwe woning geprojecteerd met als waarschijnlijke adressering Grootvenseweg 33, naast het perceel waarop de propaangastank aanwezig is. De projectie van het gebouw is weergegeven op onderstaande afbeelding. Hierop is eveneens de afstand van 10 meter tot de tank weergegeven. Het volledig bouwvlak voor de betreffende woning wordt op meer dan 10 meter afstand tot de propaangastank gelegd zodat de woning buiten de PR 10-6-contour ligt.



Propaantank met PR 10-6-contour van 10 meter

7.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.10 Verkeer en parkeren

7.10.1 Algemeen

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

7.10.2 Toetsing

Ontsluiting en verkeersveiligheid

Binnen de nieuwe woonwijk zal een doorgaande woonstraat worden gerealiseerd in een 'lusstructuur' die alle woningen zal ontsluiten en het gebied toegankelijk maakt voor hulpdiensten, afvalinzamelaars en nutsbedrijven. De nieuwe woonwijk als geheel zal via zowel de Pastoor Jacobstraat en de Grootvenseweg bereikbaar zijn worden. De Pastoor Jacobstraat (N264) is de belangrijkste oost-westgerichte hoofdontsluitingsweg door het dorp met een maximale snelheid van 50 km/uur. De Grootvenseweg is een rustige 30 km/u erfontsluitingsweg.

Uitvoeringskeuze ontsluiting op de Pastoor Jacobstraat

Naar aanleiding van vragen vanuit de omgeving is er door de initiatiefnemer samen met de provincie en de gemeente gekeken naar de uitvoeringskeuze van de ontsluiting op de Pastoor Jacobstraat. Er is al een bestaande in- en uitrit aanwezig en deze moet worden aangepast voor de realisatie van de nieuwe buurt. Als gevolg van de nieuwe woningen zullen meer voertuigen gebruik gaan maken van de in- en uitrit, waardoor de omgeving zich zorgen maakt over de verkeersveiligheid en inschijnende koplampen. Op basis van gesprekken en rijsimulaties zijn een aantal varianten uitgewerkt, waarbij één variant de beste oplossing biedt.

Onderstaande afbeelding geeft de nieuwe situatie weer.



ontsluiting projectgebied op Pastoor Jacobstraat

Voertuigen komende vanuit Uden en Haps (via de middengeleider) kunnen het plan inrijden. Voertuigen die de buurt uitrijden kunnen alleen rechts afslaan naar Haps. De bocht naar rechts en de middengeleider zijn zodanig geconstrueerd dat het inschijnen van koplampen wordt beperkt en het niet mogelijk is om (toch) linksaf te slaan naar Uden. Doordat de buurt een extra ontsluiting heeft aan de Grootvenseweg is het te verwachten dat een (groot) gedeelte van de bewoners niet kiest voor het uitrijden via de Pastoor Jacobstraat. Twee ontsluitingen zijn wenselijk voor de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van hulpdiensten.

Ter waarborging van de uitvoering van de aanpassing in het wegprofiel (aanpassing van de middengeleider op de N264) binnen een afgesproken termijn, zal een voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden inhoudende de verplichting aan de vergunninghouder om binnen een bepaalde periode met de provincie en gemeente schriftelijke afspraken gemaakt te hebben over de termijn waarbinnen deze concrete aanpassing moet plaatsvinden alsmede over welke partij de afgesproken aanpassing van het wegprofiel zal laten uitvoeren en over de financiering daarvan.

Verkeersgeneratie

Op grond van de verkeersgeneratiekenncijfers zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2023 Land van Cuijk' en de CROW publicatie 744 'Parkeerkecijfers 2024', kan de verkeersaantrekkende werking van het project bepaald worden.

Er worden 25 woningen gerealiseerd. De woningen zijn te onderscheiden in verschillende woningtypes. Zo worden er 17 aaneengebouwde woningen, 6 twee-onder-een kapwoningen en 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor het berekenen van het aantal verkeersbewegingen dient uit te worden gegaan van '**weinig stedelijk**' en '**rest bebouwde kom**'. Voor de verschillende woningtypes resulteert dit in het volgende aantal verkeersbewegingen:

- Vrijstaande woning maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Dit resulteert in $2 \times 8,6 = 17,2$ (17) verkeersbewegingen per etmaal;
- Twee-onder-een-kapwoning maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Dit resulteert in $6 \times 8,2 = 49,2$ (49) verkeersbewegingen per etmaal;
- Aaneengebouwde woning maximaal 7,8 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Dit resulteert in $17 \times 7,8 = 132,6$ (133) verkeersbewegingen per etmaal.

De totale verwachte verkeersgeneratie bedraagt $17 + 49 + 133 = 199$ **verkeersbewegingen** per etmaal. Gezien de beoogde structuur van een lusvormige en noord-zuidgerichte ontsluitende woonstraat kan er vanuit gegaan worden dat het gegenereerde verkeer evenredig (50%-50%) over de Pastoor Jacobstraat als de Grootvenseweg verdeeld zal worden. Beide wegen zullen derhalve naar verwachting een zeer beperkt aantal extra verkeersbewegingen per etmaal (ca. 99) te verwerken krijgen. Gelet op de verkeersfunctie van beide wegen, de bestaande wegprofielen, de bestaande verkeersintensiteiten en de autonome toename van deze verkeersintensiteiten in de periode 2025-2035, wordt geconcludeerd dat de omliggende infrastructuur geen hinder zal ondervinden ten gevolge van het relatief beperkte extra verkeer vanwege dit project.

Parkeren

Op grond van artikel 4.1.2 'Specifieke parkeerregels bij bouwplannen' uit het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023, is bepaald dat een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen 2023 gemeente Land van Cuijk'. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

Op grond van de bovengenoemde 'Nota parkeernormen 2023 Land van Cuijk' kan de volgende parkeerbalans voor het project worden opgesteld:

functie	aantal	gebiedstypering	norm	benodigde pp
vrijstaande woning (koop)	2	weinig stedelijk/rest bebouwde kom	2,3 pp/woning	4,6 pp
tweekapper (koop)	6		2,2 pp/woning	13,2 pp
aaneengebouwde woningen (koop)	17		2,0 pp/woning	34 pp
totaal benodigde pp (afgerond)		52 pp		

Als onderdeel van het stedenbouwkundige plan is de realisatie van 60 parkeerplaatsen binnen het beoogde woongebied vormgegeven. Er wordt voorzien in 23 privé parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen en 37 openbare parkeerplaatsen. Hierdoor voldoen initiatiefnemers ruimschoots aan de gemeentelijke parkeereis.

7.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.11 Natuur

7.11.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

7.11.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Sint Hubert. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk, het Natuurnetwerk Limburg (voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS)), Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Binnen het projectgebied bevinden zich geen bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Oeffelter Meent', 'Sint Jansberg' en 'Maasduinen' op 9,3, 10,5 en 12,5 kilometer afstand. Vanwege deze ruime afstanden wordt door het project geen direct effect (geluid, licht en trilling) verwacht op de genoemde Natura 2000-gebieden. De genoemde Natura 2000-gebieden bevatten echter wel tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

Stikstof

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.

De hoeveelheid stikstof die de bouw en het gebruik van 25 woningen veroorzaakt is uiterst gering en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Oeffelter Meent', 'Sint Jansberg' en 'Maasduinen' liggen op 9,3, 10,5 en 12,5 kilometer afstand.

Berekening

Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO_x en NH₃ in Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS CALCULATOR (versie april 2026). In de bijlage zijn de AERIUS rapportages bijgevoegd van de invoergegevens en het berekeningsresultaat. De volledige rapportage is als bijlage 9 bij deze motivering opgenomen.

Zowel voor de bouw- als de gebruiksfase van het project bedraagt het effect van het project op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke planbijdrage treedt er geen stikstofdepositie op binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Er is inmiddels een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke effecten van het project op beschermde flora en fauna ter plaatse van het projectgebied. Hieronder worden de resultaten samengevat. De volledige rapportage is als bijlage 10 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	- het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden broedvogelcheck uitvoeren - groen verwijderen buiten broedseizoen (mits geen marterachtigen gebruik maken van de begroeiing)
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	- winterinspectie en mogelijk aanvullend onderzoek naar roofvogel, ransuil en roek benodigd - aanvullend onderzoek naar steenuil benodigd
Vleermuizen	verblijfplaatsen	in omgeving	mogelijk	nee	nee	aandacht voor het voorkomen van additionele (bouw)verlichting richting schuur aan de zuidkant.
	foerageergebied	ja	mogelijk	nee	nee	genoeg alternatief foerageergebied in omgeving aanwezig
Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
	vliegroutes	ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	- aandacht voor het voorkomen van additionele (bouw)verlichting richting de groenstrook aan de rand van de onderzoekslocatie - indien deze groenstrook gekapt wordt, dienen de plannen ter beoordeling aan ter zake kundig ecoloog te worden voorgelegd
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	- indien (braam)struwelen, groenstroken en takkenhoop worden aangetast is aanvullend onderzoek naar marterachtigen benodigd. - aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren als de egel, konijn en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieënsoorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Tabel quickscan flora en fauna

Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten samengevat. De volledige rapportage is als bijlage 11 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

Functie onderzoekslocatie voor beschermde soorten

Er zijn geen beschermde functies aangetroffen ten aanzien van de steenuil. Er is bij de voorgenomen ingreep dan ook geen sprake van verlies van essentieel leefgebied van de steenuil. Er zijn ook geen beschermde functies aangetroffen van de steenmarter of kleine marterachtigen. Er zijn tijdens het onderzoek geen sporen van de steenmarter of steenmarters waargenomen. Bij de voorgenomen ingreep zal geen sprake zijn van verstoring van vaste rust- of voortplantingsplaatsen van deze soort.

Conclusie

Er zijn geen beschermde functies van beschermde diersoorten op de onderzoekslocatie aangetroffen. Derhalve zijn er geen aanvullende maatregelen nodig bij de uitvoering van de werkzaamheden voor steenuil, steenmarter of kleine marterachtigen.

Op basis van de quickscan is overtreding ten aanzien van vliegroutes en mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen te voorkomen door de groenstrook aan de westkant van de onderzoekslocatie te laten staan en additionele (bouw)verlichting hiernaartoe en de schuur aan zuidkant te voorkomen. Indien de groenstrook voor de toekomstige plannen toch verwijderd dienen te worden, kan dit enkel na overleg met een ter zake kundig ecooloog.

Overtreding ten aanzien van algemene broedvogels kan worden voorkomen door verwijdering van het groen buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien de bovengenoemde werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden, kan dit enkel nadat tijdens een broedvogelinspectie is bevestigd dat er geen broedgevallen aanwezig zijn. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval te verwijderen buiten het broedseizoen van vogels.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden en sporen, op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieve en/of gezien de aard van de ingreep niet aan de orde.

Zorgplicht

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 11.27 Bal); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

7.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.12 Weging van het waterbelang

7.12.1 Algemeen

Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Op basis van artikel 5.37 Bkl vervalt de term ‘watertoets’. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip ‘weging van het waterbelang’ deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. In de kamerbrief ‘water en bodem sturend’ van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze ‘waar’ te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag ‘hoe’ een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema’s wateroverlast, droogte, hitte, gevolgsbeperking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw. Voor de juridische borging van de groene maatlat denkt het Rijk aan een instructieregel in het Bkl of meer specifieke regelgeving in het Bbl.

In het kader van de watertoets is over het plan ook advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht.

7.12.2 Waterparagraaf

Er is een volledige waterparagraaf opgesteld ten behoeve van deze ontwikkeling. Hierin wordt gekozen voor het onderstaande systeem van een duurzame en veilige verwerking van hemel- en afvalwater binnen het projectgebied. De volledige waterparagraaf is als bijlage 12 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

Berekening bergingscapaciteit

Uitgangspunt is dat het plan dient te voldoen aan het principe “Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen” (HNO). Met behulp van de hydrologische eisen van het waterschap is de benodigde bergingscapaciteit berekend. (Bron: Hydrologisch Uitgangspunten Waterschap per 1 januari 2024.) Er is uitgegaan van afkoppeling van het regenwater voor het gehele projectgebied. Hierbij gaat het over de afkoppeling van een verhard oppervlak van 5221 m². Dit ligt lager dan de door het Waterschap Aa en Maas vastgestelde grens van 10.000 m². Een watervergunning plan voor dit plan is dus niet vereist.

De eis van het Waterschap is dat er 60 mm/m² verhard oppervlak moet worden geborgen op eigen terrein. Dit mag gecorrigeerd worden met een Gevoeligheidsfactor. De Gevoeligheidsfactor is 1,0 omdat het plan binnen de bebouwde kom ligt en dit staat aangegeven op de Kaart.

Het hemelwaterbeleid van de gemeente Land van Cuijk spreekt ook over 60 mm/m². Met deze norm wordt derhalve gerekend ten behoeve van de capaciteit van de WADI's.

Volgens de rekenregel: toename verhard opp. * 0,060 m³ = omvang vereiste capaciteit [m³] volgt dat er een bergingscapaciteit van: 5221 * 0,060 = 313 m³ benodigd zal zijn.

Ontwerp van de bergingsvoorzieningen

Voor het inpassen van de wateropgave zijn binnen het plan **twee WADI's** voorzien. Voor de bodemhoogte van de WADI's wordt uitgegaan van 11,00 m + NAP. Om wateroverlast bij extreme neerslag te voorkomen wordt het RWA stelsel via twee noodoverlaten (met drempelhoogtes van 11,35 m + NAP) aangesloten op het bestaand RWA stelsel in de Pastoor Jacobsstraat én een bestaande greppel aan de oostzijde van het plan.

WADI 1 heeft een bergingscapaciteit (inhoud tot overloophoogte) van 274 m³. WADI 2 heeft een inhoud van 93 m³. De totale bergingscapaciteit is derhalve 367 m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wateropgave van 331 m³.



Infiltratie en hydraulische toets (stresstest)

Op basis van de boorprofielen wordt vastgesteld dat tot 3 meter onder het huidig maaiveld fijn zand aanwezig is. Er heeft geen K-waarde onderzoek plaatsgevonden. Echter uit de literatuur zijn bij verschillende grondsoorten kwalificaties toe te kennen aan de verschillende K-waarden. Een overzicht van de kwalificaties zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Globale horizontale doorlatendheid

Grondsoort	Doorlatendheid (m/dag)	Grondsoort	Doorlatendheid (m/dag)
zware klei	0.0001	lichte zavel	0,5
potklei	0.001	teelaarde	5
matig zware klei	0.01	schelpen	30
zandige klei	0,05	fijn zand	1 - 10
keileem	0,05	duinzand	7
veen	0.001 - 0.1	grof zand	30
kleiig veen	0,005	zeer grof zand	80
sterk zandig veen	0,05	uiterst grof zand	200
leem/löss	0,05	fijn grind	1.000 - 10.000
zandige leem	0,3	grof grind	10.000 - 100.000

Bron: Grondwaterzakboekje Bot 2011.

De kwalificatie voor de ondergrond bij een K-waarde van 1-10 m¹ / dag is te zien in onderstaande tabel:

Tabel 2:

k-waarde in m/d	Kwalificatie
< 0,01	Zeer slecht
0,01 – 0,1	Slecht
0,1 – 0,5	Matig
0,5 – 1,0	Vrij goed
1,0 – 10	Goed
> 10	Zeer goed

Bron: Grondwaterzakboekje Bot 2011.

Aangezien tot een diepte van 3 meter beneden maaiveld fijn zand aanwezig is, kan gesteld worden dat de bodem in het hele projectgebied geschikt is voor infiltreren en aldus het aanleggen van wadi's. Er is sprake van een **'goed doorlatende'** ondergrond.

Hydraulische toets (stresstest)

Met een rekenmodel is onderzocht of het ontwerp voldoende robuust is gedimensioneerd om wateroverlast bij extreme neerslag te voorkomen. Hierbij is gebruik gemaakt van twee verschillende neerslaggebeurtenissen: Een T=10 bui (35,7 mm in 45 minuten) en een stresstest (60 mm in één uur). De resultaten van de berekeningen zijn weergegeven op kaarten in bijlage 2 van de als bijlage 12 bij deze ruimtelijke motivering toegevoegde waterparagraaf. De berekeningen leiden tot enkele aandachtspunten en opmerkingen met betrekking tot de afwatering. Deze zijn op bijlage 2 van de waterparagraaf verder toegelicht. Bij de verdere uitwerking van het plan dient hiermee rekening te worden gehouden.

Afvalwater

Afvalwater wordt onder vrij verval aangesloten op het bestaand gemengd stelsel in de Pastoor Jacobsstraat. Om het DWA-stelsel aan te kunnen sluiten moet een extra put worden geplaatst in het gemengd stelsel ter hoogte van de toegangsweg. Dit betekent dat openbreken van de Pastoor Jacobsstraat nodig is en dat deze weg derhalve tijdelijk moet worden afgesloten voor verkeer.

7.12.3 Overleg waterschap

Het Waterschap Aa en Maas heeft per e-mailbericht van 28 oktober 2024 inhoudelijk gereageerd op de voorgestelde wijze van hemelwater- en afvalwaterverwerking. Zij achten het plan inpasbaar.

7.12.4 Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.13 Cultureel erfgoed

7.13.1 Beoordelingskader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan 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

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoekspllicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vonden opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen. In het omgevingsplan zal hiertoe een toereikend beschermingsregime moeten worden opgenomen.

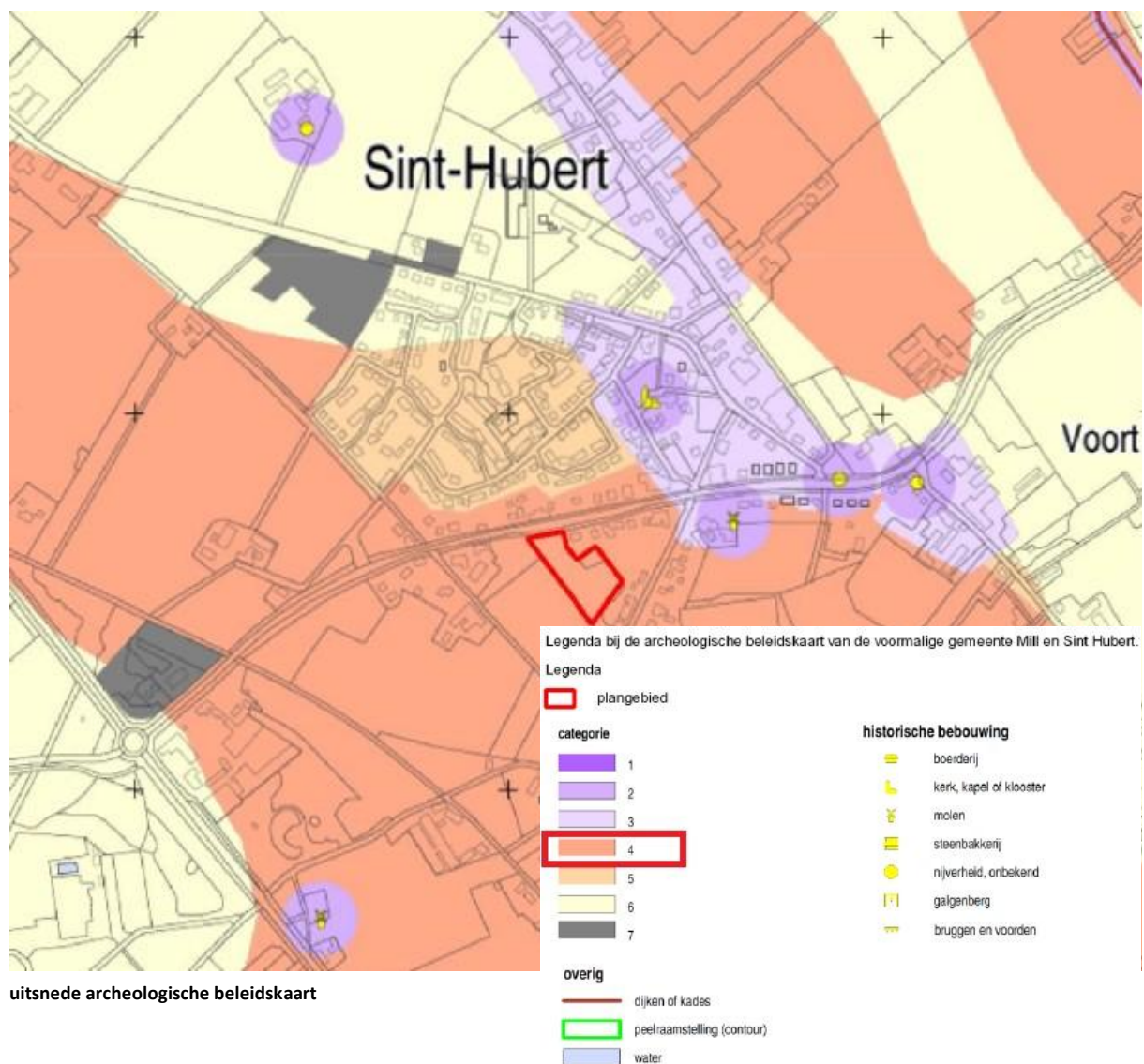
7.13.2 Toetsing cultureel erfgoed

Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert ligt het projectgebied in een zone met een **hoge archeologische verwachting (categorie 4)**. Volgens het gemeentelijk archeologisch beleid is hier archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) bevat een overzicht van archeologische monumenten/terreinen in Nederland. Het projectgebied ligt niet binnen een AMK-terrein of in de nabijheid daarvan.

Het projectgebied valt tevens binnen het bestemmingsplan Kom Sint Hubert van de gemeente Mill en Sint Hubert. Volgens dit bestemmingsplan heeft het projectgebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Deze bestemming kent eenzelfde onderzoekplicht als genoemd op de archeologische beleidskaart.



Omdat het project leidt tot een overschrijding van zowel de genoemde verstoringsdiepte en – oppervlakte is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er heeft inmiddels een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Hieronder worden de resultaten samengevat. De volledige rapportage is als bijlage 13 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting heeft het projectgebied een lage verwachting voor het (Laat-)Paleolithicum en Mesolithicum en een middelhoge verwachting voor alle periodes vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, blijft door het booronderzoek behouden. Op basis van het behoud van een middelhoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Als het niet mogelijk is om archeologie vriendelijk te bouwen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, vervolgonderzoek noodzakelijk.

Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd in de vorm van archeologisch profielputtenonderzoek. Hieronder worden de resultaten samengevat. De volledige rapportage is als bijlage 14 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

In het projectgebied zijn gooreerdgronden aangetroffen, welke door ploegactiviteiten tot een diepte van 40-45 cm -mv zijn verstoord. Verder komt naar voren dat de landschappelijke omstandigheden in het projectgebied van nature nat zijn, vermoedelijk als gevolg van de landschappelijke ligging aan de voet van de Peelhorst. Op basis van deze gegevens kan er van uit worden gegaan dat het projectgebied ook in het verleden in (regenrijke) periodes onder water zal hebben gestaan. Dit maakt dat het projectgebied van oudsher een weinig geschikte locatie voor bewoning is geweest.

Selectieadvies

De aangetroffen bodemprofielen en de periodiek relatief natte omstandigheden in het projectgebied leidt tot de conclusie dat er weinig kans is op de aanwezigheid van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied. Het selectieadvies is daarom dan ook om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het projectgebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Meldingsplicht toevalsvondsten

De wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten geldt altijd (art. 5.10 Erfgoedwet 2016). Mochten tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden.

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied zijn verder geen rijks -of gemeentelijke monumenten gelegen. Ook ligt het projectgebied niet binnen een molenbiotoop, een beschermd stads-of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch waardevol landschap.

7.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7.14 Privaatrechtelijke belemmeringen

7.14.1 Beoordelingskader

Uit jurisprudentie blijkt dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet van doorslaggevende betekenis zijn. Hieraan kan slechts betekenis toekomen, indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van de ontwikkeling niet aannemelijk is.

7.14.2 Toetsing

Het projectgebied met de zich daarop bevindende schuur zijn volledig eigendom van de initiatiefnemers. Grond en opstal zijn niet bezwaard met zekerheidsrechten of zakelijke rechten. Gelet op de ligging van het projectgebied, zijn de gedoogplichten uit hoofdstuk 10 Ow niet van toepassing.

7.14.3 Conclusie

Vanuit het aspect privaatrechtelijke belemmeringen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het aspect privaatrechtelijke belemmeringen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

7.15 Niet gesprongen explosieven

7.15.1 Beoordelingskader

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de huidige gemeente Land van Cuijk heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Land van Cuijk adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te laten voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de ruimtelijke (planologische) procedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

7.15.2 Toetsing

Het project is getoetst aan de bodembelastingkaart voor NGE's van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert. Het projectgebied is niet aangeduid als verdacht gebied. De bodembelastingkaart is gebaseerd op een bureauonderzoek. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Protocol Toevalsvondst

Dat wil niet zeggen dat er in de praktijk geen explosieven aanwezig kunnen zijn. Mochten er onverhoopt munitie(gelijkende) objecten worden aangetroffen in de als 'onverdacht' geclassificeerde bodemlagen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden direct te staken en de lokale politie van deze vondst op de hoogte te stellen. Tevens wordt geadviseerd om in een dergelijke situatie contact op te nemen met een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbureau en gezamenlijk vast te stellen of opschaling noodzakelijk is.

7.15.3 Conclusie

Vanuit het aspect NGE is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het aspect NGE vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

7.16 Bedrijfsmatige activiteiten

7.16.1 Algemeen

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet zorgt de gemeente in het Omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruikruimte te voorkomen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt door de gemeente Land van Cuijk nog steeds gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)'.

Voor de beoordeling inzake de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid kan onder de Omgevingswet ook gebruik gemaakt worden van de meest recente Handreiking van de VNG 'Activiteiten en milieuzonering (2024)'. Dit is juridisch echter niet verplicht. De handreiking van de VNG is een hulpmiddel voor gemeenten om deze beoordeling uit te voeren. De nieuwe VNG-handreiking is dan ook een alternatief naast de 'oude' VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)'.

7.16.2 Toetsing

Met de beoogde realisatie van een nieuwe woonwijk (25 woningen) worden gevoelig objecten toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op het woon-en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonwijk.

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)'

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen, in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties, is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Ten zuiden van het projectgebied zijn meerdere bedrijfsbestemmingen gelegen. Daarnaast is het project gelegen binnen de invloedssfeer van de N264. Derhalve wordt het projectgebied getypeerd als '**gemengd gebied**'.

Bedrijfsfuncties in de omgeving

Langs de Grootvenseweg liggen een aantal bedrijven/bedrijfspercelen. Niet op alle percelen die formeel een bedrijfsbestemming hebben, wordt feitelijk nog een bedrijf gevoerd. Alleen op de adressen Grootvenseweg 25 (autogarage + autodealer), Grootvenseweg 27 (autogarage)/ Grootvenseweg 27a (bedrijfswoning) en Grootvenseweg 29 (ontwikkeling, reparatie en aanleg van audio-en visuele apparatuur), zijn nog bedrijven actief. Grootvenseweg 23 en 31 hebben formeel nog wel een bedrijfsbestemming, maar worden feitelijk gebruikt t.b.v. wonen (wellicht met enige hobbymatige opslag of-bedrijvigheid).

Bedrijfsactiviteiten en effecten op de leefomgeving

Op de bedrijfspercelen langs de Grootvenseweg zijn bedrijfsmatige functies in de vorm van bedrijven tot **maximaal milieucategorie 2** mogelijk. Deze functies kunnen leiden tot (milieu)hinder voor omliggende woningen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om geluidhinder, geurhinder of omgevingsveiligheid. In de paragrafen 7.7 en 7.9 van deze ruimtelijke motivering is getoetst of de (potentiele) bedrijvigheid langs de Grootvenseweg leidt tot geurhinder of onveilige situaties ter plaatse van het projectgebied. Hiervan blijkt geen sprake. In deze paragraaf zal getoetst worden of de genoemde bedrijvigheid zal leiden tot **geluidhinder** ter plaatse van het projectgebied.

Er is een onderzoek verricht waarbij de effecten op het projectgebied van mogelijke geluidhinder, geurhinder en omgevingsveiligheid vanwege de planologisch maximaal mogelijke bedrijfsactiviteiten langs de Grootvenseweg, in beeld zijn gebracht. De resultaten met betrekking tot geluidhinder worden hieronder samengevat weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage 15 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

In het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk zijn regels opgenomen voor het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw.

Voor activiteiten of samenhangende activiteiten gelden de waarden zoals opgenomen in artikel 22.63 van het omgevingsplan. De waarde op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- of aanpandige geluidgevoelige gebouwen zijn weergegeven in onderstaande tabellen.

Tabel Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw [dB(A)].

beoordeling	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$	50	45	40
maximaal geluidniveau $L_{A,max}$	70	65	60

Tabel Waarde voor geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- of aanpandige geluidgevoelige gebouwen [dB(A)].

beoordeling	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$	35	30	25
maximaal geluidniveau $L_{A,max}$	55	50	45

Maximale niveaus ten gevolge van laad- en los activiteiten in de dagperiode worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

Indirecte hinder is geregeld via de specifieke zorgplicht. Voor de beoordeling van indirecte hinder wordt verwezen naar de Circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting' (VROM, d.d. 29 februari 1996). Op basis van deze circulaire bedraagt de voorkeurswaarde voor indirecte hinder 50 dB(A). Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde² is alleen toegestaan indien bron- of overdrachtsmaatregelen niet of onvoldoende doelmatig zijn. De grenswaarde voor indirecte hinder bedraagt 65 dB(A).

Geluidhinder woningen

Als gevolg van de planologisch maximaal mogelijke invulling van het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden overschrijdingen berekend van het de richtwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau (De activiteiten die vanuit het planologisch regime mogelijk zijn ter plaatse van de Grootvenseweg 31 resulteren in deze overschrijding. Ter plaatse van de Grootvenseweg 31 is sprake van permanente bewoning.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren waarbij eventuele belemmeringen voor de bedrijven zijn uitgesloten, is het advies om gevelmaatregelen te treffen. Het binnenniveau van geluidsgevoelige bestemmingen dient bij aansluiting op de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 35 dB(A) etmaalwaarde te bedragen. Voor het maximale geluidsniveau dient dit ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde te bedragen.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving schrijft voor nieuwbouwwoningen een minimale gevelwering voor van 20 dB. Daarmee is het binnenniveau geborgd. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Mede omdat alle woningen beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte zal daarmee sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluidhinder buitenruimte; een goed woon-en leefklimaat in de tuinen

Het toetsingskader voor het bepalen van geluid op nieuwe woningen beperkt zich tot het geluid op de gevel en de karakteristieke geluidwering van de gevel. Een belangrijke achterliggende reden is dat nadelige gezondheidseffecten kunnen optreden als gevolg van slaapverstoring. Uit jurisprudentie blijkt steeds vaker ook de buitenruimte bij woningen een rol te spelen in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Er zijn echter geen wettelijke grens- of richtwaarden voor het geluid in de buitenruimte.

Op verzoek van de gemeente Land van Cuijk zijn in de rekenmodellen toetspunten toegevoegd in de buitenruimte van de woningen rondom de activiteiten (woongroep 5 tot en met 9) op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld. Gelet op de afmetingen van de buitenruimte zijn per woning 3 toetspunten gemodelleerd. In bijlage 3 zijn de resultaten van die berekeningen weergegeven. Uitgaande van de feitelijke activiteiten treedt bij 2 woningen in de buitenruimte een geluidsniveau van 50 tot 55 dB(A) etmaalwaarde op. Bij alle overige woningen is dat ten hoogste 44 dB(A). Rekening houdend met de planologisch maximaal mogelijke invulling treedt in elke buitenruimte een waarde tot 55 dB(A) op.

Aanvullend is het effect van afscherming doorgerekend. Hiertoe is op de perceelsgrens van woongroep 6 tot en met 8 met de bedrijfspercelen een scherm van 2 meter en vervolgens een scherm van 3 meter boven maaiveld toegevoegd. Een scherm van 2 meter hoog is in alle gevallen voldoende om het geluidsniveau in de buitenruimte te reduceren tot ten hoogste 50 dB(A).

De initiatiefnemer zal aan de kopers contractueel – bij de aankoop van de woning/woonkavel van woongroep 6 tot en met 8 - de verplichting opleggen om deze geluidschermen van 2 meter – conform het bepaalde in het voornoemde milieuzoneringsonderzoek – binnen een specifieke termijn te realiseren en in stand te houden.

7.16.3 Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

8.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets bevat het Omgevingsplan eigenlijk een **onuitvoerbaarheidstoets**. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt.

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. Deze heeft voldoende private financiële middelen voor de planrealisatie. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

8.2 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer hoofdgebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Het project betreft de realisatie van 25 nieuwe woningen waardoor verplicht kostenverhaal door de gemeente in principe aan de orde is.

Artikel 8.14 Ob bevat een regeling om af te zien van kostenverhaal. Het bevoegd gezag *kan* beslissen kosten niet te verhalen als:

- a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 Ow kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A3 tot en met A9 van bijlage IV Ob zijn; of
- c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Deze uitzondering doet zich in casu niet voor.

De gemeente Land van Cuijk en de initiatiefnemer hebben besloten om een anterieure overeenkomst met elkaar af te sluiten ter verzekering van het gemeentelijk kostenverhaal.

8.3 Nadeelcompensatie

Als er een omgevingsvergunning verleend wordt, en als op grond daarvan schade wordt veroorzaakt, dan is artikel 4.5 Awb van toepassing. De vergoeding van eventueel uit te keren nadeelcompensatie komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dat is eveneens in de anterieure overeenkomst geregeld.

9. PROCEDURE BOPA

9.1 Algemeen

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure en soms de uitgebreide procedure.

Meestal reguliere procedure

Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de **reguliere procedure** van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij de verlening van omgevingsvergunningen zoveel mogelijk de reguliere procedure wordt gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken en eventueel verlenging van 4 weken wanneer advies en instemmingsrecht van de provincie van toepassing is. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Soms uitgebreide procedure

In onderstaande gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

1. als dit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit;
2. op verzoek van de aanvrager;
3. als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart.

Ad 1. Aangewezen in Omgevingswet en Omgevingsbesluit

In afdeling 16.3 van de Omgevingswet over de totstandkomingsprocedures en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt.

Ad 2. Uitgebreide procedure op verzoek aanvrager

De uitgebreide procedure is van toepassing op de BOPA als de aanvrager hierom heeft verzocht of heeft ingestemd met het toepassen van de uitgebreide procedure (artikel 16.65, lid 1, onder b, Omgevingswet).

Ad 3. Bevoegd gezag verklaart uitgebreide procedure van toepassing

Het bevoegd gezag kan de uitgebreide procedure van toepassing verklaren op de BOPA (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet). In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag. Het bevoegd gezag mag niet van tevoren beslissen op welke gevallen zij afdeling 3.4 Awb van toepassing zal verklaren. Die beslissing moet zij per aanvraag nemen. Het bevoegd gezag kan wel beleidsregels opstellen over hoe zij de wettelijke criteria van artikel 16.65 lid 4, onder a en b, Omgevingswet uitlegt. In de beleidsregel kan het bevoegd gezag activiteiten benoemen die in ieder geval aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

9.2 Advies en instemming GS

Met haar advies- en instemmingsbevoegdheid kan de provincie voorkomen dat de gemeente een omgevingsvergunning voor een BOPA verleent als die provinciale belangen doorkruist. Deze bevoegdheid is geregeld in artikel 4.25, lid 1, onder g, en lid 3 Ob.

Gedeputeerde Staten Van Noord-Brabant (hierna ook: GS) moeten vooraf aangeven in welke gevallen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan hen voor advies en instemming moet worden voorgelegd. Ze mogen alleen gevallen aanwijzen waarbij sprake is van een provinciaal belang. Dit provinciaal belang moet ook blijken uit een door de provincie openbaar gemaakt document. Dit volgt uit de verwijzing in artikel 4.25, lid 1, onder g Ob. jo. artikel 16.15a, onder d Ow.

GS hebben via het besluit **'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet'** (d.d. 7-11-2023) invulling gegeven aan deze bevoegdheid. In onderdeel 1 van dit besluit zijn de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen waarvan de toepassing een zodanig provinciaal belang raakt dat GS regels heeft gesteld onder welke voorwaarden wel of geen verplicht advies van GS noodzakelijk is in het kader van een BOPA-omgevingsvergunning.

Artikel 5.55 (regels voor stedelijke ontwikkeling) is niet opgenomen in onderdeel 1 van dit besluit, zodat voor een BOPA-omgevingsvergunning voor stedelijke ontwikkelingen binnen stedelijk gebied, geen advies van GS noodzakelijk is.

9.3 Advies gemeenteraad

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is van de gemeenteraad om af te wijken - via een BOPA - van het omgevingsplan. Deze bevoegdheid is geregeld in artikel 16.15a Ow. Voor de niet-aangewezen gevallen vervalt dat adviesrecht. Het adviesrecht van de gemeenteraad onder de Omgevingswet is van toepassing voor activiteiten waarvoor de gemeenteraad echt directe regie wenst te houden, zoals ontwikkelingen met een grote maatschappelijke impact, en/ of activiteiten die niet overeenkomstig de bestaande beleidskaders zijn.

De gemeenteraad van Land van Cuijk heeft via het besluit **'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit'** invulling gegeven aan deze bevoegdheid. In onderdeel 1 onder a van dit besluit wordt een verplicht advies voorgeschreven bij een bouwplan van meer dan 10 woningen. Omdat het project ziet op de bouw van 25 nieuwe woningen, is er een advies van de gemeenteraad nodig.

10. BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

10.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 5, 6 en 7).

10.2 Conclusie

Uit deze ruimtelijke motivering blijkt dat het project niet strijdig is met rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het project is wel strijdig met het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Land van Cuijk.

Door het project en gelet op de aard en waarden binnen het projectgebied worden er geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Ook zijn er geen milieu-planologische en/of veiligheidsbeperkingen met betrekking tot de realisatie van het project. Gelet op de inhoud en omvang van dit project, heeft dit project uitsluitend positieve milieu-en ruimtelijke gevolgen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: BKP Laagveld Sint Hubert

Bijlage 2: Groenplan

Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 4: toets Ladder Duurzame Verstedelijking

Bijlage 5: Mer-beoordeling

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek plandeel Pastoor Jacobstraat (ong.)

Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek plandeel Grootvenseweg (ong.)

Bijlage 9: Stikstofonderzoek en AERIUS-berekening

Bijlage 10: Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 11: Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 12: Weging waterbelangen

Bijlage 13: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 14: Archeologisch profielputjes-onderzoek

Bijlage 15: Onderzoek activiteiten en milieuzonering