

Bestemmingsplan Rogstraat 15-17

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	8
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	8
1.2	Begrenzing plangebied	8
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Bestaande situatie	10
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan.....	15
3.1	Beoogde situatie.....	15
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	15
3.3	Functionele karakteristiek.....	15
3.4	Verkeer en parkeren.....	15
3.5	Groen en water.....	15
3.6	Welstand	15
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving.....	16
4.1	Rijksbeleid.....	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5	Verantwoording	26
5.1	Inleiding.....	26
5.2	Milieu- en omgevingsaspecten	26
5.3	Waarden.....	33
5.4	Luchtvaartverkeerzone	36
5.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	37
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels.....	38
6.1	Algemeen	38
6.2	Regels.....	38
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid.....	40
7.1	Planopzet	40
7.2	Financiële haalbaarheid	40

7.3	Kostenverhaal	40
Hoofdstuk 8	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.1	Inspraak	41
8.2	Vooroverleg.....	41
8.3	Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp	42
8.4	Zienswijzenprocedure.....	42

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

TOELICHTING

Bestemmingsplan Rogstraat 15-17

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De bewoner van de woning aan de Rogstraat 15 te Langenboom wil de bestemming van deze woning wijzigen van 'Recreatie - Dagrecreatie' naar 'Wonen'. Hiermee wijzigt de aldaar aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het perceel waarop de betreffende bedrijfswoning is gesitueerd, is kadastraal bekend gemeente Mill, sectie P, nummers 1042, 1041 en 771.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Rogstraat 15 te Langenboom. Omdat de binnen het plangebied aanwezige bedrijfswoning gerelateerd is aan het bedrijf aan de Rogstraat 17, worden de percelen kadastraal bekend gemeente Mill sectie P, nummers 67, 68, 805 en 807 ook binnen het plangebied opgenomen. Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van de kern Mill. Op onderstaande luchtfoto zijn de Rogstraat 15 en 17 rood omlijnd.

Omdat de bestemmingswijziging uitsluitend betrekking heeft op de percelen behorende tot de bedrijfswoning Rogstraat 15, wordt verderop uitsluitend aandacht besteed aan dit perceel en wordt de erfgrens van deze locatie als plangebied gehanteerd.



Begrenzing Rogstraat 15-17 te Langenboom

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018'. Het gehele plangebied Rogstraat 15-17 is bestemd als 'Recreatie – Dagrecreatie' met functieaanduiding 'specifieke

vorm van recreatie – 9'. Daarnaast heeft een groot gedeelte van het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3. Ter plaatse is een kinderboerderij, met siertuin en minigolf met 2 bedrijfswoningen toegestaan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het buitengebied van Mill en Sint Hubert ligt op de grens van het hoge zandgebied (uit het pleistoceen) van de Peelhorst in het zuidwesten en het jonge rivierkleigebied (uit het Holoceen) in het noordoosten. Door de stijging van de Peelhorst gleed de Maas in noordoostelijke richting van de Peelhorst, waardoor hier onder de dekzandlaag nog steeds grove, grindrijke zanden zijn te vinden, die afkomstig zijn van de Maas. De verplaatsing van de Maas heeft ook de karakteristieke (fluviatiele) terrasniveaus, al dan niet bedekt met dekzanden of overstromingsmateriaal, doen ontstaan. Tijdens de koude tijden was de bodem van de Peelhorst continu bevroren, waardoor het (smelt)water over het oppervlak zelf moest afvloeien. Als gevolg van insnijding van het afvloeiende water ontstonden smeltwaterbeken (Hooge Raam, Halsche Beek). In de gemeente is de geul van het huidige Peelkanaal en de geul bij Sint Hubert weer gedeeltelijk dichtgeschoven. In deze periode zijn dekzandwelvingen en –ruggen ontstaan, als gevolg van schaars begroeide grond. Op de hoge schollen van de Peelhorst is dit materiaal gedeeltelijk weer verstoven. Verder is veen ontstaan op natte plaatsen, waar geen afwatering plaats kon vinden, en zandverstuivingen, op de arme en droge zandgronden. Langs de beken zijn beekbezinkingen gevormd, bestaande uit afwisselend klei-, humusrijke en zandige lagen.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied ten westen van de kern Mill. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Rogstraat en reikt van de Dellenweg in het oosten tot de Maisweg in het westen. De directe omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit de bestemming 'Agrarisch' met in mindere mate de bestemming 'Wonen'. Ter hoogte van het plangebied heeft de Rogstraat een 60km-regime.

Binnen het plangebied is activiteitenpark De Hinde met siertuin en minigolfbaan gevestigd. Daarnaast zijn er 2 bedrijfswoningen binnen het plangebied aanwezig. Het betreft de bedrijfswoningen Rogstraat 15 en 17. Beide percelen zijn ontsloten via bestaande opritten welke direct aansluiten op de Rogstraat.

Onderstaande foto's verbeelden de bestaande bedrijfswoning, de voor- en achtertuin, het bestaande bijgebouw, de oprit en het wegprofiel van de Rogstraat.



Bedrijfswoning Rogstraat 15



Bedrijfswoning Rogstraat 15



Voortuin bedrijfswoning Rogstraat 15



Achtertuin bedrijfswoning Rogstraat 15



Bestaand bijgebouw Rogstraat 15



Bestaande oprit Rogstraat 15



Wegprofiel Rogstraat richting het oosten



Wegprofiel Rogstraat richting het westen

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning aan de Rogstraat 15 om te zetten naar een burgerwoning. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het perceel waarop de bedrijfswoning aanwezig is, te worden gewijzigd naar 'Wonen'.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een bestaand bouwwerk waarbij de huidige verschijningsvorm niet wijzigt. Stedenbouwkundige beoordeling is dan ook niet aan de orde.

3.3 Functionele karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt het mogelijk dat de bedrijfswoning, zoals aanwezig op het perceel Rogstraat 15, na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan, omgezet is naar een burgerwoning en geen relatie meer heeft met het bedrijf aan de Rogstraat 17.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Door de wijziging van de bedrijfswoning Rogstraat 15 naar een burgerwoning, zal de verkeersaantrekkende werking niet noemenswaardig toenemen.

Afwikkeling verkeer

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert, ten westen van de kern Mill en is direct ontsloten via de Rogstraat. Vanaf het plangebied is de Peelweg N277 snel te bereiken. Vanaf de N277 zijn in noordelijke richting de A50 en A59 te bereiken.

Parkeren

Met de uitvoering van de beoogde bestemmingsplanwijziging wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiertoe blijft de parkeerbehoefte gelijk. Gezien het feit dat de benodigde parkeerbehoefte in de bestaande situatie reeds op het eigen terrein wordt opgevangen, wordt geconcludeerd dat aan de norm wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving ook in de beoogde situatie niet wordt verstoord.

3.5 Groen en water

Onderhavige ontwikkeling behelst uitsluitend de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woning zal hierbij zowel inpandig als extern geen wijzigingen ondergaan. De aanwezige groenstrook aan de zuidzijde van de Rogstraat 15 worden bestemd als 'Groen' en worden landschappelijk versterkt en verder verdicht. Water maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling.

3.6 Welstand

Door onderhavige ontwikkeling wijzigt de uiterlijke verschijningsvorm van de woning niet. Behandeling door de Welstandscommissie is hiertoe niet aan de orde.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een nadere beschrijving van de ladder voor duurzame verstedelijking en toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder is opgenomen in paragraaf 5.5.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen en met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 trad dit besluit in werking. Het besluit is gewijzigd op 1 oktober 2012. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug die op dit moment nog niet allemaal zijn ingevuld. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

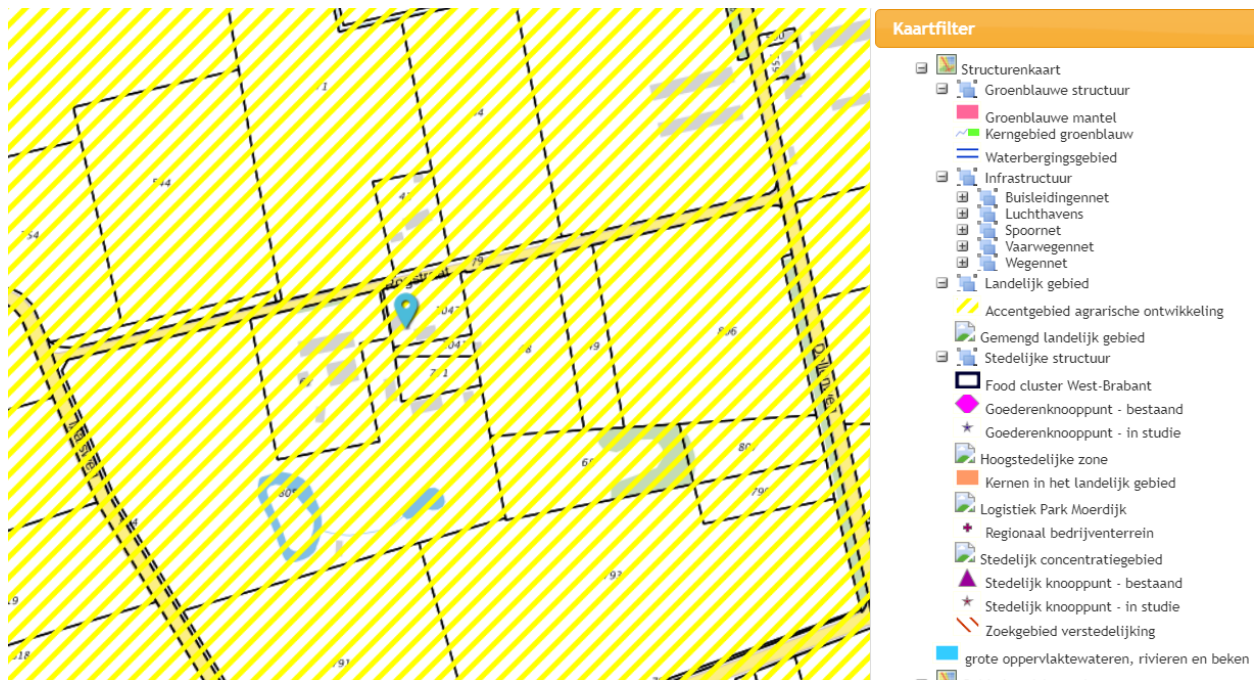
Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020* betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder het 'landelijk gebied' nader aangeduid als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.



Uitsnede Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw. De land- en tuinbouw krijgt binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.

Binnen het landelijk gebied biedt de provincie ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw, tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf.

Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme dienen qua aard, schaal en functie te passen bij de omgeving en moeten rekening houden met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Accentgebied agrarische ontwikkeling

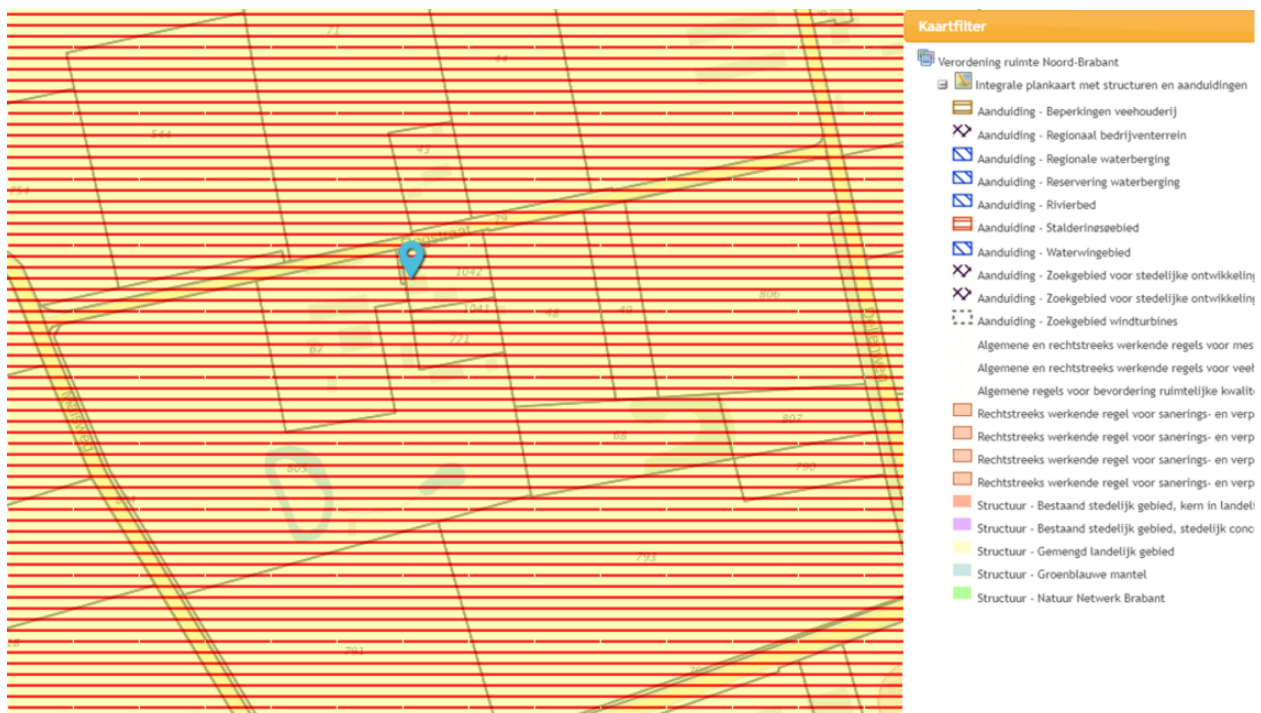
Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid zoals beschreven in paragraaf 2.2.1 'Perspectief gemengd landelijk gebied'. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft uitsluitend de planologisch juridische wijziging van een bestaande recreatieve bestemming naar een burgerwoonbestemming. Hoofdstuk 5 van deze toelichting bevat een onderbouwing dat onderhavig initiatief geen ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies beperkt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 15 juli 2015 trad de provinciale verordening in werking. Per 15 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen in de geconsolideerde versie opgenomen. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden. Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de structuur 'gemengd landelijk gebied' met nadere aanduiding 'stalderingsgebied'.



Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 onder art. 3.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en er toepassing wordt gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Artikel 7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Conclusie

In onderhavige situatie is er sprake van een bedrijfswoning welke feitelijk in gebruik is al burgerwoning. De woning heeft geen relatie met het ter plaatse aanwezige bedrijf en is ook niet als bedrijfswoning benodigd omdat er reeds een bedrijfswoning bij het bedrijf aanwezig is welke door de eigenaren van het bedrijf wordt bewoond en van waaruit het bedrijf wordt gerund.

Voor de beoogde omzetting naar de bestemming 'Wonen' zijn de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.7 lid 5 relevant. Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief niet in een splitsing in meerdere woonfuncties voorziet en dat binnen het perceel Rogstraat 15 geen overtoollige bebouwing aanwezig is. Op de verbeelding behorende tot voorliggend bestemmingsplan is ter hoogte van de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – afgesplitste voormalige bedrijfswoning' opgenomen. In de regels is verankerd dat ter plaatse van deze aanduiding een andere functie dan wonen is uitgesloten. Op basis van voorgaande wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.7 lid 5. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

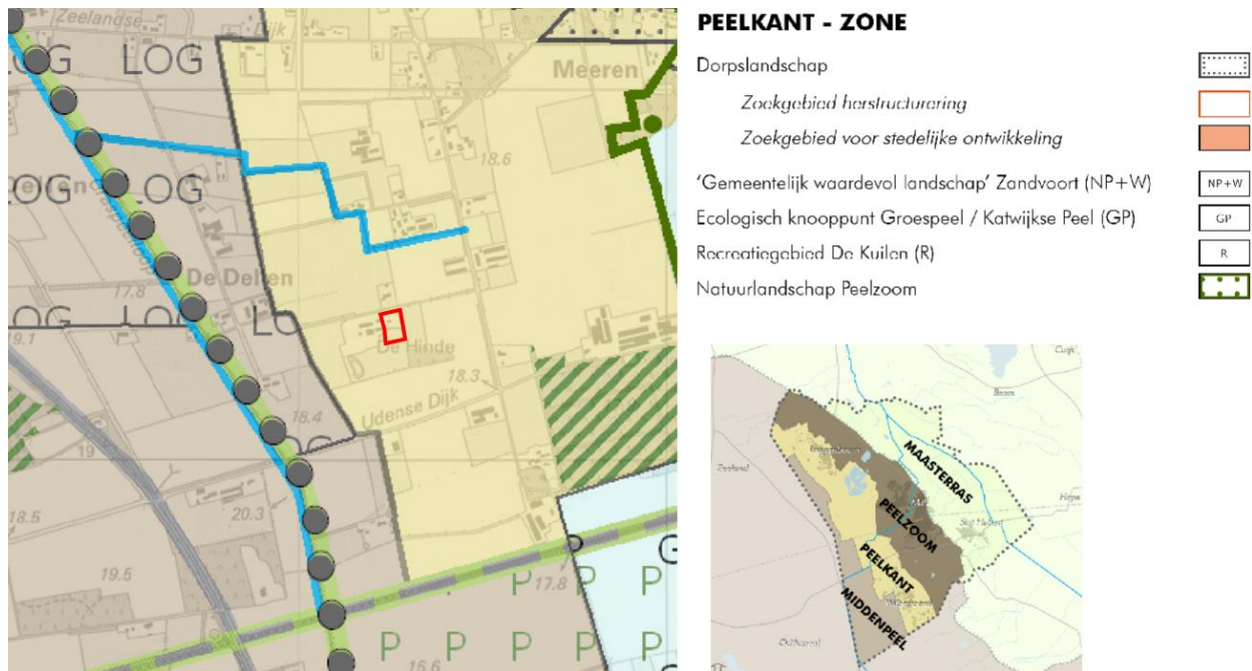
4.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'

De gemeenteraad van Mill en Sint Hubert heeft op 29 september 2011 de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' gemeente Mill en Sint Hubert unaniem en ongewijzigd vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeenteraad. Deze wordt samengevat in het volgende missiestatement:

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

De (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt geplaatst in het bredere perspectief van de regionale en provinciale ontwikkelingen (zoals Land van Cuijk, Noordelijke Maasvallei en Brabant Noord Oost). Op basis van een integrale analyse van het gemeentelijk grondgebied worden ontwikkelingsrichtingen beschreven, die sterk zijn geworteld in landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In uitvoeringsparagrafen is beschreven welke strategie de gemeente voorstaat om het toekomstperspectief te realiseren en welke projecten de gemeente hiervoor oppakt met de te hanteren instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Zoals uit onderstaande uitsnede van de kaart, behorende tot de structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief' blijkt, ligt het plangebied binnen zone 'Peelkant'.



Uitsnede illustratie structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief' (plangebied rood omlijnd)

Peelkant – zone

Onderhavig plangebied is gelegen in de 'Peelkant – zone' en heeft geen nadere gebiedsaanduiding. Deze zone wordt getypeerd als een hoogdynamisch gebied waarbinnen veel transformaties plaatsvinden. De 'Peelkant – zone' biedt de beste kansen voor omschakeling en nieuwvestiging van nieuwe functies.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De betreffende woning aan de Rogstraat 15 wordt reeds geruime tijd bewoond zonder functionele binding met het bedrijf. Sindsdien is de woning niet bewoond door (een) bewoner(s) met een functionele binding met het bedrijf waardoor het in lijn van het beleid ligt om de bedrijfsbestemming op te heffen. Door de beoogde bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' wordt planologisch verankerd dat ter plaatse geen 'Recreatie – Dagrecreatie' meer mogelijk is. Daarnaast draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen zoals omschreven in paragraaf 8.4 van de structuurvisie. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de bijdrage aan het Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Mill en Sint Hubert.

4.3.2 Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen

In de structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief' heeft de gemeente vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe dient per ontwikkeling een financiële bijdrage aan het Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen te worden geleverd. Voor projecten in de kernen en het buitengebied bedraagt de bijdrage respectievelijk 20 en 25% van de waardevermeerdering. Voor de 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' heeft de gemeente twee fondsen opgericht: een fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen kernen' en

een fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen buitengebied'. Afhankelijk van de situering van het initiatief tot locatieontwikkeling wordt bijgedragen aan één van de twee fondsen.

De gemeente wendt de fondsbijdragen aan voor de in de structuurvisie opgenomen projecten ter verbetering van de woon-, werk- en leefomgeving van de kernen en het buitengebied. Dit gebeurt volgens een gemeentebrede prioritering van projecten die jaarlijks wordt gezien en waar nodig bijgesteld. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied waardoor de bijdrage in casu 25% van de waardevermeerdering bedraagt.

Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering

Het plangebied waarop de bestemmingswijziging betrekking heeft, bestaat uit 3 percelen en heeft een totaaloppervlak van circa 3.934 m². Onderstaande afbeelding bevat een overzicht van de percelen en bijbehorende oppervlakten.



Plangebied met perceelnummers en oppervlakten

Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering

Om de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap te bepalen is de bestemmingswinst berekend, op basis waarvan 25% van de bestemmingswinst moet worden ingezet als tegenprestatie. In onderstaande tabel is deze berekening overzichtelijk weergegeven.

Bestaande situatie				
Perceel	Oppervlakte m²	Categorie	Grondprijs/ m²	Waarde
1042	2089	Intensieve recreatie	€125,-	€261.125,-
1041	550	Intensieve recreatie	€125,-	€ 68.750,-
771	1295	Intensieve recreatie	€125,-	€161.875,-
			Totaal	€491.750,-

Toekomstige situatie				
Perceel	Oppervlakte m²	Categorie	Grondprijs/ m²	Waarde
1042	2089	Wonen	€250,-	€522.250,-
1041	550	Groen	€ 1,-	€ 550,-
771	1295	Groen	€ 1,-	€ 1.295,-
			Totaal	€524.095,-
Waardevermeerdering				€ 32.345,-
Bijdrage kwaliteitsverbetering 25%				€ 8.086,-

Uit bovenstaande berekening blijkt dat voor onderhavige ontwikkeling een compensatie van €8.086,- benodigd is.

Invulling compensatie kwaliteitsverbetering

De invulling van de compensatie wordt berekend aan de hand van kosten aankoop beplanting en onderhoudskosten voor de komende 10 jaar.

Voorgesteld wordt om de als 'Groen' te bestemmen percelen (1041 en 771) te versterken en verder te verdichten. De betreffende percelen hebben een totaaloppervlak van circa 1.845 m² en zullen voor circa 20% worden ingeplant met diverse inheemse bomen en boomvormers. Uitgaande van gemiddeld 1 boom per 40 m² dienen er minimaal circa 10 $((1.845 \cdot 20\%) / 40)$ bomen te worden geplant.

Berekening kosten

- 10 inheemse bomen a €100,- (stamomtrek 12-14 cm): €1.000,-
- 10% inboet: € 100,-
- Onderhoudskosten $(1845 \cdot 20\%) \cdot €2 \cdot 10$ jaar: €7.380,-

Totale kosten: €8.480,-

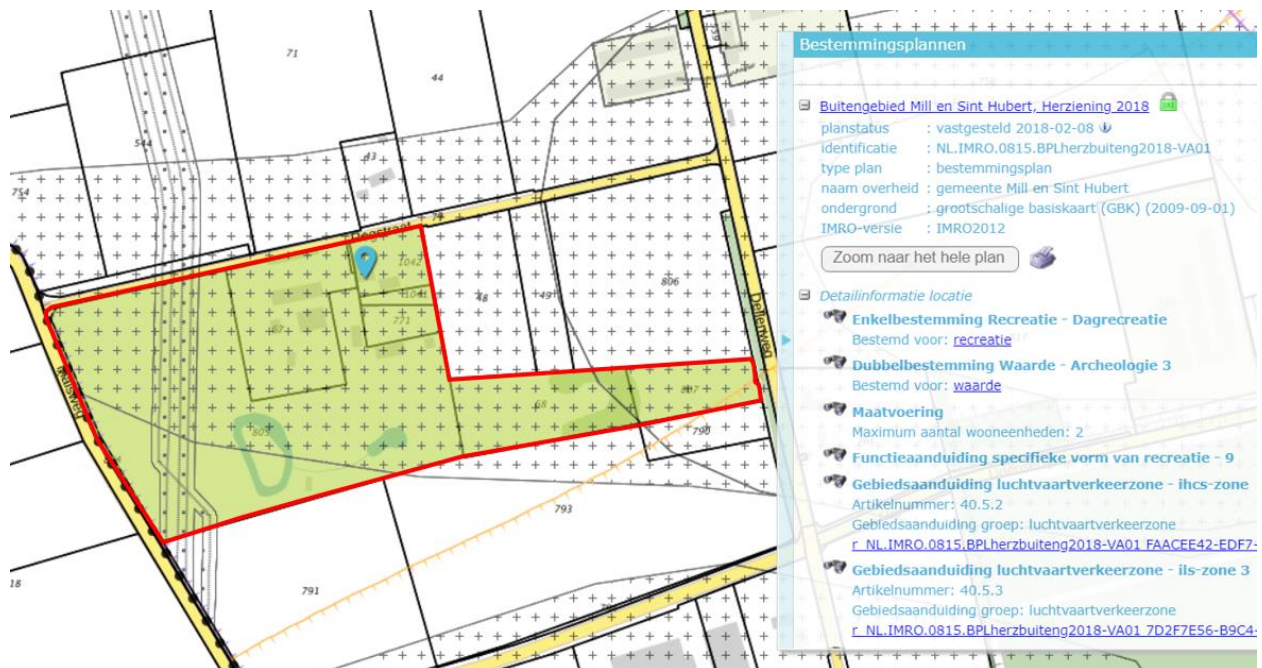
Conclusie

Met bovenstaande voorgestelde kwaliteitsverbetering wordt een compensatie van circa 26,2% van de waardevermeerdering geleverd. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting tot een bijdrage van minimaal 25% van de bestemmingswinst.

De compensatie is verwerkt in een landschapsplan en is als bijlage bij de regels bijgevoegd. Uitvoering en instandhouding van het landschapsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

4.3.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018', dat door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert is vastgesteld op 8 februari 2018.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' (totale plangebied rood omlijnd, locatie bedrijfswoning Rogstraat 15 aangegeven met blauwe bolletje)

Het gehele plangebied aan de Rogstraat 15-17 is bestemd als 'Recreatie – Dagrecreatie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 9'. Daarnaast heeft een groot gedeelte van het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse zijn een kinderboerderij, een siertuin, een minigolfbaan en 2 bedrijfswoningen toegestaan.

Conclusie

Om de gewenste omzetting van de bedrijfswoning Rogstraat 15 naar een burgerwoning mogelijk te maken, wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

Hoofdstuk 5 Verantwoording

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- luchtvaartverkeerzone;
- ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- trillingen.

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Toetsing

In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan de Rogstraat 15 grenst direct aan het recreatiebedrijf aan de Rogstraat 17. Daarnaast bestaat de directe omgeving van het plangebied uit een menging van bestemmingen en functies. Op basis van voorgaande kan worden gesteld dat het plangebied in het omgevingstype gemengd gebied is gelegen. Hiertoe kunnen de richtafstanden van omliggende functies met één afstandsstap worden verlaagd. Concreet betekent dit dat de normafstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 1 kan worden verlaagd van 10 meter naar 0 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 2 kan

worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 kan worden verlaagd van 50 meter naar 30 meter en de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 kan worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter.

Het plangebied grenst met de west- en zuidzijde aan de gronden van het recreatiebedrijf aan de Rogstraat 17. Op deze locatie is dagrecreatie in de vorm van een kinderboerderij (SBI-2008 91041), een siertuin en minigolf (SBI-2008 931) toegestaan. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich aan de Dellenweg 16 pluimveehouderij Nooijen.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven met bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het plangebied.

Tabel 5.1: richtafstanden bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Rogstraat 17 Kinderboerderij	91041	30	10	30	0	30	10	ca. 0
Rogstraat 17 Golfbaan	931	0	0	10	0	10	0	ca. 0
Dellenstraat 16 Fokken en houden van pluimvee	0147	200	30	50	0	200	100	ca. 200

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de bestaande situatie niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur en geluid vanuit de toegestane kinderboerderij functie op de gronden van het recreatiebedrijf aan de Rogstraat 17.

Op de verbeelding behorende tot voorliggend bestemmingsplan is aan de westzijde van de woning Rogstraat 15 binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - uitsluitend bedrijfswoning' opgenomen welke recreatieve activiteiten ter plaatse verbiedt. Deze functieaanduiding heeft een breedte van minimaal 10 meter gemeten vanaf de beoogde woonbestemming. Door deze beperking wordt voorkomen dat de woning Rogstraat 15 in de beoogde situatie binnen genoemde richtafstanden valt. Doordat het aangrenzende perceel aan de zuidzijde van de beoogde woonbestemming in de toekomstige situatie als 'Groen' wordt bestemd, wordt ter plaatse tevens voldaan aan de richtafstanden voor geur en geluid. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van

gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Conclusie

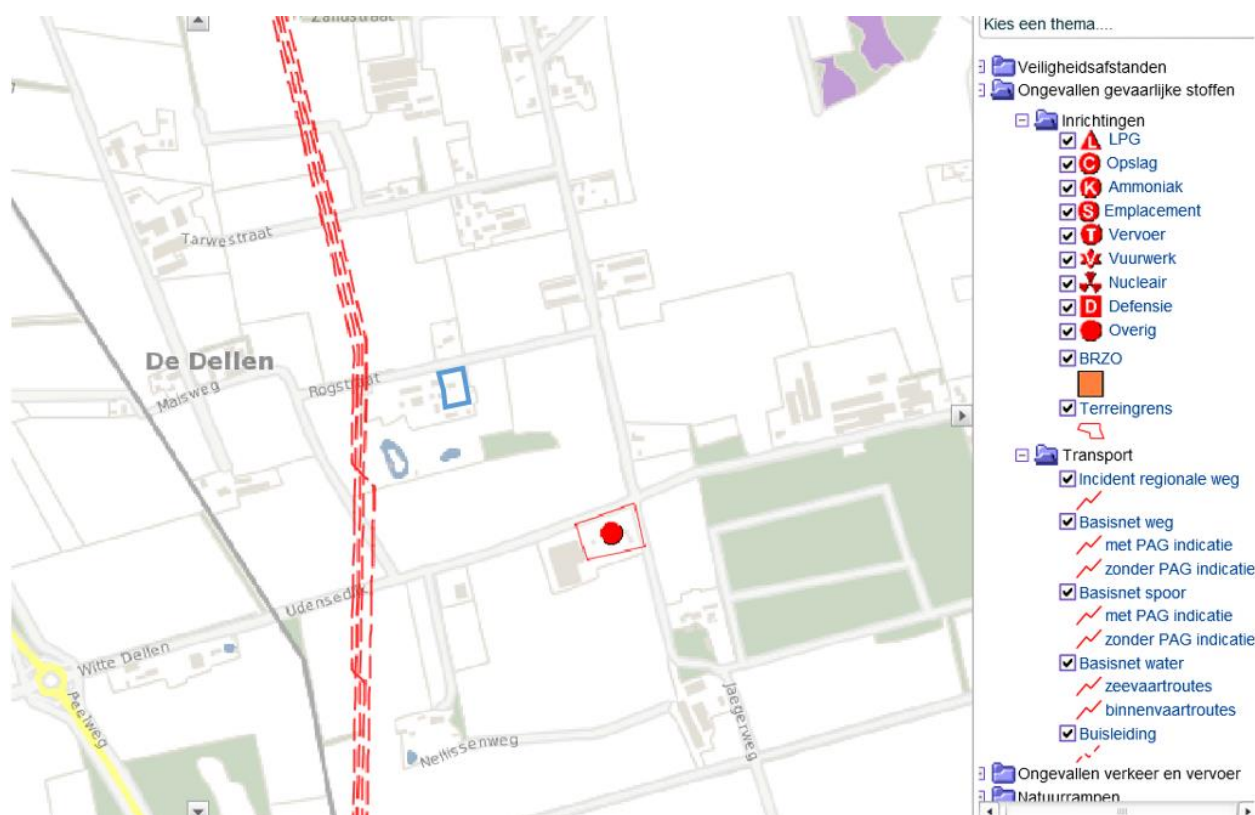
Gezien het feit dat er bij onderhavige ontwikkeling sprake is van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning waarbij geen grondroering plaatsvindt en het feit dat er aan woongrond geen strengere eisen worden gesteld dan aan recreatiegrond, kan worden gesteld dat er in dit geval van een bodemonderzoek geen sprake behoeft te zijn. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het plangebied is één risicovolle inrichting

aanwezig. Het betreft een bovengrondse propaantank van 13.000 liter behorende tot Bongers Agro BV aan de Udensedijk 37. Gezien de afstand de kortste afstand tussen het plangebied en de propaantank circa 350 meter bedraagt, heeft de inrichting geen invloed op het plangebied.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de N277 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Het invloedsgebied van deze stoffen is maximaal 310 meter (voor LPG). Gezien de afstand van circa 820 meter tussen de N277 en het plangebied, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg geen belemmering op. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

Ten westen van het plangebied loopt een buisleidingenstraat waarin vier aardgastransportleidingen zijn gelegen. Voor dit type transportleidingen geldt een wettelijke belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze strook mag geen bebouwing aanwezig zijn of worden gerealiseerd.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Daarnaast zijn bedrijfswoningen en burgerwoningen hetzelfde in het kader van de beschouwing van het aspect 'externe veiligheid'. Met de beoogde bestemmingswijziging treden er ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' dan ook geen wijzigingen op. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De gemeente Mill en Sint Hubert beschikt daarnaast over een eigen Verordening geurhinder en veehouderij. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2007 en bevat normen voor de maximale waarden van de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Conclusie

Doordat de bestaande bedrijfswoning in de huidige situatie reeds een geurgevoelig object betreft, levert de wijziging naar een burgerwoning geen extra beperkingen op ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast maakt onderhavig plan geen nieuw geurgevoelig object of een nieuwe bron van geurhinder mogelijk.

Geconcludeerd wordt dat door de beoogde omzetting van de bedrijfswoning Rogstraat 15 naar een burgerwoning geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Het aspect 'geurhinder: agrarisch' vormt hiertoe geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving. Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de buurt van een industrieterrein of industrieel bedrijf. Hiertoe is industriële geurhinder geen beperkende factor en kan tevens worden gesteld dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en

koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

Conclusie

De beoogde omzetting van de bedrijfswoning Rogstraat 15 naar een burgerwoning, draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 2.000 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 2.000 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, $\frac{1}{2}$ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 2.000 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Conclusie

Met de uitvoering van de beoogde ontwikkeling wijzigt de bestaande situatie niet. Hiertoe wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling geen belang van het waterschap is gemoeid.

5.2.8 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder hebben bedrijfswoningen dezelfde bescherming als burgerwoningen. Hiertoe wijzigt de gevoeligheid van het object niet en kan onderzoek wegverkeerslawaaï achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'wegverkeerslawaaï' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.9 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Conclusie

De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning betreft een trillingsgevoelige functie. Echter bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen functies die trillingen veroorzaken. Daarnaast betreft het een bestaande bedrijfswoning. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

5.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. Met deze wet worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening (vroeg)tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

De 'Nota Belvédère' besteedt aandacht aan de wijze waarop in de ruimtelijke ordening met de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied moet worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Uitgangspunt is "behoud door ontwikkeling". In de nota zijn de belangrijkste gebieden afgebakend.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid en een archeologische verwachtingskaart geformuleerd. De gemeente streeft ernaar dat het beschermen van archeologische resten in balans is met de overige maatschappelijke belangen in de gemeente.

Archeologie

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018', heeft het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² met een verstoringdiepte van meer dan 40 cm.

Cultuurhistorie

Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Hierdoor zal de aanwezige bodem niet worden verstoord. Daarnaast wordt gesteld dat de bedrijfswoning geen cultuurhistorische waarden heeft. De omzetting van de bestemming heeft derhalve geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Natuur

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

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

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

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Conclusie

Omdat de ontwikkeling geen verbouwing of sloop van een bestaand bouwwerk, kap van een boom of plaatsing van een schutting of afrastering betreft, is verplichting tot flora- en faunaonderzoek niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet leidt tot de vernietiging van leefgebied van beschermde plant- en diersoorten en geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000 gebieden en de ecologische hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtvaartverkeerzone

Algemeen

Rondom de vliegbasis Volkel ligt een luchtvaartverkeerzone waarmee rekening moet worden gehouden bij de herontwikkeling van het plangebied. Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag vanuit diverse aspecten van veiligheid.

IHCS

Op gronden met de aanduiding 'luchtverkeerzone IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP. Met een ligging van circa 18 m + NAP en een maximale bouwhoogte van 10 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de IHCS.

ILS-zone 3

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'luchtverkeerzone – ILS-zone 3'. Op gronden met deze aanduiding mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 38,9 m + NAP. Met een ligging van circa 18 m + NAP en een maximale bouwhoogte van maximaal 10 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de ILS.

Radarverstoringsgebied

Objecten hoger dan 65 m + NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Volkel kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen

derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Onderhavige ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de hoogtebeperking in het kader van het radarverstoringgebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtvaartverkeerzone' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Een bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Hiertoe hoeft de ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 8), de algemene regels (artikel 9 tot en met 13) en de overgangs- en slotregels (artikel 14 en 15).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen – Landschapselement
De voor ‘Groen – Landschapselement’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de twee percelen aan de zuidzijde van het plangebied aan de Rogstraat 15.

Artikel 4: Recreatie – Dagrecreatie
De voor ‘Recreatie – Dagrecreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het recreatieve bedrijf aan de Rogstraat 17.

Artikel 5: Wonen
De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het perceel Rogstraat 15 aan de noordzijde van het plangebied alwaar de naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is gesitueerd.

Artikel 6: Leiding
De voor ‘Leiding’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de gronden rondom de aardgastransportleidingen zoals aanwezig aan de westzijde van het plangebied.

Artikel 7: Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

Artikel 8: Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie – 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 10-12 Algemene bouw-, gebruiks-, en aanduidingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw- en aanduidingsregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt dat het bevoegd gezag in bepaalde gevallen toestemming kan verlenen om af te wijken dan de regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 15: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Planopzet

De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Rogstraat 15 en bijbehorend perceel zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Beoogd is om de bestaande bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming waardoor de bedrijfswoning wijzigt in een burgerwoning.

7.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de ruimtelijke procedure, leges, (eventuele) bijbehorende onderzoeken en de uitvoering van de landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas;
- Gasunie Transport Services BV.

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas;
- Gasunie Transport Services BV.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerp zijn aangebracht.

Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Het waterschap heeft aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

Gasunie Transport Services BV

Samenvatting overlegreactie

De Gasunie heeft als enige opmerking meegegeven dat in de regels onder artikel 6.5.3 het woordje 'schriftelijk' ontbreekt.

Wijzigingen

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is bovenstaande opmerking van de Gasunie verwerkt in genoemd artikel van de regels.

8.3 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn onderstaande ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in wijzigingen ten aanzien van de toelichting, regels en verbeelding.

Toelichting

Paragraaf 4.2.2

In de conclusie van paragraaf 4.2.2 is de zin "In de planregels behorende tot voorliggend bestemmingsplan is in de bestemming 'Wonen' verankerd dat nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, of een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zijn uitgesloten" gewijzigd in "Op de verbeelding behorende tot voorliggend bestemmingsplan is ter hoogte van de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – afgesplitste voormalige bedrijfswoning' opgenomen. In de regels is verankerd dat ter plaatse van deze aanduiding een andere functie dan wonen is uitgesloten.

Regels

Artikel 5.1

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat toekomstige nieuwe functies anders dan wonen, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – afgesplitste voormalige bedrijfswoning' zijn uitgesloten.

Artikel 5.5

Dit artikel is toegevoegd en bevat een omschrijving dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – afgesplitste voormalige bedrijfswoning' andere functies dan wonen zijn uitgesloten.

Verbeelding

Ter plaatse van de woonbestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – afgesplitste voormalige bedrijfswoning' opgenomen.

8.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het ruimtelijke plan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen op het ontwerp van het ruimtelijke besluit naar voren gebracht.