

Omgevingsvergunning

Transformatie voormalig gemeentehuis Sint Anthonis

Gemeente Land van Cuijk



Motivering

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Projectgebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie	9
Hoofdstuk 3 Voorgenomen Ontwikkeling	11
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?	11
3.2 (Strijdigheid) geldend omgevingsplan	14
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid	15
3.4 Conclusie	15
Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie	16
4.1 Participatie omgeving	16
Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving	17
5.1 Rijksbeleid en Rijksregels	17
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	19
5.3 Beleid Waterschap en overig waterbeleid	21
5.4 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	25
6.1 Geluid	25
6.2 Luchtkwaliteit	26
6.3 Geur	28
6.4 Bodemkwaliteit	29
6.5 Mobiliteit en parkeren	30
6.6 Omgevingsveiligheid	32
6.7 Natuur	33
6.8 Water	35
6.9 Cultureel erfgoed	36
6.10 Duurzaamheid	37
6.11 M.e.r.-beoordeling	38
6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking	39
6.13 Milieubelastende activiteiten	40
6.14 Gezondheid	42
Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden	43
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	44
8.1 Financieel economische haalbaarheid	44
8.2 Kostenverhaal	44

8.3	Nadeelcompensatie	44
Hoofdstuk 9	Conclusie	45

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleidingen doel

De gemeente Land van Cuijk is op 1 januari 2022 ontstaan door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De ambtelijke en bestuurlijke organisatie zitten nu nog verspreid over de locaties Cuijk en Grave. Ambtenaren en bestuur zullen echter in het eerste kwartaal van 2025 hun intrek nemen in het gemeentehuis van de voormalige gemeente Boxmeer. Dit pand wordt nu uitgebreid en verbouwd. De andere vier voormalige gemeentehuizen worden daarmee overbodig. Deze panden zullen worden afgestoten voor herontwikkeling.

Eén van deze panden betreft het voormalig gemeentehuis in Sint Anthonis. Het gemeentehuis van de voormalige gemeente Sint Anthonis is het eerste dat daadwerkelijk wordt afgestoten. Het pand wordt getransformeerd in samenspraak met diverse partijen.

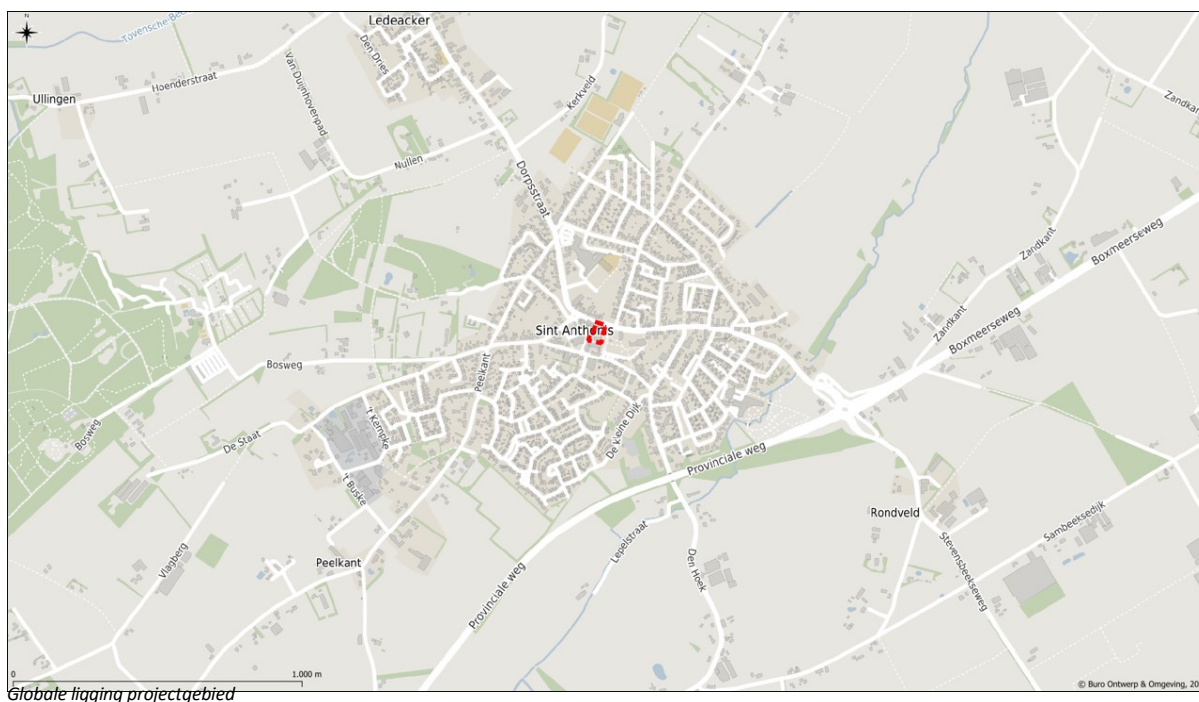
Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk'. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn de bruidsschatregels en de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het projectgebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt het bestemmingsplan 'Sint Anthonis'.

Op grond van de huidige bestemming is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Centrum - 1'. Wonen is daarmee niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk. Onderhavige motivering voorziet in de onderbouwing om aan te tonen dat de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk is.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van de kern Sint Anthonis. Het straatbeeld kenmerkt zich door de centrumfuncties die in de omgeving aanwezig zijn. De noordzijde van het projectgebied grenst aan de doorgaande N-weg, de N-602 (Breestraat). De oostzijde grenst aan de Brink, met aan de overzijde een plein, een (muziek)kiosk en de kerk. De zuidzijde grenst aan bestaande bebouwing, waar tot voor kort een grand café gevestigd was. Tot slot grenst de westzijde van het projectgebied aan een parkeerplaats en een supermarkt. Kadastraal staat het projectgebied bekend als gemeente Oploo, Sectie B, nummers 3569 en 4478.

Op de navolgende afbeelding is globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied met een rode markering weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze motivering.



1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de omgevingsplanwijziging 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 gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling en de strijdigheid met het geldend omgevingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het projectgebied gelden. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in Hoofdstuk 9 de conclusie.

Hoofdstuk2 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit het voormalig gemeentehuis van Sint Anthonis. Het gebouw is in de afgelopen jaren niet veranderd, en staat sinds de fusering van de gemeente leeg. Het projectgebied bevindt zich midden in de kern Sint Anthonis aan het centrale plein 'Brink'.

Het pand bestaat in de huidige situatie uit twee gebouwen die met elkaar zijn verbonden. Het ene pand betreft een karakteristiek pand met een traditionele uitstraling. Het heeft een bakstenen gevel en symmetrische architectuur, typisch voor overheidsgebouwen uit vroegere tijden. De gevel bevat grote ramen en een prominente ingang, wat het gebouw een statige uitstraling geeft. Het andere pand bestaat uit betonelementen met grote raampartijen. De centrale ligging aan het plein en de klassieke stijl maken het een opvallend pand in de omgeving.

Onderstaande afbeelding toont een luchtfoto, waarbij het projectgebied met een rode stippellijn is omlijnd.



Luchtfoto bestaande situatie

De navolgende afbeeldingen tonen de situatie ter plaatse, gezien vanaf het maaiveld.



bestaande situatie

Aanzichten

Hoofdstuk3 Voorgenomen Ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De functiewijziging voorziet in het mogelijk maken van 32 appartementen binnen de bestaande bebouwing van het voormalige gemeentehuis. Alle woningen zullen in de categorie sociale huur vallen. De appartementen zullen duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast krijgen alle appartementen in het souterrain een berging van minimaal 5 m².

Behalve woningen wordt er ook ruimte geboden aan andere functies. Zo zal er een kantoor over meerdere verdiepingen worden gerealiseerd, ontstaat er ruimte voor culturele functies en worden er multifunctionele ruimtes in het pand gemaakt, welke bijvoorbeeld dienst kunnen doen als 'huiskamer' voor de bewoners.

Tijdens het proces is een kleine wijziging geweest in het aantal appartementen dat mogelijk wordt gemaakt. In eerste instantie zouden er 36 appartementen worden gerealiseerd. Dit aantal is nu naar beneden bijgesteld naar 32. Het kan voorkomen dat in de onderzoeken nog gesproken wordt over 36 appartementen. Dit heeft echter verder geen gevolgen voor de geldigheid van de onderzoeken, gezien deze met 36 appartementen meer worst-case zijn dan het uiteindelijke daadwerkelijke aantal appartementen.

Omdat de nieuwe bewoners op een bijzondere manier worden gekozen, en de overige functies binnen het pand een extra beschrijving nodig hebben, worden de nieuwe functies en eigenaren hieronder nader toegelicht.

Woningcorporatie Mooiland

Mooiland wordt eigenaar en exploitant van het pand, behalve het deel waar MAEK wordt gehuisvest. Dit garandeert het behoud van sociale huurwoningen en biedt ruimte voor maatschappelijke initiatieven met betaalbare huurprijzen.

Binnen het project worden verschillende doelgroepen onderscheiden. De appartementen zijn primair bedoeld voor één- of tweepersoonshuishoudens en, gezien hun omvang, minder geschikt voor gezinnen. In termen van leeftijdsgroepen richt het plan zich op twee specifieke categorieën: enerzijds jongeren tussen de 18 en 27 jaar, anderzijds senioren van 55 jaar en ouder. Door middel van aanvullende bepalingen bij de huurovereenkomsten wordt geborgd dat jongeren een ondersteunende rol vervullen ten opzichte van de oudere bewoners bij dagelijkse activiteiten.

Het woonconcept is dus gebaseerd op het principe van wederkerigheid tussen jong en oud. Van de jongere bewoners wordt verwacht dat zij actief bijdragen aan het welzijn van de oudere bewoners, en vice versa. Het toewijzen van een aantal woningen op basis van een motivatiebrief behoort tot de mogelijkheden. Deze vorm van selectie draagt bij aan de vorming van een zogenoemde voorzorgcirkel: een sociaal netwerk waarin bewoners naar elkaar omkijken. Hoewel deze cirkel zijn basis vindt in het nieuwe woongebouw, kan deze zich in de toekomst ook uitbreiden naar de bredere omgeving.

In het gebouw wordt op de begane grond een centrale hal ingericht als ontmoetingsruimte, toegankelijk voor zowel bewoners als bezoekers van de kunstkring. Er is in het plan geen koppeling gelegd met bestaande ontmoetingslocaties of sociale initiatieven buiten de projectlocatie. Wel bevindt zich in de directe omgeving horeca, waarmee op dit moment geen samenwerking bestaat. Er is echter ruimte voor toekomstige samenwerking tussen deze horecagelegenheden en de kunstkring, bijvoorbeeld tijdens tentoonstellingen of exposities.

Tot slot worden, conform het beleid van Mooiland, huisregels opgesteld voor het meergezinscomplex. Deze regels hebben onder meer betrekking op geluidsoverlast, het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en overige gedrags- en veiligheidsrichtlijnen.

Kunstkring

De Kunstkring krijgt naar alle waarschijnlijkheid een ruimte in de centrale hal die tegelijkertijd de toegang vormt naar het gedeelte van een maatschappelijke invulling in de plint en de huurappartementen van Mooiland. Tevens krijgt deze partij een ruimte waar spullen kunnen worden opgeslagen in het souterrain.

MAEK

MAEK creatieve team gaat verhuizen naar een gedeelte van het voormalige gemeentehuis. Voor deze partij is in het huidige plan een grotere ruimte gereserveerd. De gemeente koopt de huidige locatie van MAEK aan de Breestraat 16 in Sint Anthonis. De locatie 'Breestraat Zuidzijde', waarbinnen MAEK nu nog gevestigd is, zal door een ontwikkelaar of de gemeente worden herontwikkeld.

Overige ruimten

Binnen het gebouw is, naast de hoofdfunctie, ruimte voor een aantal aanvullende functies. Deze nevenfuncties zijn beperkt tot de eerste bouwlaag en dragen bij aan de levendigheid en maatschappelijke waarde van het gebouw, zonder de hoofdfunctie of de directe omgeving onevenredig te belasten.

De volgende functies zijn toegestaan:

- Maatschappelijke functie: Toegestaan is een vorm van dagbesteding, beperkt tot de eerste bouwlaag. Deze invulling dient bij te dragen aan de sociale leefbaarheid van de omgeving en moet passen binnen het karakter van maatschappelijke voorzieningen.
- (Para)commerciële horeca in lichte vorm: Toegestaan is een ondergeschikte horecafunctie die ondersteunend is aan de hoofdfunctie. Deze mag uitsluitend plaatsvinden tijdens kantooruren (09.00 – 17.00 uur) en is eveneens beperkt tot de eerste bouwlaag. Horeca in zware vorm is expliciet niet toegestaan. Er is geen terrasfunctie toegestaan, om overlast voor de omgeving te voorkomen en het karakter van de locatie te behouden.
- Ondersteunende detailhandel: Binnen kantooruren (09.00 – 17.00 uur) mag detailhandel plaatsvinden, mits deze ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en beperkt blijft tot de eerste bouwlaag.

Om recht te doen aan de wensen van alle betrokken partijen, wordt gekozen voor een terughoudende invulling. Deze benadering sluit aan bij de voorkeur van Mooiland en beperkt de technische en akoestische eisen, doordat intensieve functies – zoals commerciële horeca met terras – buiten beschouwing blijven.

Door niet uit te gaan van het maximale programma, ontstaat ruimte voor een toekomstbestendige en haalbare ontwikkeling. Het gebruik van de woningen, de expositieruimte en de kantoorruimte zal plaats moeten vinden binnen de regels van het Omgevingsplan. Omdat deze functies niet rechtstreeks zijn toegestaan in het vigerende plan, wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Wijziging van het gebouw

Navolgende afbeelding toont een sfeerimpressie van de transformatie van het gemeentehuis.



Toekomstige situatie van de gevels

De twee panden zijn verbonden door een elegante glazen doorgang. Het linker, oudere pand heeft grote raampartijen in een gevel van betonelementen, die doorlopen naar de begane grond via betonnen kolommen. Tussen de kolommen bevinden zich ramen omlijst met blauwgroene tegels, wat een opvallend visueel element vormt. Het rechter pand heeft een gevel van oranje/bruin metselwerk, waarin decoratieve vlakken, penanten en rollagen zijn geïntegreerd. Dit pand heeft schuine daken bedekt met donkere dakpannen, terwijl de ramen zorgvuldig zijn geplaatst en in hoogte variëren per verdieping, wat zorgt voor een dynamische gevelindeling.

Voor de optopping is ervoor gekozen om de twee panden afzonderlijk te benaderen. Het linker pand wordt voorzien van een terugliggende bovenlaag met een houten gevel. Hierbij wordt de bestaande raamindeling als uitgangspunt genomen, passend bij de functie van de ruimtes in de plattegrond. De balkons worden strategisch geplaatst, waarbij de ritmiek van de bestaande pui en de kolomstructuur van de begane grond wordt gevolgd. De balkons zullen afsteunen op het maaiveld, hetgeen wat ook zo verwerkt is in de technische uitwerking en onderdeel is van de diverse technische tekeningen.

Voor het rechter pand is gekozen voor een optopping met grote dakkappen, uitgevoerd in hout. De bestaande gemetselde gevel, die nu voorzien is van twee raampartijen, wordt vervangen door één grote pui. Deze pui verwijst naar de houten elementen van het naastgelegen pand en strekt zich uit over drie bouwlagen, eindigend in een dakkapel op de tweede verdieping. De nieuwe balkons worden op strategische plaatsen geplaatst, maar de exacte manier waarop ze ondersteund worden, moet nog nader worden bepaald.

De huidige donkergroene tint van de kozijnen en de dakrand wordt vervangen door een lichtere grijs tint ter hoogte van de glazen verbinding, waarmee een visuele overgang wordt gecreëerd. Deze wijziging wordt ook doorgevoerd voor de raampartijen in het gehele gebouw. Het doel van deze aanpassing is om de architecturale esthetiek te verfijnen en de visuele samenhang van de gevel te verbeteren, door de gebruikte kleuren te harmoniseren en een lichtere uitstraling te realiseren die beter past bij de algehele uitstraling van het pand.

Onderstaande afbeelding toont een impressie van de mogelijke toekomstige plattegrond van het gebouw. De exacte plattegronden zijn bij de omgevingsvergunningaanvraag bijgevoegd.



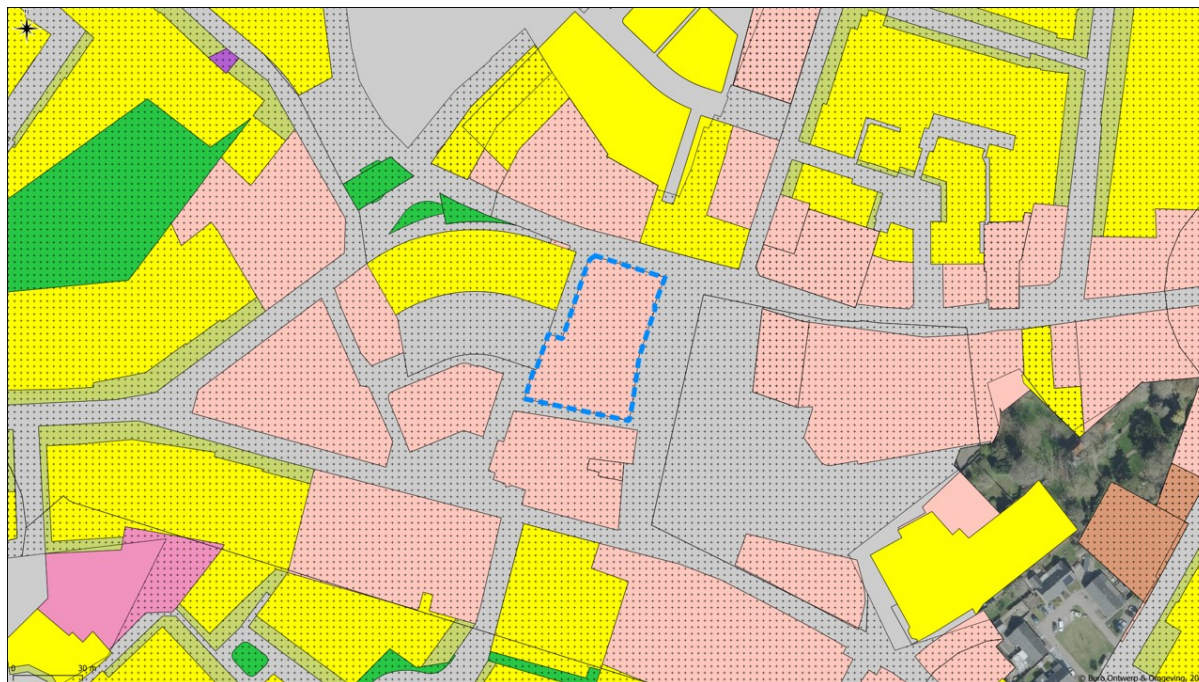
ge plattegronden van het gebouw

Toekomst

3.2 (Strijdigheid)geldend omgevingsplan

3.2.1 Geldend Omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijk deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk', met onderliggend het bestemmingsplan 'Sint Anthonis'. Op basis van het Omgevingsplan is de locatie van het projectgebied bestemd als 'Centrum - 1'. Navolgend is met een blauw kader de begrenzing van het plangebied aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Sint Anthonis'

Op grond van het bestemmingsplan gelden de onderstaande bestemmingen en aanduidingen binnen het projectgebied:

Centrum - 1

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. wonen, met dien verstande dat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan;
- d. aan huis verbonden beroepen waarbij geldt:
 1. de omvang niet groter mag zijn dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van in totaal 60 m²;
 2. degene die de activiteiten uitvoert, is bewoner van de woning;
 3. detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de activiteit.
- e. maatschappelijk;
- f. kantoor;
- g. horeca in lichte vorm, uitsluitend op de begane grond;
- h. cultuur en ontspanning;
- i. evenementen;
- j. horeca als ondergeschikte activiteit;

met dien verstande dat in geval van a., b. en e. tot en met h. en j. uitsluitend bestaande functies zijn

toegestaan.

Daarnaast gelden er een aantal maatvoeringen in het projectgebied die zijn vastgelegd op het bestaande pand, zoals goot- en bouwhoogten, dakhellingen en bebouwingspercentages.

Waarde - Archeologie 2

Het projectgebied ligt volgens het geldende bestemmingsplan in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² en indien deze dieper dan 0,5 m onder het maaiveld plaatsvinden.

Op 25 april 2024 is echter de 'Beleidsnota archeologie Land van Cuijk 2024' vastgesteld. Deze beleidsnota regelt uniformiteit binnen de gemeente Land van Cuijk. Conform deze beleidsnota is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² en indien deze dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden.

3.2.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt het bestemmingsplan 'Sint Anthonis'. Op basis van dit bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Centrum - 1' uitsluitend bestaande woningen toegestaan. Gezien het plan 32 woningen in de vorm van appartementen mogelijk maakt, is het plan in strijd met het geldend omgevingsplan. De maatschappelijke functies, kantoorfuncties en culturele functies zijn wel reeds toegestaan binnen het omgevingsplan. Gezien het plan echter de transformatie van het gehele pand betreft, zijn deze functies wel meegenomen in onderhavige onderbouwing.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

In 2021 is door de voormalige gemeente Sint Anthonis een proces gestart om te komen tot de verkoop van het (inmiddels) voormalige gemeentehuis van Sint Anthonis. Via openbare inschrijving zijn partijen verzocht een bieding te doen. Hiervan hebben 7 partijen gebruik gemaakt. Door het voormalige college van Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis zijn vervolgens 4 partijen geselecteerd. Aan deze 4 partijen is de vraag voorgelegd of zij de gedane bieding verder wensen uit te werken en/of aan te vullen. Van deze mogelijkheid hebben partijen gebruik gemaakt. De ingediende plannen zijn door partijen toegelicht in een bijeenkomst op 15 april 2022. Uiteindelijk is gekozen voor een gunning aan Koers Ontwikkeling B.V. Op woensdag 6 november 2024 heeft de officiële ondertekening van de verkoop van het gemeentehuis plaatsgevonden.

Gezien de gemeente de verkopende partij betreft, was het opstellen van een principeverzoek niet noodzakelijk. Hiermee is er automatisch medewerking vanuit de gemeente bij het opheffen van de strijdigheid.

3.4 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende motivering blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk4 Voorbereidingen participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

4.1 Participatieomgeving

Op dinsdag 19 maart jl. werd een inloopavond georganiseerd. De organisatoren waren zeer verheugd dat meer dan 170 mensen de moeite namen om langs te komen en in gesprek te gaan. Er is bewust gekozen voor een inloopavond, zodat bezoekers in hun eigen tempo konden rondkijken en hun vragen rechtstreeks konden stellen aan de betrokken partijen: Mooiland, de gemeente, dorpsraad Sint Tunnis, MAEK en de Kunstkring. De initiatiefnemers hebben de folder 'Omgevingsdialoog' van de gemeente Land van Cuijk ingevuld. Deze is als Bijlage 2 bijgevoegd.

Tijdens de inloopavond werd duidelijk dat deze opzet voor sommige bezoekers niet geheel duidelijk was. Omdat transparante en zorgvuldige communicatie belangrijk wordt gevonden, zijn de meest gestelde vragen verzameld en gepubliceerd in Trots en SamenSintAnthonis. Deze meest gestelde vragen zijn tevens bijgevoegd als Bijlage 3.

Tijdens het gesprek met de omgeving werd duidelijk dat er brede steun is voor het planinitiatief. De aanwezigen reageerden enthousiast op de plannen en gaven aan blij te zijn dat het voormalige gemeentehuis een nieuwe bestemming krijgt. Vooral het concept van 'gespikkeld wonen' werd positief ontvangen; men waardeert de gemengde woonvormen en de inclusieve gedachte daarachter.

Er zijn tijdens het gesprek geen bezwaren geuit tegen specifieke onderdelen van het plan. Omdat de reacties overwegend positief waren, zijn er op dit moment geen inhoudelijke aanpassingen aan het plan gedaan. Wel is afgesproken dat de omgeving op de hoogte blijft van de verdere uitwerking en betrokken wordt bij vervolgstappen waar mogelijk.

Tot slot is de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis in Sint Anthonis een initiatief waarbij de dorpsraad nauw wordt betrokken. Door de actieve betrokkenheid van de dorpsraad en inwoners sluit het plan aan bij de lokale wensen en wordt bijgedragen aan een levendig en gedragen dorpshart.

Hoofdstuk5 Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Toetsing

Ten aanzien van dit project wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Met de realisatie van het initiatief worden 32 nieuwe woningen in de vorm van appartementen gerealiseerd, waarbij de doelgroep deels starters op de woningmarkt bedraagt. De twee- en driekamerappartementen variëren in grootte van circa 50 tot 80 m² en beschikken allemaal over een eigen buitenruimte (balkon).

Tevens wordt er een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Sint Anthonis en omgeving. Daarnaast wordt een leegstaand pand getransformeerd, waardoor verpaupering wordt tegengegaan. Tot slot ontstaat er ook ruimte voor overige functies, zoals cultuur, kantoren en maatschappelijke organisaties.

Het projectgebied ligt in het NOVEX gebied 'De Peel'. Doel van het NOVEX-gebied De Peel is het realiseren van een toekomstbestendige, gezonde en natuurlijke leefomgeving voor mensen die er wonen, werken en recreëren. Daarnaast gaat het vooral om de transformatie van de landbouw naar een toekomstbestendige landbouw.

Gezien de aard en omvang van het plan wordt geen nationaal belang geschaad. Het rijksbeleid dat is

opgenomen in de NOVI vormt geen belemmering voor het plan. Tevens raakt het initiatief niet de doelen zoals deze gesteld zijn in de NOVEX.

5.1.2 Beleid: Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale woon- en bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale woon- en bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid zijn eigen rol voor het grondrecht wonen te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Regie is nu des te gewenster, omdat er - mede als gevolg van de bevolkingstoename - een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat de overheid nu met meer tempo en meer regie aan de slag moet.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. De Rijksoverheid wil ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn.

Toetsing

De realisatie van het plan levert 32 extra woningen op. De extra woningen dragen bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen. De woningen worden, conform de definitie van het ministerie van BZK, voor minimaal 40% betaalbaar gemaakt. Het gaat namelijk voor 100% om sociale huurwoningen. Het plan is in lijn met het beleid dat is opgesteld in de Nationale woon- en bouwagenda. Gezien de beperkte omvang, in verhouding tot nationale belangen en ambitie, wordt een verdere toelichting niet nodig geacht.

5.1.3 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van de buitenlucht, geluid en geur en bodemkwaliteit van belang. Deze aspecten worden uitgewerkt in Hoofdstuk 6. De overige aspecten zijn minder/niet relevant voor dit initiatief.

5.1.4 Conclusie rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het initiatief binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk.

5.2 Provinciaalbeleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. In deze visie is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn één basisopgave en vier hoofdogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". De vier hoofdogaven zijn:

1. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
2. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Om de doelen te bereiken zet de provincie in op een samenhangende ruimtelijke koers waarin ze stad, land en mobiliteit met elkaar verbinden. De opgaven manifesteren zich op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau. Dit vraagt om samenwerking en afspraken op verschillende schaalniveaus. De provincie richt zich daarbij onder andere op duurzame verstedelijking.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De provincie ziet herbestemmen als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw!

Toetsing

Het initiatief past goed binnen de Omgevingsvisie. De appartementen worden duurzaam en gasloos uitgevoerd, wat aansluit bij de ambitie van de provincie om de energietransitie te stimuleren en te werken aan een duurzame toekomst. Het plan sluit direct aan bij het streven naar een klimaatproof

Brabant door het gebruik van duurzame energiebronnen.

Het hergebruik van bestaand vastgoed (het voormalige gemeentehuis) voor meerdere functies, zoals wonen, werken, cultuur en gemeenschapsactiviteiten, bevordert een multifunctionele en verbonden leefomgeving. De combinatie van woningen en andere functies, zoals kantoren en culturele ruimtes, stimuleert de sociale cohesie en biedt mogelijkheden voor ontmoeting en samenwerking, wat de leefbaarheid van de kern Sint Anthonis versterkt.

Met de toevoeging van 32 sociale huurwoningen draagt dit project bij aan het bieden van betaalbare huisvesting, een belangrijke pijler van een inclusieve en concurrerende, duurzame economie. Door woningen voor diverse doelgroepen toegankelijk te maken, wordt ook sociale gelijkheid bevorderd.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Provincies waren verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2024 ingaat. In de tussentijd zijn er al een aantal actualisaties geweest van de omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend initiatief is de instructieregel voor gemeenten 'stedelijke ontwikkeling' van toepassing.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De verordening bevat de regel dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen 'stedelijk gebied' ligt en moet passen binnen de regionale afspraken. Daarnaast moet het een duurzame stedelijke ontwikkeling zijn. Verder moet een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevorderen. Tevens moet het zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden bevorderen, optimaal invulling geven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie, rekening houden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte bieden voor de opvang van water. Daarnaast moet de ontwikkeling optimaal invulling geven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en bijdragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Toetsing

Het initiatief voor de functiewijziging van het voormalige gemeentehuis naar 32 duurzame sociale huurappartementen met multifunctionele ruimtes past goed binnen het beschreven toetsingskader voor stedelijke ontwikkeling.

Het project bevindt zich binnen bestaande bebouwing in stedelijk gebied (het voormalige gemeentehuis), wat direct voldoet aan de eis dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de grenzen van stedelijk gebied. Aangezien de transformatie plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, ondersteunt het project het regionaal overeengekomen doel van hergebruik van stedelijke gebieden en duurzame stedelijke ontwikkeling.

De herbestemming van het voormalige gemeentehuis draagt bij aan het zorgvuldig ruimtegebruik door verouderde stedelijke gebieden nieuw leven in te blazen. Het project sluit daarmee aan bij de nadruk op transformatie van bestaande bebouwing in plaats van nieuwe ontwikkelingen op groene locaties.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven het initiatief binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Brabant.

5.3 Beleid Waterschappen overig waterbeleid

5.3.1 Beleid: Waterbeheerplan 2022-2027 Aa en Maas

Het Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Aa en Maas richt zich op het waarborgen van veilig, voldoende en schoon water in het oostelijk deel van Brabant. Het plan bevat drie hoofdprogramma's:

1. **Waterveiligheid:** Dit programma focust op het beschermen van Oost-Brabant tegen overstromingen vanuit de Maas. Het versterkt dijken en waterkeringen en verbetert de waterafvoer. Het doel is om de regio tegen 2050 optimaal te beschermen tegen overstromingen, met speciale aandacht voor duurzame oplossingen zoals rivierversuiming en internationale samenwerking.
2. **Klimaatbestendig en gezond watersysteem:** Dit programma richt zich op het ontwikkelen van een watersysteem dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden zoals droogte en zware regenval. Het accent ligt op waterconservering, wateropslag en het verbeteren van de bodemstructuur om water beter vast te houden.
3. **Schoon water:** Dit programma beoogt betere zuiveringsresultaten door nutriënten en medicijnresten effectiever te verwijderen en door te werken aan een circulaire economie waarin afvalwater wordt gebruikt als bron voor grondstoffen en energie.

Het plan benadrukt samenwerking met lokale partners, innovatie, en het gebruik van data om waterbeheer efficiënter te maken.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.3.2 Beleid: Beleidsplan Hemelwaterbeleid 2023

De gemeente Land van Cuijk heeft voor de omgang met hemelwater het 'Beleidsplan Hemelwaterbeleid 2023' opgesteld. Het bergen van hemelwater, met name bij hevige regenval, vormt een groter wordend probleem. Nieuwbouw in inbreidingslocaties of bouw aan de rand van kernen zorgen voor meer verhardingen. Het water moet echter wel opgevangen worden.

In dit beleidsplan wordt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten de bebouwde kom. Bij wijziging van het omgevingsplan binnen de bebouwde kom wordt bij een bouwplan de verplichting opgelegd om hemelwater in de openbare ruimte op te vangen. Hiervoor dient men een bijdrage te betalen.

Als het omgevingsplan niet gewijzigd hoeft te worden, en er is sprake van gemengde riolering, dan dient men het hemelwater wel op eigen terrein op te vangen en te verwerken. In het buitengebied zal het niet langer meer toegestaan zijn het water van nieuw aan te leggen verharding, zoals opritten, te laten afvloeien naar de bermen van wegen.

Bij bouwplannen waar het omgevingsplan aangepast moet worden, adviseert de gemeente om het hemelwater, wat op de verharding van de percelen valt, te bergen in de openbare ruimte. Dit kan juridisch geregeld worden bij het wijzigen van het omgevingsplan d.m.v. een anterieure overeenkomst. De minimale bergingseis is 45 mm per m² verhard oppervlakte.

Toetsing

Bij onderhavig projectgebied heeft de gemeente aangegeven dat er geen eisen zijn voor de berging van

hemelwater, omdat de bebouwing in de huidige situatie al aangesloten is op het gemengde rioleringsstelsel. Er zal geen toename van verharding optreden, en door het aanbrengen van sedum op een deel van de daken zal hemelwater opgevangen en geborgen worden.

5.3.3 Regels: Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Waterschap Aa en Maas 2024 ontstaat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet) de regels van het waterschap over de waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen, en de zorgplicht voor het watersysteem.

De Keur is beleidsneutraal 'technisch' omgezet naar de Waterschapsverordening om aan de randvoorwaarden en standaarden van de Omgevingswet te voldoen. De waterschapsverordening is niet klaar. In 2024 gaat het waterschap werken aan het verbeteren, vereenvoudigen en het modelleren van nieuw vast te stellen beleid op het gebied van o.a. waterkwaliteit, klimaat, ecologie.

Toetsing

Het initiatief dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het initiatief raakt verder geen specifieke onderdelen van de verordening. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Beleid: Omgevingsvisie Land van Cuijk en Structuurvisie Kernen voormalig gemeente Sint Anthonis

De gemeente Land van Cuijk heeft haar omgevingsvisie nog niet gereed. Wel zijn er al een aantal onderdelen van deze visie bekend. Zo worden er zes thema's voorgesteld, waarvoor per thema drie kernopgaven worden opgesteld. De zes thema's zijn:

- Landbouw en Natuur
- Water, Klimaat en Energie
- Mobiliteit
- Economie en Toerisme
- Wonen
- Samenleving en Gezondheid

Omdat de omgevingsvisie nog niet gereed is, geldt formeel gezien nog de structuurvisie 'Kernen' van de voormalige gemeente Sint Anthonis. De Structuurvisie Kernen 2016-2030 biedt een langetermijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskernen in deze gemeente tot 2030. De visie richt zich op het behouden en versterken van de leefbaarheid, economische vitaliteit, en ruimtelijke kwaliteit van de verschillende dorpen. De belangrijkste thema's zijn:

1. Woningbouw: Sint Anthonis richt zich op het bieden van diverse, betaalbare woningtypen die aansluiten op de lokale behoefte. Dit omvat onder meer transformatie van bestaande panden, het bouwen van betaalbare woningen voor starters, en het creëren van levensloopbestendige woningen voor ouderen.
2. Leefbaarheid en voorzieningen: De gemeente stimuleert zelfredzaamheid van dorpsgemeenschappen. Lokale initiatieven krijgen steun, zoals behoud van detailhandel, het optimaliseren van zorg aan huis en het behouden van basisonderwijs waar mogelijk.
3. Economie: Er is aandacht voor een duurzame agrarische sector, groei van recreatie en toerisme, en ondersteuning van lokale ondernemers. Bedrijventerreinen worden uitgebreid om economische ontwikkeling te faciliteren.
4. Cultuurhistorie: Het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals kerken, molens en

boerderijen is essentieel voor de identiteit van de dorpskernen. Herbestemming van leegstaande panden wordt aangemoedigd.

Deze visie sluit aan bij regionale en provinciale kaders, met nadruk op duurzaamheid en het behoud van leefbare, kleinschalige dorpsgemeenschappen. Binnen de structuurvisie is het projectgebied aangemerkt als 'ontwikkeling centrum'.

Toetsing

De Structuurvisie benadrukt het belang van het creëren van betaalbare woningen voor starters en senioren om aan de lokale vraag te voldoen. Het bouwplan voor sociale huurappartementen sluit hier perfect op aan, omdat het betaalbare huisvesting biedt voor verschillende doelgroepen, zoals mensen met een lager inkomen of ouderen die kleiner willen wonen. Dit draagt bij aan een evenwichtige woningvoorraad, zoals ook in de visie wordt beoogd.

De visie moedigt het hergebruik van bestaande gebouwen aan, met speciale aandacht voor leegstaande panden en de transformatie naar nieuwe functies. Het bouwplan, dat het voormalige gemeentehuis een nieuwe woonfunctie geeft, sluit aan bij dit beleid

In de Structuurvisie wordt de leefbaarheid in de dorpskernen centraal gesteld. Het toevoegen van multifunctionele ruimtes in het gebouw, zoals een 'huiskamer' voor bewoners en ruimte voor culturele en gemeenschappelijke activiteiten, stimuleert sociale interactie en gemeenschapsvorming. Dit draagt direct bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern?

Een belangrijke doelstelling in de visie is de verduurzaming van de woningvoorraad en het streven naar een energieneutrale gemeente tegen 2040. Het bouwplan draagt bij aan deze doelstelling door duurzame, gasloze appartementen te realiseren, wat past binnen het bredere kader van duurzame stedelijke ontwikkeling dat de gemeente voor ogen heeft.

De transformatie van het gemeentehuis biedt ook ruimte aan kantoren en culturele functies. Dit sluit aan bij de visie op economische ontwikkeling, waarin ruimte wordt geboden aan lokale ondernemers en multifunctioneel gebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd.

5.4.2 Beleid: Woon(zorg)visie Land van Cuijk

De Woon(zorg)visie van de gemeente Land van Cuijk, die is vastgesteld voor de periode 2024-2040, richt zich op het realiseren van een evenwichtige en duurzame woonomgeving voor haar inwoners. De visie komt voort uit intensieve samenwerking met verschillende partners, zoals woningcorporaties, zorginstellingen, en lokale betrokkenen. De kernpunten van de visie zijn als volgt:

- **Woningtekort en groei van de woningvoorraad:** De gemeente wil tot 2040 ongeveer 6.555 nieuwe woningen realiseren, waarvan het merendeel (4.350 woningen) tussen 2024 en 2030. Het doel is om woningen toe te voegen in alle kernen van de gemeente, rekening houdend met de specifieke behoeften van verschillende wijken.
- **Divers woningaanbod en betaalbaarheid:** Er is een duidelijke focus op het aanbod van betaalbare woningen, met specifieke doelstellingen voor koop- en huurwoningen. De visie stelt dat 15% van de nieuwbouw koopwoningen moet liggen onder €278.000, en 25% tussen €278.000 en €390.000.
- **Daarnaast moet 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen zijn.**
Wonen met zorgbehoefte: De visie erkent de groeiende vraag naar woningen voor zorgbehoevende groepen, vooral ouderen. Tot 2040 moeten er 2.600 geclusterde woningen voor ouderen worden gerealiseerd, waarbij de nadruk ligt op zelfstandig wonen met voorzieningen dichtbij. Dit omvat zowel nieuwbouw als het aanpassen van bestaande woningen.
- **Duurzaamheid:** De gemeente heeft de ambitie om in 2045 klimaatneutraal te zijn. Dit houdt in dat na 2030 de focus ligt op het aardgasvrij maken van bestaande woningen en het verduurzamen van de woningvoorraad, inclusief de realisatie van energieneutrale nieuwbouw.

Toetsing

De visie streeft ernaar om in elke kern extra woningen toe te voegen. Het initiatief voorziet in 32 sociale huurappartementen, wat bijdraagt aan het vergroten van de woningvoorraad in de dorpskern Sint Anthonis. Aangezien de gemeente tot 2040 6.555 woningen moet bouwen, kan dit project waardevolle toevoeging worden gezien in de richting van het behalen van dat doel. Tevens voorziet het initiatief in sociale huurwoningen, wat aansluit bij de visie die stelt dat er een aanzienlijke behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en andere groepen met een lager inkomen. De visie benadrukt dat minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn. Gezien alle woningen als sociale huurwoningen worden aangeboden, voldoet het initiatief aan de woon(zorg)visie.

Hoewel het initiatief niet specifiek gericht is op zorgwoningen, kan het indirect bijdragen aan de visie door geschikt te zijn voor ouderen of andere kwetsbare groepen die behoefte hebben aan betaalbare woningen. De wijkgerichte benadering van de Woon(zorg)visie richt zich op het creëren van een leefomgeving voor ouderen, en de transformatie van het gemeentehuis kan in de toekomst eventueel flexibel worden aangepast om tegemoet te komen aan deze doelgroepen in de toekomst.

5.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven het initiatief binnen de doelstellingen, beleid en regels van de gemeente Land van Cuijk.

Hoofdstuk6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

6.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door bedrijven, wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

6.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen, worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het aspect geluid afgewogen worden.

6.1.2 Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in december 2024 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek behandeld.

Selectie van geluidsbronnen

De ontwikkeling staat nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de geluidaandachtsgebieden rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Gezoneerde bedrijventerrein en spoorlijnen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde bedrijventerrein is daarom niet nodig.

De ontwikkeling ligt in de geluidaandachtsgebieden van de Breestraat, de Brink, de Molenstraat, de Henri Dunantstraat en de Peter Zuidstraat. De ontwikkeling ligt in de buurt van de rustige straten, zoals de Brink en De Merret. Deze wegen hebben een verkeersintensiteit van veel minder 1.000 voertuigbewegingen per etmaal. Op basis van de Bkl hebben deze wegen geen geluidsandachtsgebied. Gezien de lage verkeersintensiteit is te verwachten dat deze wegen geen invloed hebben op het akoestische klimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Akoestisch onderzoek naar de rustige straten is dan ook niet noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk naar de geluidhinder afkomstig van de gemeentelijke wegen (Breestraat, Molenstraat, Henri Dunantstraat en Peter Zuidstraat).

Resultaten

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen, bedraagt 68 dB. Bij de nieuwe woningen wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl overschreden, echter er wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 75 dB uit het Bkl.

Eindconclusie Bkl

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarde van 75 dB uit het Bkl. De standaardwaarde van 53 dB wordt echter niet gehaald. Omdat er geen geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn, moet beoordeeld worden of de optredende geluidbelastingen acceptabel zijn. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen (LCUM) komt overeen met GESscore van matig. Daarmee zijn de cumulatieve geluidbelastingen acceptabel. De realisatie van de nieuwe woningen is daarmee mogelijk.

Eindconclusie Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Wanneer niet kan worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB, kan de gemeente een hogere binnenwaarde van 38 dB bij transformatie toestaan.

Volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 68 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(68-33)=35$ dB worden bereikt.

Uit het bouwtechnisch akoestisch onderzoek, dat deel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit, blijkt dat met toepassing van bouwkundige maatregelen hieraan wordt voldaan.

6.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. 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 en PM_{2,5}).

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 alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende 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 betekenende 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. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

6.2.2 Toetsing

Het voorgenomen initiatief voorziet in de realisatie van 32 woningen in het projectgebied, de realisatie van een kantoor en een culturele functie. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden voor de woningen is derhalve niet noodzakelijk. Daarnaast betreft het een klein kantoor en een kleine culturele functie die mogelijk worden gemaakt binnen de huidige bebouwing. Deze functies zullen tevens niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in het projectgebied tussen 2022 en 2030. Het CIMLK

maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het rekenpunt (85028037_228840) dat het dichtst bij het projectgebied ligt kent de volgende gemeten waarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2022:

- NO₂: 13,0057 µg/m³
- PM₁₀: 17,3046 µg/m³
- PM_{2,5}: 9,6511 µg/m³

Voor NO₂ en PM₁₀ verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 20 µg/m³. De hoeveelheid NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het projectgebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.3.1 (Wettelijk) kader

Bij bedrijven kunnen activiteiten plaatsvinden die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

6.3.2 Toetsing

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken. Op ruimere afstand van het projectgebied bevinden zich een aantal veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt echter op een afstand van circa 800 meter. Daarnaast bevinden zich meerdere woningen tussen de veehouderij en het projectgebied, welke reeds zorgen voor eventuele beperkingen van de veehouderij.

Het is niet noodzakelijk het aspect geur nader te onderzoeken. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

6.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.4 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.4.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit 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;

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, daarbij rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen te beheren.

6.4.2 Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in december 2024 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Hieronder worden kort de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek besproken.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bodem onder de verhardingen betreft matig fijn tot matig grof en zwak tot plaatselijk matig siltig zand. In de boven- en ondergrond is plaatselijk grind aanwezig, de ondergrond bevat veelal laagjes roest en incidenteel laagjes leem.
- Tijdens de uitvoering van het veldwerk is vastgesteld dat de boven- en ondergrond plaatselijk een bijmenging met baksteenpuin bevat, en incidenteel metselpuin. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn op indicatieve wijze geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de kwaliteitseis voor landbouw/natuur voor PCB en plaatselijk lood wordt overschreden in de bodemlagen met bijmenging van sporen baksteen en sporen metselpuin of de matig baksteenhoudende bodemlaag.
- In de overige boven- en ondergrond liggen de aangetoonde gehalten onder de kwaliteitseisen voor 'landbouw/natuur'. Alle bodemlagen vallen in de bodemklasse 'landbouw/natuur'. Geen van de onderzochte parameters overschrijdt de interventiewaarde uit het Bal.
- In het grondwater zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties ten opzichte van de signaleringswaarde gemeten. Wel zijn enkele vluchtige aromaten aangetoond in concentraties boven de detectiegrens.

Conclusies en aanbevelingen

In de grond zijn plaatselijk parameters uit het standaardpakket verhoogd ten opzichte van de

kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' aangetoond. Er zijn in de grond geen gehalten boven de interventiewaarde gemeten en het grondwater bevat geen concentraties boven de signaleringswaarde.

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Onzes inziens zijn er geen belemmeringen voor het (intern) verbouwen van het voormalige gemeentehuis en de realisatie van een nieuwe entree.

6.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.5 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

6.5.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. 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. De gemeente Land van Cuijk heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe initiatieven/ontwikkelingen moeten voldoen. Het plan dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten deze aspecten onderbouwd en indien noodzakelijk onderzocht worden.

6.5.2 Toetsing

Verkeer

De realisatie van 32 sociale huurwoningen, een kantoor en ruimtes voor maatschappelijke functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking.

In de voormalige situatie was er sprake van een gemeentehuis (kantoor met baliefunctie). Volgens de kengetallen van het CROW is het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'centrum', maximaal 12,9 per 100 m² bvo per dag. Dit komt voor de huidige situatie, uitgaande van circa 1.290 m² 23, neer op circa 150 verkeersbewegingen per dag.

In de toekomstige situatie is er sprake van 32 sociale huurwoningen. Negen woningen vallen in de categorie 75-100 m² bvo, de overige 25 appartementen in de categorie <75 m² bvo. Hiervoor gelden respectievelijk verkeersgeneratiecijfers van 3,2 en 3,0 per woning. Dit komt voor de toekomstige situatie neer op circa 98 verkeersbewegingen per dag.

Daarnaast komen er kantoren en maatschappelijke functies binnen het gebouw. Gezien niet alle functies elke dag verkeer genereren, is ervoor gekozen om de rest van de functies aan te merken als 'bedrijfsverzamelgebouw'. Volgens de kengetallen van het CROW is het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'centrum', gemiddeld 5,7 per 100 m² bvo. Uitgaande van 853 m² bvo komt dit voor de toekomstige situatie neer op circa 49 verkeersbewegingen per dag.

In totaal komt het totaal aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie uit op circa 147 per dag. In de huidige situatie is er sprake van circa 150 verkeersbewegingen per dag. Dit betekent dat er met het

initiatief geen tot nauwelijks sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De wegen rondom het voormalig gemeentehuis hebben meer dan voldoende capaciteit om een eventuele, mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Op basis van de 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk' moet het aantal benodigde parkeerplaatsen worden berekend. Volgens de 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk' ligt het projectgebied in de gebiedsindeling 'Centrum'. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is als volgt:

Type	Gemiddelde aantal parkeerplaatsen per woning / 100 m ² bvo	Aantal woningen / m ² bvo	Totaal aantal parkeerplaatsen
Huur appartementen midden/goedkoop (inclusief sociale huur) (per woning)	1,10	32	35,2
Commerciële dienstverlening	2,45	309	7,57
Cultureel centrum (bvo)	3,0	375	11,3

In totaal is er een behoefte aan (afgerond) 55 parkeerplaatsen. Gezien er geen parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn, en er ook geen mogelijkheid is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, is door Roelofs een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. Dit onderzoek gaat nog uit van 36 appartementen. Gezien er minder appartementen worden gerealiseerd, is het onderzoek nog steeds te gebruiken voor onderhavig initiatief.

Het zwaartepunt van het nieuwe initiatief ligt op de zaterdagavond. Ten opzichte van de huidige functie (gemeentehuis) is het verschil in benodigde parkeerplaatsen in totaal 44. Het onderzoek toont aan dat, met inachtneming van de huidige parkeerdruk in de omliggende straten, geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeercapaciteit is in de nabij gelegen straten om de 44 parkeerplaatsen ten behoeve van de herontwikkeling te compenseren. Ook voldoen deze aan de uitgangspunten gesteld door gemeente Land van Cuijk:

- Binnen een acceptabele maximale loopafstand;
- Maximaal acceptabele parkeerdruk van 85%.

Daarnaast is ook gekeken naar fietsparkeren. De norm voor fietsparkeren is 0,75 pp / 25 m² bvo, met een minimum van 2 plekken. In totaal is er sprake van een gebruiksoppervlak van circa 1.820 m². Er wordt gekozen om te rekenen met gebruiksoppervlak in plaats van bvo. Het gebruiksoppervlak geeft een realistische indicatie van de ruimte die daadwerkelijk gebruikt wordt door bewoners, werknemers, bezoekers, etc. Omdat parkeernormen zijn bedoeld om het benodigde aantal parkeerplaatsen af te stemmen op het daadwerkelijke gebruik, is het logisch dit af te stemmen op het gebruiksoppervlak in plaats van bvo.

Het gebruiksoppervlak bedraagt in totaal dus 1.820 m². Per 25 m² zijn er 0,75 fietsparkeerplaatsen nodig. Dit resulteert uiteindelijk in $[1.820 / 25 * 0.75 =]$ afgerond 55 fietsparkeerplaatsen. Deze fietsparkeerplaatsen zullen in een toekomstig stadium nader worden ingevuld. Elk appartement krijgt wel een berging, waar een groot deel van de toekomstig bewoners hun fiets naar alle waarschijnlijkheid zal stallen.

Hiermee vormt parkeren geen belemmering voor onderhavig initiatief.

6.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.6 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

6.6.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid 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 de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- 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 activiteit leefomgeving.

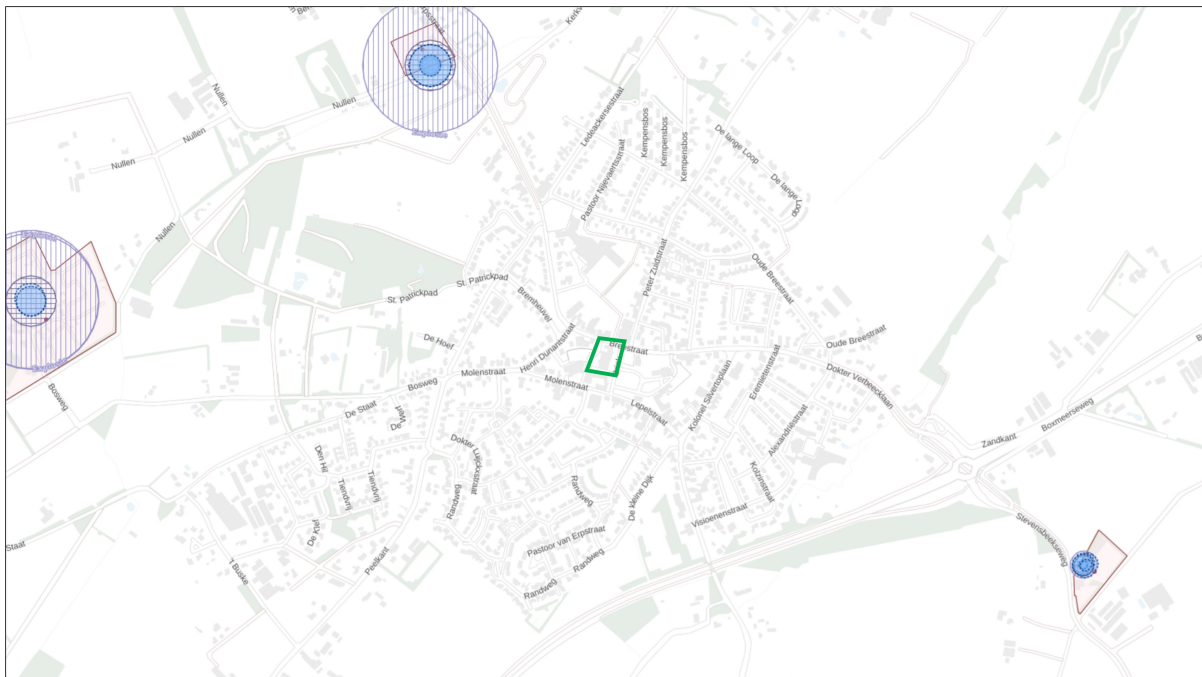
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Met een initiatief moet 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. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. Binnen een initiatief dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het initiatief kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (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).

6.6.2 Toetsing

Het voorgenomen initiatief voorziet onder andere in het toevoegen van 32 woningen. Deze woningen worden aangemerkt als 'kwetsbaar object'. Hiermee voorziet de ontwikkeling in nieuw kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de Risicokaart Nederland. De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid met een groen vlak.



Uitsnede Risicokaart Nederland

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen stationaire of mobiele risicobronnen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of aandachtsgebieden over het projectgebied reiken. Er is daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Een nadere toetsing aan het aspect omgevingsveiligheid is daarom niet noodzakelijk.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.7 Natuur

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 omliggende natuur door stikstofdepositie.

6.7.1 (Wettelijk) kader

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden; onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op aangewezen beschermde soorten in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming in het kader van de Omgevingswet zich op het thema faunabeheer.

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen.

6.7.2 Toetsing

Door BNL advies is in mei 2024 een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Maasduinen dat op circa 8,3 kilometer ten oosten van het projectgebied ligt. Een ander Natura 2000-gebied op minder dan 10 km afstand is Oeffeltermeent (ca. 9,6 km). Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het projectgebied.

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Indirecte negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is door Buro Ontwerp & Omgeving een AERIUS berekening uitgevoerd, zie kopje 'voortoets stikstof'.

Soortenbescherming

Op basis van informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren naar de volgende soorten:

- Gebouw- en boombewonende vleermuizen. Het projectgebied is potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor gebouw- en boombewonende vleermuizen. In de te renoveren bebouwing zijn (mogelijke) vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er zijn openingen naar spouwmuren aanwezig, in de vorm van open stootvoegen en openingen onder de vensterbanken. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op vleermuizen.
- Huismus. De bebouwing is beoordeeld op de aanwezigheid van huismussen. Tijdens het onderzoek waren er geen huismussen hoor- en zichtbaar aanwezig op de daken van het huis. Het dak zelf is mogelijk geschikt als nest- of rust- en verblijfplaats. Het betreft een dak belegd met dakpannen, waar huismussen zich onder kunnen vestigen.
- Gierzwaluw. Voor gierzwaluwen is het projectgebied zelf mogelijk geschikt. Gierzwaluwen hebben de voorkeur voor lintbebouwing in dorpen en steden. Mogelijke nestlocaties en invliegopeningen naar nestlocaties van de gierzwaluw zijn in de te verbouwen bebouwing aangetroffen onder daken en in gevels.

Nader onderzoek

Door BNL advies is in november 2024 een aanvullend onderzoek beschermde soorten uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 8.

- Gebouw- en boombewonende vleermuizen. Tijdens het veldwerk is een vleermuissoort aangetroffen in en rond het plangebied. De aangetroffen zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis bevinden zich in het plangebied, en binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Het is noodzakelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen. Hiervoor dient een mitigatie- compensatieplan en een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden. Deze zullen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden bijgevoegd. De verwachting is dat de ontheffing verleend zal worden.
- Binnen het projectgebied zijn geen huismussen waargenomen gedurende het onderzoek. Negatieve effecten op deze soort met betrekking tot de werkzaamheden zijn hiermee uitgesloten. Een omgevingsvergunning wordt niet nodig geacht.
- Binnen het projectgebied zijn geen gierzwaluwen waargenomen gedurende het onderzoek, welke

binding hebben met de bebouwing. Negatieve effecten op deze soorten met betrekking tot de werkzaamheden zijn hiermee uitgesloten. Een omgevingsvergunning wordt niet nodig geacht.

Voortoets stikstof

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2024 een voortoets stikstof uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9. Uit de uitgevoerde voortoets stikstof blijkt dat de transformatie van het gemeentehuis naar een appartementencomplex bestaande uit 32 woningen en ruimtes voor maatschappelijke functies en een kantoor niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling betreft dus geen Natura 2000-activiteit zoals beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waardoor de aanvraag van een omgevingsvergunning niet aan de orde is.

6.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.8 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

6.8.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Bkl is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 5.3 van deze motivering is het beleid van het waterschap inclusief de weging van het waterschap (met de Digitale Watertoets) beschreven. Navolgende subparagraaf laat het resultaat van de Digitale Watertoets zien en welke conclusies hieraan verbonden zijn voor het plan in het projectgebied.

6.8.2 Toetsing

Voor het initiatief is door Buro Ontwerp & Omgeving een quickscan water uitgevoerd. Deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 10. Hieronder worden kort de conclusies van dit onderzoek besproken.

Op basis van het (voorlopige) ontwerp zal de verharding in de toekomstige situatie afnemen door de realisatie van enkele groenstroken. Volgens het beleid van zowel het Waterschap AA en Maas als de gemeente Land van Cuijk hoeft er geen compensatie voor hemelwater plaats te vinden. Overeenkomstig de huidige situatie zal het hemelwater in combinatie met het vuilwater via het gemengde stelsel afgevoerd worden.

De nieuw te bouwen verdieping zal grotendeels voorzien worden van een groen dak, waarop berging van hemelwater plaats kan vinden. Daarnaast bevordert dit groene dak de biodiversiteit en werkt het dak verkoelend.

Daarnaast is een analyse van de waterhuishouding uitgevoerd. Uit de analyse blijkt het volgende:

- De bodem van onderhavig plangebied bestaat uit matig fijn tot matig grof en zwak tot matig siltig plaatselijk grindig zand;
- De bodem is naar alle waarschijnlijkheid voldoende doorlatend voor de infiltratie van hemelwater.
- Het maaiveld van het plangebied in de huidige situatie varieert van circa 17,2 tot circa 17,6 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied wordt ingeschat op circa 15,6 m +NAP (circa 1,8 m-mv);
- Op basis van het beleid van het Waterschap AA en Maas en de gemeente Land van Cuijk is er geen bergingseis van toepassing;
- In de toekomstige situatie dient rekening gehouden te worden met een toename van DWA

(droog-weerafvoer). De piekbelasting bedraagt naar inschatting circa 0,92 m3/uur.

Aanbevelingen

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot verbetering van de waterhuishouding in en rond het plangebied, door het aanbrengen van een sedumdak. Dit zal ook leiden tot een lagere belasting van het rioolsysteem.

6.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.9 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het plan rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

6.9.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

6.9.2 Toetsing

Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij het 'Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk' wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld.

Het projectgebied ligt volgens het geldende bestemmingsplan 'Sint Anthonis' (als onderdeel van het 'Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk') in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m2 en indien deze dieper dan 0,5 m onder het maaiveld plaatsvinden.

Op 25 april 2024 is echter de 'Beleidsnota archeologie Land van Cuijk 2024' vastgesteld. Deze beleidsnota regelt uniformiteit binnen de gemeente Land van Cuijk. Conform deze beleidsnota is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m2 en indien deze dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden.

Gezien het bestaande gebouw blijft bestaan en niet wordt gesloopt, zijn er ook amper tot geen bodemingrepen noodzakelijk. De bestaande fundering blijft tevens gehandhaafd. Daarnaast wordt het bestaande souterrain niet verder uitgebreid. Om deze reden is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Conform de 'Beleidsnota archeologie Land van Cuijk 2024' ligt het projectgebied in een historische dorpskern. Het pand zelf is echter niet aangemerkt als cultuurhistorisch. Er zullen dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast worden door de planrealisatie. Het voorgenomen initiatief heeft eveneens geen negatief effect op eventuele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Om deze reden is verdere toetsing aan het aspect cultuurhistorie niet noodzakelijk.

6.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

6.10.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie paragraaf 5.3).

6.10.2 Onderzoek energietransitie

De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd en met een (lucht)warmtepomp worden uitgerust. Deze warmtepomp zal zorgen voor het verwarmingssysteem. Daarnaast liggen er reeds zonnepanelen op het gebouw. Deze zullen zoveel mogelijk worden behouden. Hiermee zijn de woningen, en het volledige gebouw, klaar voor de energietransitie.

6.10.3 Onderzoek circulariteit

Het initiatief wordt volledig binnen de bestaande contouren van het voormalig gemeentehuis van Sint Anthonis gerealiseerd. Daarnaast wordt het gebouw 'opgetopt' met een houten invulling. Gezien het overgrote deel van het initiatief binnen een bestaand gebouw gerealiseerd kan worden, speelt circulariteit een kleine rol. Weinig materialen zullen hergebruikt kunnen worden. Daartegenover staat wel dat er geen bestaand gebouw gesloopt hoeft te worden en dat er geen nieuwe bouwwerken hoeven te worden gebouwd met nieuwe materialen.

6.10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect duurzaamheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een initiatief met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van het voorgenomen initiatief, in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage, moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

6.11.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

- Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een initiatief;
- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het initiatief leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op initiatieven of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

6.11.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een project-m.e.r.-(beoordeling) uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 11 bijgevoegd.

6.11.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

6.12.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4). Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.12.2 Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 32 appartementen in het voormalig gemeentehuis van Sint Anthonis. Om deze reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is als Bijlage 12 bijgevoegd. Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast worden er nog andere functies mogelijk gemaakt binnen het voormalig gemeentehuis, zoals maatschappelijke functies en een kantoor. Uit een uitspraak van de afdeling van 28 oktober 2015 (ABRvS201409239/1/R2) blijkt dat de behoefte uitgelegd mag worden als een behoefte aan de voorziene stedelijke ontwikkeling als daarnaar een duidelijke vraag bestaat binnen de doelgroep van die ontwikkeling en daarbij niet de behoefte van de regio zelf centraal moet staan.

Voor de andere functies dan wonen is er binnen de doelgroep een duidelijke vraag voor een locatie om zich te kunnen huisvesten. De volledige behoefte van deze doelgroep wordt met het initiatief opgevangen. Het plan voldoet hiermee volledig aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.12.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het plan binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl).

6.13 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

6.13.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

6.13.2 Onderzoek intern

Het initiatief voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De nadruk ligt op de woonfunctie binnen een omgeving waar centrumfuncties overheersen. Daarnaast worden kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan, zoals bedrijven of beroepen aan huis. Deze zijn echter goed inpasbaar binnen de woonfunctie en binnen een omgeving waarin wonen de hoofdfunctie is. Bovendien zijn deze activiteiten nauwelijks tot niet milieubelastend.

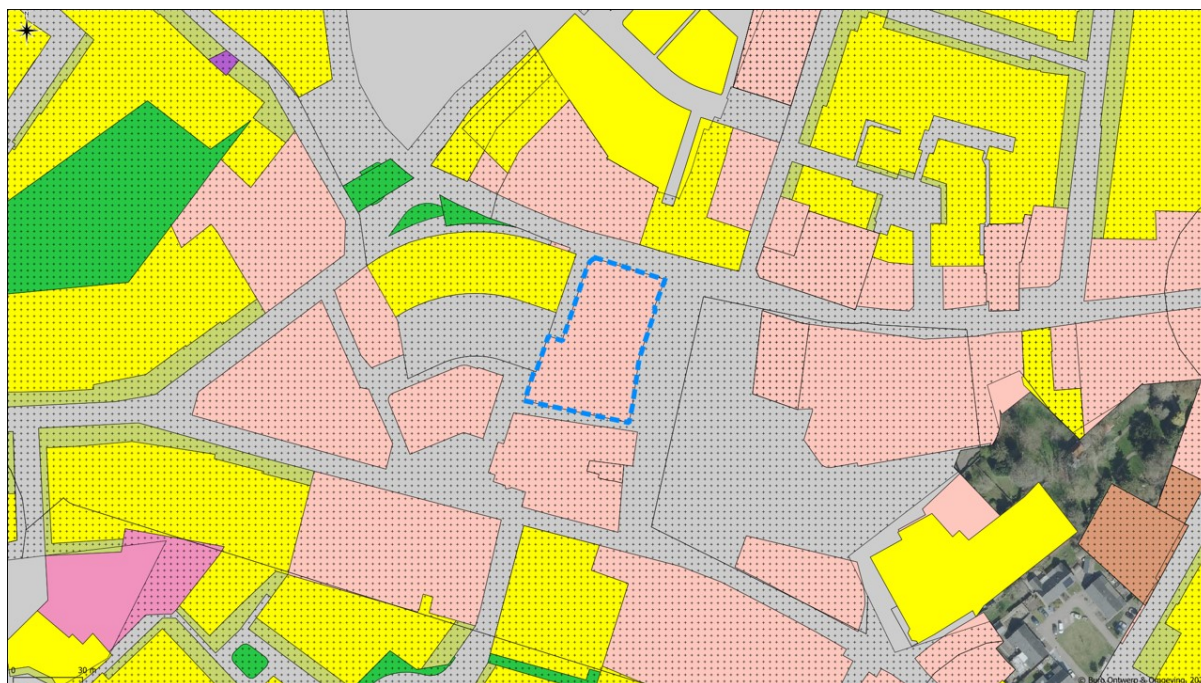
Ook de maatschappelijke functies en de kantoorfunctie zijn nauwelijks tot niet milieubelastend. Conform de richtafstanden op basis van de 'VNG Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt voor deze functies een richtafstand van 10 meter. Het gebied betreft echter een gemengd gebied, waarmee alle richtafstanden met 1 stap mogen worden verkleind. Hiermee is er sprake van een richtafstand van 0 meter. Daarnaast laten deze functies zich goed mengen in een centrumomgeving waar wonen de hoofdfunctie is. Binnen het gebouw worden maatregelen getroffen om mogelijke hinder van deze functies voor de woningen te beperken. Deze maatregelen worden bij de technische omgevingsvergunning behandeld.

Een voorbeeld van een maatschappelijke functie is de ruimte voor de Kunstkring. Deze partij zal naar verwachting gebruikmaken van een centrale ruimte in de hal, die tevens dienstdoet als toegang tot de appartementen en de ruimte in de plint. De Kunstkring organiseert kleinschalige activiteiten zoals tentoonstellingen, lezingen en schilderbijeenkomsten op locatie. Bij deze activiteiten worden geen geluidsproducerende elementen gebruikt, mede op verzoek van Mooiland, die geluidsarm gebruik als voorwaarde stelt. Daarnaast is het aantal bezoekers beperkt, onder andere vanwege brandveiligheidsvoorschriften. De invulling is daarmee kleinschalig, laagdrempelig en goed passend

binnen zowel de maatschappelijke bestemming als de woonfunctie van het gebouw.

6.13.3 Onderzoek extern

Omliggende bedrijven kunnen zorgen voor (milieu)hinder. In het kader van milieubelastende activiteiten wordt wonen aangemerkt als milieugevoelige functie. Op de navolgende afbeelding staan de enkelbestemmingen en bouwvlakken aangegeven. Het projectgebied is met een blauwe stippellijn aangegeven.



Vigerende bestemmingsplan met enkel bestemmingen en bouwvlak

De direct omliggende bestemmingen zijn 'Centrum - 1' en 'Wonen'. In de nabije omgeving zijn de activiteiten met de zwaarste milieubelasting toegestaan op de gronden met de 'Centrum - 1' bestemming. Binnen deze bestemming zijn maximaal bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter.

Het projectgebied bevindt zich echter in het centrum van Sint Anthonis, wat kan worden aangemerkt als gemengd gebied. Om die reden mogen de richtafstanden met één stap worden verlaagd. De maximale richtafstand bedraagt dan 10 meter.

Aan de zuidkant bevindt zich een bouwvlak met de 'Centrum - 1' bestemming op circa 5 meter van het projectgebied. Hier bevond zich vroeger een Grand Café, welke permanent is gesloten. Conform het bestemmingsplan zijn uitsluitend bestaande functies toegestaan. Gezien het café permanent is gesloten, is de komst van een nieuw café uitgesloten. De overige functies binnen dit bouwvlak bedragen maximaal bedrijven in milieucategorie 1, waarvan de richtafstand in gemengd gebied 0 meter bedraagt.

De overige omliggende functies liggen op een dusdanige afstand dat de richtafstand van 10 meter wordt behaald. Daarnaast zijn alle functies die worden toegestaan binnen de 'Centrum - 1' bestemming goed mengbaar met de functie wonen.

6.13.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.14 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. 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).

6.14.1 (Wettelijk) kader

Volgens 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.

6.14.2 Toetsing

Gelet op de aard en schaal van het initiatief zullen er geen aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn. Gelet op de overige omgevingsaspecten is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

6.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Onderhavig plan raakt geen beperkingsgebieden. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financieel economische haalbaarheid

De gemeente hoeft geen belangrijke voorinversteringen te doen om het plan haalbaar te maken. De overige kosten komen op rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het plan volledig financieel economisch haalbaar.

8.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een initiatiefnemer. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

8.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

Hoofdstuk9 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is het plan voor de transformatie van het voormalige gemeentehuis van Sint Anthonis aan de Brink 3 te Sint Anthonis besproken. In voorliggende motivering is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

De functiewijziging voorziet in het mogelijk maken van 32 appartementen binnen de bestaande bebouwing van het voormalige gemeentehuis. Alle woningen zullen in de categorie sociale huur vallen. De appartementen zullen duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast krijgen alle appartementen in het souterrain een berging van minimaal 5 m².

Behalve woningen wordt er ook ruimte geboden aan andere functies. Zo zal er een kantoor over meerdere verdiepingen worden gerealiseerd, ontstaat er ruimte voor culturele functies en worden er multifunctionele ruimtes in het pand gemaakt, welke bijvoorbeeld dienst kunnen doen als 'huiskamer' voor de bewoners. Met de realisatie van het plan wordt op kleine schaal een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad van de gemeente Land van Cuijk. Daarnaast krijgt een leegstand pand een nieuwe functie en zal het centrum van Sint Anthonis levendiger worden.

Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en rondom de omgeving van het projectgebied te verwachten zijn.

