

Ruimtelijke onderbouwing

Gagelweg 20, Mill

Colofon

Rapport: Ruimtelijke onderbouwing Gagelweg 20, Mill

Rapportnummer: 4047BS0116

Status: definitief

Datum: Augustus 2017

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

Drs. J.M.G. Wentink

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

awentink@gelingadvies.nl

© AUGUSTUS 2017 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	4
1.3 Plangebied	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2 HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Planlocatie	9
3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 gemeentelijk beleid	17
4 OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Milieu	20
4.2 Water	28
4.3 Natuur	29
4.4 Cultuurhistorie	31
4.5 Archeologie	31
4.6 Mobiliteit	32
4.7 Economische uitvoerbaarheid	32
6 AFWEGING EN CONCLUSIE	33

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschetsen
Bijlage 2	Landschappelijke inpassingsplan
Bijlage 3	Berekening wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Cultuurhistorische analyse
Bijlage 5	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 6	Geurberekeningen



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Op de locatie aan de Gagelweg 20 te Mill bevindt zich een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij. Op de locatie zijn naast een bedrijfs-woning in de vorm van een typische Brabantse langgevelboerderij diverse opstallen aanwezig. Men is voornemens de activiteiten met betrekking tot het agrarisch bedrijf te beëindigen. Hierdoor verliezen de bedrijfsgebouwen hun oorspronkelijke functie. Voorliggend plan heeft betrekking op de functieverandering van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 400 m² mag bedragen.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mill en Sint Hubert heeft een positieve grondhouding aangenomen voor het mogelijk maken van de plannen middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 DOEL

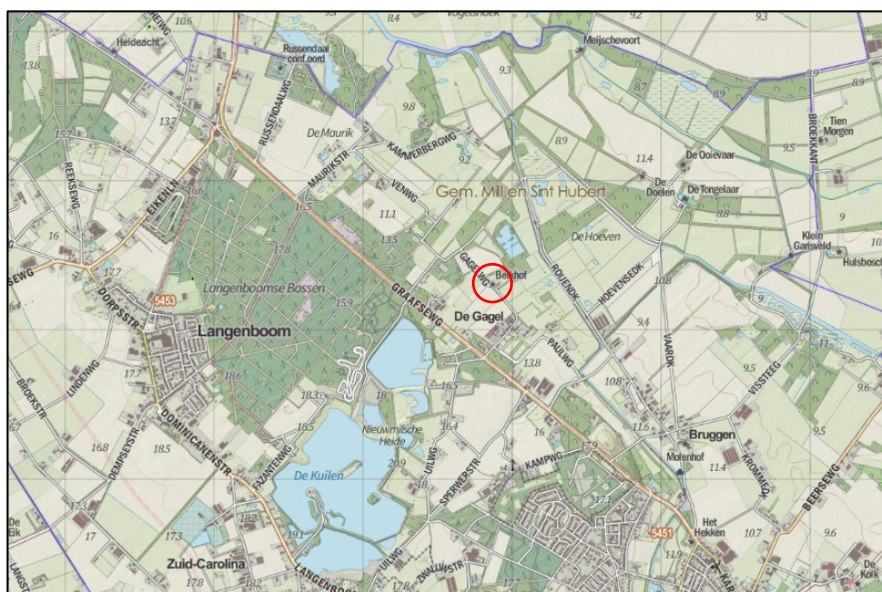
Voorliggende onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat het wijzigen van het huidige agrarische bouwvlak naar de bestemming 'Wonen' passend is in de omgeving.

1.3 **PLANGEBIED**

Het plangebied zoals weergegeven in onderstaand figuur, omvat de percelen aan de Gagelweg 20 te Mill, kadastraal bekend gemeente Mill, sectie N, nummers 776 en 777. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert op circa 1,4 kilometer afstand ten oosten van de kern Mill.

Figuur 1

Topografische ligging
plangebied



1.4 **VIGEREND BESTEMMINGSPLAN**

In het voor de locatie vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Mill en Sint Hubert" heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verder heeft de locatie de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage terrein (%): 17', de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'Other: zone landschap, leefomgeving en gezondheid', 'luchtvaartverkeerszone – radarverstoringgebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'luchtvaartverkeerszone – ihcs-zone', 'other: leefgebied struweelvogels', 'luchtvaartverkeerszone – ils-zone 7' en 'other: aardkundig waardevol gebied'.

Figuur 2

Uitsnede verbeelding
vigerend bestemmings-
plan



1.5 LEESWIJZER

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

De Gagelweg is gelegen in het landschapstype Maasterras. Het Maasterras is een overstromingsvlakte, geprofileerd door een vlechtend stelsel van oude stroomgeulen. Het ligt lager dan de oeverwallen en het oude rivierlandschap. Vanaf de oeverwallen bij Cuijk helt de terrasvlakte af naar dit gebied ten oosten van Mill. Hier verzamelt zich het water van zowel oeverwallen als van de Peelhorst. Vóór de ontginningen was het Maasterras een moerassige ruigte.

Kenmerkend voor het Maasterras is de langgerekte lage ligging evenwijdig aan de Peelhorst. Openheid en vergezichten zijn kenmerkend.

Aandachtspunten vanuit de structuurvisie:

- Openheid en vergezichten versterken.
- De natuurlijke waterhuishouding herstellen. De gecultiveerde hoge bouwlanden kunnen een soort open oase vormen in contrast met de natuurlijke lage ruigtes.

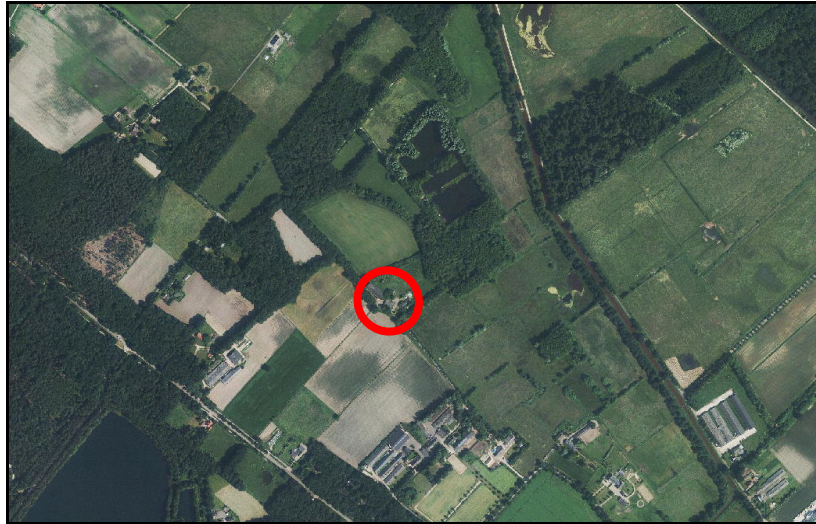
In deze zone is en blijft voor de agrarische sector een belangrijke rol weggelegd. Er is ruimte voor innovatie van veeteelt en akkerbouw, maar ook voor verbreding, zoals zorg en toerisme. Er is echter geen plaats voor intensieve veehouderij. Het landbouwgebied ligt voornamelijk rondom Sint Hubert.

De locatie is verder gelegen aan de rand van een particuliere (natuur)gebieden. met een hoge natuur- en cultuurwaarde, Landgoed Tonge-

laar. De verkaveling en omgeving van het huis hebben cultuurhistorische waarde.

Figuur 3

Luchtfoto planlocatie
(rode cirkel)



De bomen langs de Gagelweg en voorlangs de locatie zijn aangemerkt als nevenstructuur. De nevenstructuur sluit aan op de eigenschappen van het onderliggende landschap. Daarmee vormt het een aanvulling op de hoofdstructuur en heeft het vooral een begeleidende functie.

Functies

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarische bedrijven en enkele verspreid liggende woonbestemmingen, en twee maatschappelijke functies. De locatie is verder gelegen in agrarisch gebied met waarden en meer specifiek leefgebied struweelvogels. Ten oosten en noorden is het perceel omsloten door bos.

Figuur 4

Uitsnede verbeelding
vigerend bestemmings-
plan, omgeving planlo-
catie (blauw punt).



Op de locatie is sprake van een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij. Deze worden overeenkomstig de bestemming gehouden in de aanwezige stal aan de oostzijde met een omvang van 600 m². De boerderij is al generaties in het bezit van de familie Selten, die hier ook nog steeds woonachtig is.

De boerderij is aan te merken als een typische Brabantse langgevelboerderij. Voor de onderbouwing van de cultuurhistorische waarde wordt verwezen naar de cultuurhistorische analyse in bijlage 4. Het achterhuis was voorheen het stalgedeelte. Deze ruimte wordt al lange tijd voor privéopslag gebruikt. Al sedert 1990 worden hier geen varkens meer gehuisvest en is de vloer geëgaliseerd ten behoeve van het privégebruik.

De familie Selten heeft de varkensstal aangekocht om het gebruik van het gebouw als varkensstal te beëindigen. De stal zal qua omvang terug gebracht worden naar 150 m² voor privé gebruik. Ook is het mogelijk dat de gehele stal wordt gesloopt en dat een nieuw bijgebouw met een oppervlak van 150 m² wordt opgericht.

Voor het burgergebruik dient de bestemming van het perceel omgezet te worden naar Wonen. Tegelijkertijd willen zij de boerderij splitsen. In het te verbouwen achterdeel komt dan de zoon en diens vriendin te wonen. Middels deze splitsing wordt het renoveren van de karakteristieke woonboerderij mogelijk gemaakt. Immers kunnen deze kosten dan gedeeld worden.

Het bijgebouw van 250 m² aan de westzijde blijft als zodanig aanwezig. Samen met het bijgebouw van 150 m² aan de oostzijde zal er in de toekomstige situatie in totaal 400 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn bij de twee burgerwoningen in de boerderij.

Figuur 5

Vooraanzicht boerderij met Kastanjes.



De locatie is ruim in het groen gelegen. Zo staan langs de weg voorlangs de boerderij vele bomen, waaronder twee Kastanjes direct voor de woning. Langs beide zijden van het perceel is rond 1990 een brede strook struweel aangeplant. Dit groen en het aan te planten groen wordt vastgelegd met het beplantingsplan als opgenomen in bijlage 3.

Figuur 6

Struweelbeplanting langs zijde perceel.



3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening

wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze voor provincies hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte werken voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

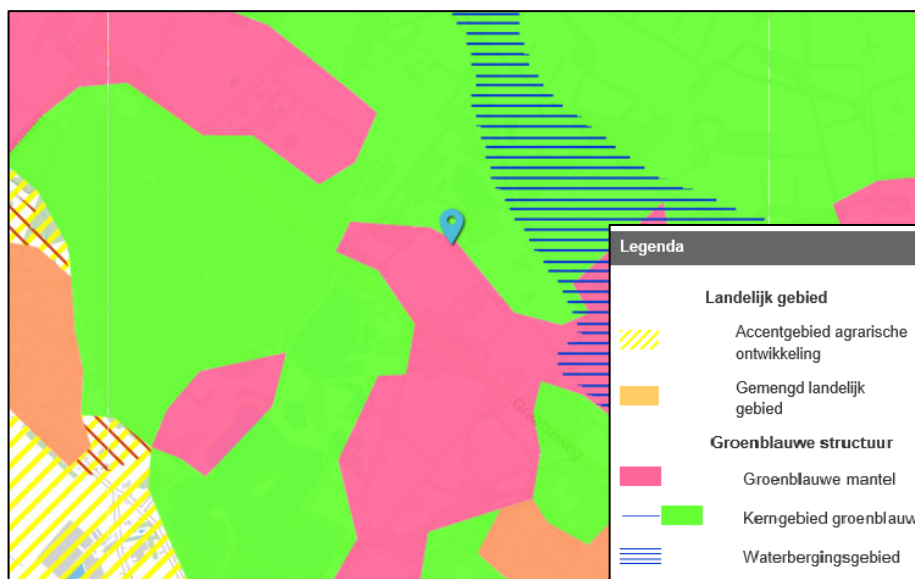
1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Structurenkaart

Het projectgebied ligt in het kader van de Structuurvisie in de Groenblauwe mantel.

Figuur 7

Uitsnede structuren-
kaart Structuurvisie
ruimtelijke ordening



De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

In onderhavige situatie is er sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. In het plan is rekening gehouden met (de ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven en woonfuncties. In de toelichting van dit plan wordt aangetoond dat tijdens de planvorming zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving.

Het plan past in de visie van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017)

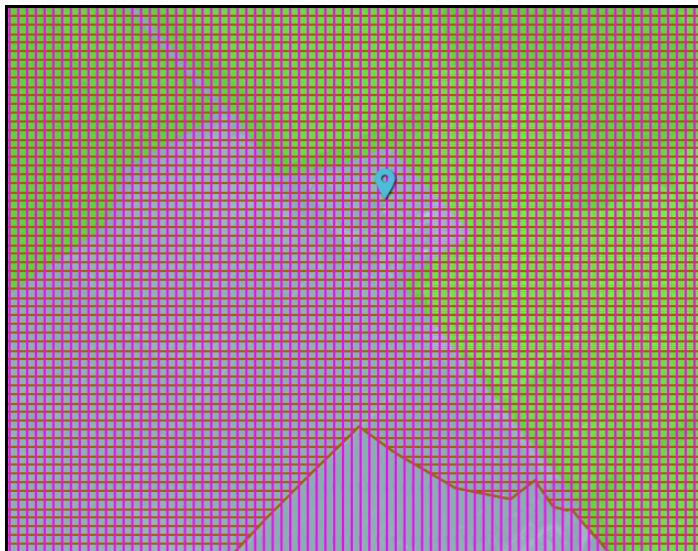
Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Halverwege 2015 is bezien of de regels aanpassing vragen. Dat heeft op onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening ruimte 2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege:

- ▶ de verbrede reikwijdte die aan de Verordening ruimte 2014 is toegekend bij koninklijk besluit van 2 maart 2015 tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (negende tranche);
- ▶ het vergroten van de kenbaarheid van het beleid voor derden: sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse wijzigingsverordeningen door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor derden is het beleid beter kenbaar als deze wijzigingen in de Verordening ruimte 2014 zelf verwerkt zijn.

Figuur 8

Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014



Onderhavig projectgebied is binnen de Verordening ruimte gelegen binnen het besluitvlak 'Structuur – Groenblauwe mantel'. Daarnaast is de aanduiding 'Aardkundig waardevol' opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de omzetting van een agrarisch bedrijf in de vorm van een veehouderij naar Wonen met de splitsing van een

bestaande langgevelboerderij. Hierdoor worden er geen aardkundige waarden geschaad.

Artikel 6.7 bevat regels ten aanzien van wonen binnen de Groenblauwe mantel.

Uit deze regels blijkt, dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking kan een bestemmingsplan voorzien in 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. Dit is gesteld in lid 3 sub b van artikel 6.7.

Uit het rapport d.d. 9 november 2016 'Cultuurhistorische analyse en waardenbepaling Boerderij de Berkhof, Gagelweg 20 te Mill', opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing, blijkt dat de boerderij aan de Gagelweg 20 cultuurhistorische waarde bezit.

3.2.3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moet beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking. Deze handreiking biedt kaders voor gemeenten om eigen beleid op te stellen. Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Op hoofdlijnen zijn er drie methodes (met varianten) opgenomen die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling:

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen'

- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

Inmiddels is er voor de regio Noordoost Brabant op 10 januari 2013 een gemeenschappelijk afsprakenkader vastgesteld, waarin is opgenomen hoe de gemeenten met de regeling kwaliteitsverbetering landschap willen omgaan. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld. In dit afsprakenkader zijn mogelijke ontwikkelingen verdeeld in drie categorieën. Voor elk type ontwikkeling wordt een andere kwalitatieve tegenprestatie vereist. Ontwikkelingswensen die vallen in categorie 1 vereisen helemaal geen tegenprestatie. Ontwikkelingen die vallen in categorie 2 vereisen een reguliere landschappelijke inpassing. Alleen ontwikkelingen die vallen in de derde categorie vereisen een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap.

De splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft een categorie 1 ontwikkeling waarvoor geen inpassing of tegenprestatie is vereist. De wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf naar Wonen met het behoud van 400 m² voormalige bedrijfsbebouwing betreft een categorie 2 ontwikkeling waarvoor een landschappelijke inpassing is vereist. Hier wordt in voorzien middels de vastlegging van de bestaande beplanting als aangegeven in het beplantingsplan in de bijlagen.

De gemeente Mill en Sint-Hubert beschikt over een kwalitatief kader waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Dit principe is uitgewerkt in het 'Groenstructuurplan Mill en Sint Hubert'. Daarnaast beschikt de gemeente Mill en Sint Hubert over de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK)'. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert

Op 29 september 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' vastgesteld, waarin de gemeente haar toekomstvisie op de gemeente Mill en Sint Hubert beschrijft.

In de structuurvisie zijn verschillende doelen geformuleerd voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Deze doelen kunnen worden samengevat in het volgende missiestatement: "De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar

mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.”

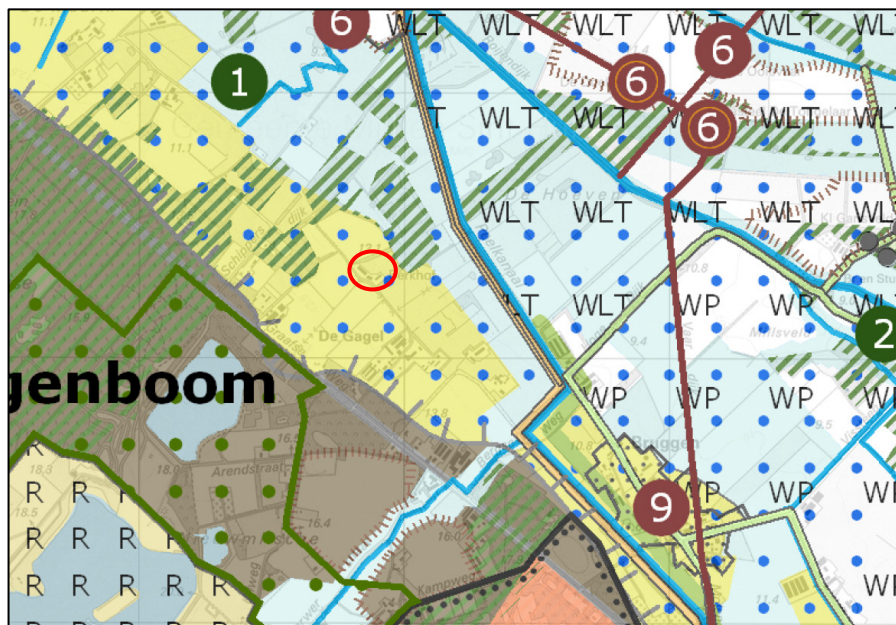
Het meest in het oog springende fysisch-geografische kenmerk van de gemeente Mill en Sint Hubert is de landschappelijke tweedeling in de hoger gelegen Peelhorst en het lager gelegen Maasterras met de terraswand als scherpe begrenzing. De terraswand loopt van zuidoost naar noordwest en is als zodanig bepalend geweest voor de lineaire geleding van het onderliggende fossiele landschap alsmede de ruimtelijke orde van het landschap. Deze lineaire geleding ligt ten grondslag aan de indeling in vier langgerekte zones, die min of meer parallel lopen aan de terraswand. Drie daarvan liggen op de Peelhorst. Van west naar oost zijn dat: de Middenpeel-, de Peelkant- en de Peelzoom-zone. Eén ligt op het Maasterras: de Maasterras-zone.

Het plangebied ligt in de ‘Maasterras-zone’. Vanaf de oeverwallen bij Cuijk helt de terrasvlakte af naar dit gebied. Hier verzamelt zich het water van zowel de terrasvlakte als de aanpalende Peelhorst. Sleutelwoorden zijn vernatting, groene waterberging (‘groenblauwe spons’) en verdrogingsbestrijding. De gemeente heeft zich voorgenomen dit gestalte te geven in een integrale gebiedsaanpak onder de naam Landschapspark Raamvallei.

De structuurvisie gaat er vanuit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. In navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Figuur 9

Uitsnede verbeelding
Structuurvisie Mill en
Sint Hubert



Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de beleidsregel 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert' vastgesteld en op 3 september en 1 oktober 2013 is de IRK gewijzigd en aangevuld. Met de IRK wordt uitvoering gegeven aan paragraaf 8.4 van de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en voor het buitengebied).

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

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

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

Met het oog op een praktische uitvoerbaarheid van de regeling, is het doorvoeren van wijzigingen van de IRK overgelaten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mill en Sint Hubert.

In onderhavig geval is de investeringsregeling niet aan de orde, omdat de woningsplitsing op zich al een kwaliteit verbeterende ingreep betreft. De hiermee gepaard gaande kosten, strekkende tot behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maken onderdeel uit van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Wel is voorzien in een landschappelijk inpassingsplan omvattende het vastleggen van bestaande beplanting. Het deel van de bestaande beplanting dat verloren gaat door de sloop van de stal (voorzijde) en de verbouwing van de boerderij zal elders op het perceel gecompenseerd worden. Vooral aan de achterzijde van de voormalige stal waar ook een wadi komt.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

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

4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de omzetting van een veehouderij naar wonen en het splitsen van de bestaande boerderij. In de omgeving van het plangebied zijn enkele intensieve veehouderijen gevestigd, die mogelijk voor beperkingen kunnen zorgen.

De meest dichtbij gelegen inrichtingen betreffen de inrichtingen aan de Gagelweg 9, de Gagelweg 11 en de Graafseweg 50. Deze zijn op respectievelijk 249, 208 en 277 meter afstand vanaf het bouwvlak tot aan de gevel van de te splitsen boerderij gelegen. De inrichting aan de Gagelweg 11 bezit een vergunning voor het houden van vleeskuikens. De andere twee inrichtingen betreffen varkenshouderijen. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) weergegeven voor deze bedrijven.

Tabel 1

Afstanden
richtlijn

VNG-

Bedrijf	SBI-2008	Afstand VNG Gemengd gebied			
		geur	stof	geluid	gevaar
Fokken en houden van varkens	0146	200	30	50	0
Fokken en houden van pluimvee: opfokkippen en mestkuikens	0147	200	30	50	0

De grootste minimaal aan te houden richtafstand bedraagt 200 meter, waarbij het aspect geurhinder bepalend is voor deze minimaal aan te houden afstand. Aan deze afstand wordt voldaan. In navolgende paragrafen zal nader worden ingegaan op de aspecten geur, geluid, stof en gevaar.

4.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie, of er in het verleden bronnen aanwezig zijn geweest welke een bodemverontreiniging kunnen hebben veroorzaakt en hoe eventuele toekomstige bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De bestemming van de locatie zal wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. Dit is in onderhavige situatie grotendeels het geval. Het huidige pand is reeds volledig in gebruik voor de functie wonen. De varkens worden gehouden in de varkensstal ten oosten van de boerderij. Deze stal zal grotendeels dan wel volledig worden afgebroken om ter plaatse te voorzien in een bijgebouw voor opslag en stalling. Een historisch onderzoek (bijlage 5) heeft uitgewezen dat op of rondom de locatie geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem mogelijk is verontreinigd.

Het historisch onderzoek geeft geen reden om te vermoeden dat er een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is die de voorgenomen bestemmingswijziging onmogelijk zou kunnen maken. Er is om de wijziging mogelijk te maken geen extra onderzoek noodzakelijk.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locaties.

4.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 2

grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavig plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Daarnaast is er geen sprake van een toename van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Aangezien het huidige agrarische bedrijf wordt beëindigd, is er sprake van een afname.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Fijn stof 20,48 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- Stikstof 12,22 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een intensieve veehouderijbestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op het perceel te voeren. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij is ook de fijn stof emissie welke met deze veehouderij samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig uit de stallen en van de vervoersbewegingen gerelateerd aan de veehouderij.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij leidt tot een verbetering op de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieu-beheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. Andersom dient er bij de realisatie van een gevoelig object ter plaatse van de planlocatie, sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De woning behoorde voorheen tot een veehouderij waarvoor enkel een vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen geldt. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Om te beoordelen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dient gekeken te worden naar de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is de gezamenlijke geurbelasting van alle rond een geurgevoelig object gelegen agrarische bedrijven. De berekende achtergrondbelasting is nodig om een oordeel te kunnen geven over het heersende woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting is berekend door G&O Consult evenals de voorgrondbelasting, zie bijlage 6. Hieruit blijkt dat er ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doordat de intensieve veehouderij bestemming op de planlocatie komt te vervallen en de bestaande stal verdwijnt, is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij te voeren. Dit maakt dat de geuremissie van deze locatie komt te vervallen. Voor gevoelige objecten in de omgeving betekent dit een aanzienlijke verbetering van de geurbelasting en daarmee het woon- en leefklimaat.

4.1.5

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuw geluidgevoelige object gerealiseerd in de zin van de Wet geluidhinder met de splitsing van de woning.

Railverkeerlawaaï

In de omgeving bevindt zich geen railverbinding.

Industrielawaai

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven welke geluidsoverlast kunnen geven op de woningen.

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet Geluidhinder is bij wegen (met uitzondering van woonerven en 30 km/uur gebieden) met één of twee rijstroken een onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk als deze binnen een afstand van 250 meter van een geluidgevoelig object gelegen zijn. De berekening is met behulp van de Standaard Reken Methode 1 (SRM 1) 2012 uitgevoerd en geeft voldoende inzicht in de hoogte van de gevelbelasting. De berekening is toegevoegd als bijlage. Gekeken naar de ligging van de locatie aan de Gagelweg is het aandeel niet-bestemmingsverkeer minimaal.

In bijlage III van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is beschreven dat deze methode, in het geval van eenvoudige situaties, mag worden toegepast. Onderhavige situatie voldoet aan de criteria voor eenvoudige situaties.

De voorkeursgrenswaarde voor L_{den} bedraagt 48 dB. Uit de SRM 1 berekening blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Door het beëindigen van het veehouderijbedrijf zal het aantal voertuigbevingen afnemen en daarmee de geluidsbelasting van met name zware voertuigen.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedu-

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

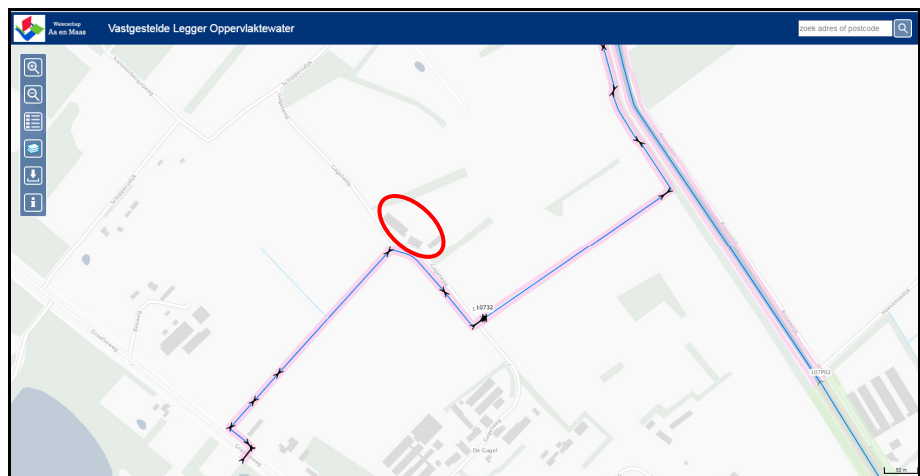
Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij locatie. De sloop van (een deel van) de voormalige bedrijfsgebouwen en het verwijderen van erfverharding zorgt voor een afname in het verhard oppervlak. Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak is er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig. Niettemin zal ter plaatse van de deels te slopen stal voorzien worden in een wadi ter opvang van het hemelwater.

Aan de overzijde van de Gagelweg ter plaatse van de planlocatie loopt een A-watgang met een beschermingszone. Deze wordt niet beïnvloed door onderhavige ontwikkeling. De wadi wordt hier ook niet op afgekoppeld.

Figuur 11

Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas. Planlocatie is aangeduid met rode cirkel.



Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Door de voorgenomen ontwikkeling is er een afname van de ammoniakdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. Concluderend kan gesteld worden dat de herbestemming van onderhavige intensieve veehouderijlocatie niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

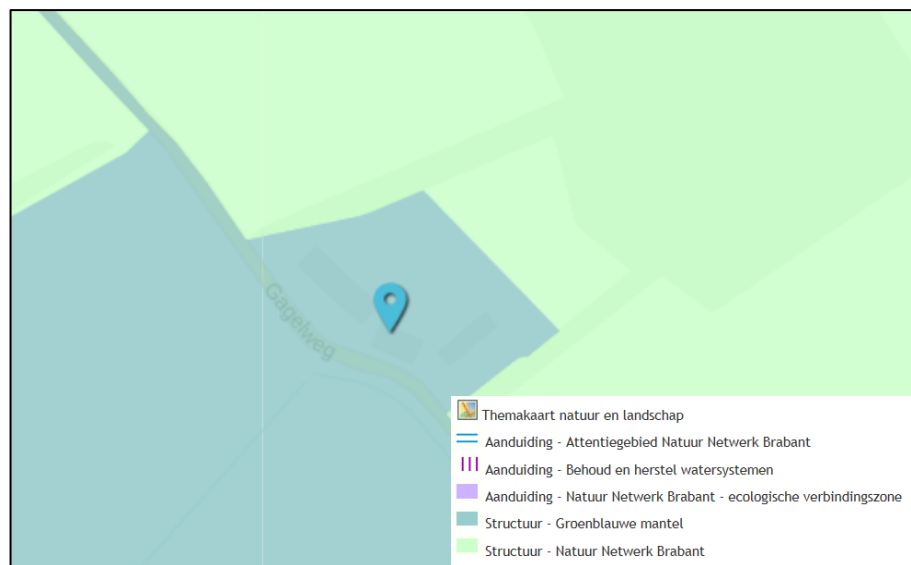
Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied wordt begrensd door de NNN. In onderhavige situatie is er sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van een intensieve veehouderij. De bedrijfsbebouwing die in gebruik is voor de intensieve veehouderij wordt gesloopt. Aan de locatie is een passende bestemming toegekend waarbij de aanduiding 'intensieve veehouderij' is geschrapt en het bouwvlak voor de intensieve veehouderij is verwijderd. Dit wordt met onderhavig plan gewaarborgd.

Figuur 12

Uitsnede themakaart natuur en landschap-Verordening ruimte



4.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Onderzoekslocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Gezien het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Wel in het groen rondom de locatie dat behouden zal blijven. Dit wordt mede vastgelegd met bijgevoegd beplantingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan omvat het vastleggen van de bestaande

beplanting. Het deel van de bestaande beplanting dat verloren gaat door de sloop van de stal (voorzijde) en de verbouwing van de boerderij zal elders op het perceel gecompenseerd worden. Vooral aan de achterzijde van de voormalige stal waar ook een wadi (poel) met daarin de beplanting komt. Ook komt er haag aan de achterzijde van de boerderij en worden er struiken rondom de aanwezige propaantank geplant.

Geadviseerd wordt om bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen, een quickscan flora en fauna uit te laten voeren.

Gesteld kan worden dat de beoogde herbestemming van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, zal dit in principe buiten het broedseizoen plaats vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli. Hier zal invulling aan worden gegeven. De enige bomen of struiken die gerooid worden zijn die dicht bij de te slopen en verbouwen bebouwing. Ook deze sloop zal buiten het broedseizoen plaats vinden.

4.4 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Onderhavige boerderij betreft een karakteristieke langgevel boerderij. Voor de onderbouwing van de cultuurhistorische waarde wordt verwezen naar de cultuurhistorische analyse in bijlage 4. Door onderhavige woning-splitsing vinden er alleen interne wijzigingen plaats. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde van het erf beschermd. Door de splitsing is er meer draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij.

4.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Het plangebied ligt binnen een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Bij de bouw van de stal zijn de gronden reeds verstoort geraakt. Het plan voorziet niet in een bodemverstoring anders dan het saneren van (een deel van) de stal. In dit plan zal de archeologische waarde gehandhaafd blijven. Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente Mill en Sint Hubert.

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij dit plan. In het toekomstige bestemmingsplan zal op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden overgenomen.

4.6 MOBILITEIT

Het beëindigen van het intensieve veehouderijbedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op de locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren ten behoeve van de twee woningen. In totaal zijn bij beide woningen met ieder een eigen bestaande inrit zeker 7 parkeerplaatsen aanwezig. Het aspect parkeren zal geen belemmeringen opleveren.

4.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer door de gemeente Mill en Sint Hubert.

Het voornemen behelst de herbestemming van de locatie Gagelweg 20 te Mill, waarbij de bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Dit in navolging op de bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse. De op de locatie aanwezige bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden gesloopt. Wat resteert is in totaal een oppervlak van 400 m² aan bijgebouwen (voormalige agrarische bedrijfsbebouwing).

Het plan is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk en provincie;
- Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- Er sprake is van een ruimtelijke winst door de sloop van een stal en het behoud middels splitsing van een cultuurhistorische waardevolle woonboerderij;
- Er sprake is van milieuwinst door de beëindiging van de intensieve veehouderij op de planlocatie;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Mill en Sint Hubert kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

