

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Yogaruimte Hogeweg 1 Langenboom



Status: Definitief

Datum: 22 mei 2017

Projectnummer: 53 - 007

GEMEENTE MILL
EN SINT HUBERT



Ingekomen ☐ Aanvulling ☒ Revisie ☐

Key2Vnr: M8404

Datum: 6-6-2017

JOINnr: Z/17/004834

Docnr:

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau



Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied.....	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer.....	7
2	Planvoornemen	8
2.1	Huidige situatie: ruimtelijke structuur.....	8
2.2	Huidige situatie: functies.....	8
2.3	Planbeschrijving: ontwikkeling.....	9
2.4	Planbeschrijving: ruimtelijke structuur	9
2.5	Planbeschrijving: functies.....	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Uitvoeringsaspecten.....	18
4.1	Milieuaspecten	18
4.2	Fysieke aspecten.....	24
4.3	Economische aspecten.....	28
5	Juridische regeling.....	29
5.1	Verwerking in bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2016”	29

Bijlage

1. Bedrijfsplan Yogabindu

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het buitengebied bij Langenboom is aan de kruising van Graafseweg, Hogeweg, Eikenlaan en Zandvoorsestraat een woning met yogaruimte gelegen. De woning heeft als adres Hogeweg 1. De yogaruimte bevindt zich aan de linkerkzijde van de woning en is afzonderlijk bereikbaar vanaf de Zandvoortsestraat.

1.2 Aanleiding en doel

Aanleiding

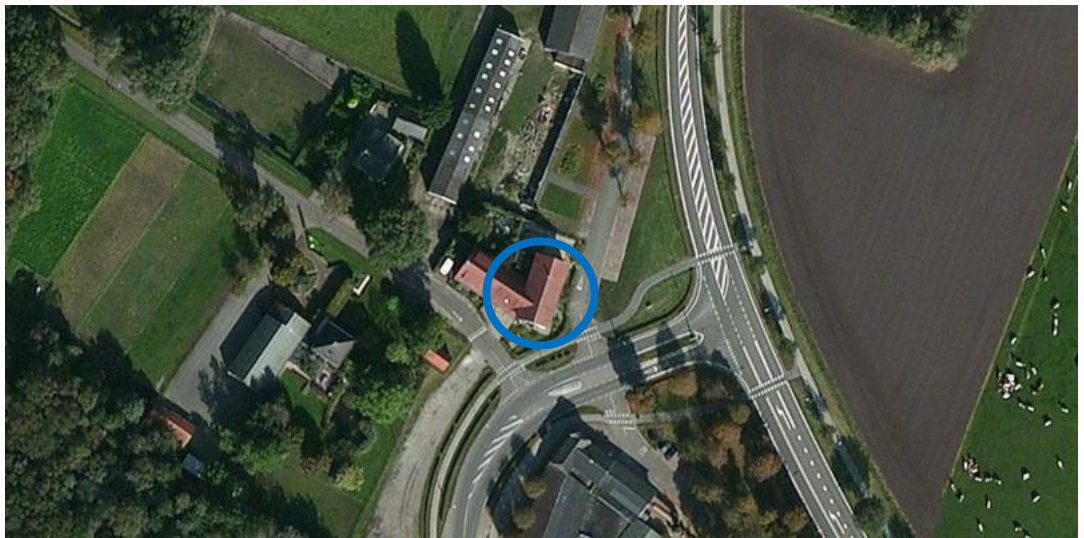
Bij een in 2016 uitgevoerde controle in het kader van een handhavingsverzoek is geconstateerd dat bij de woning Hogeweg 1 een yogaruimte aanwezig is. Het aanwezig hebben van de yogaruimte en het geven van yogalessen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Deze kunnen niet worden aangemerkt als een 'aan huis verbonden beroep', zoals dat op basis van het geldende bestemmingsplan wel is toegestaan.

In vervolg op de controle is aangegeven dat op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing met de nodige aanvullende informatie de mogelijkheden bekeken kunnen worden of tot legalisatie van de yogaruimte kan worden overgegaan.

Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de motivering gegeven voor de aanvaardbaarheid van de yogaruimte bij de woning Hogeweg 1. Is deze aanvaardbaarheid eenmaal aangetoond, dan wordt de aanwezigheid van de yogaruimte vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2016", van de gemeente Mill en Sint Hubert.

Luchtfoto omgeving plangebied (© 2017 HERE)



1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Hogeweg 1 te Langenboom in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Grave, sectie M, nummer 279.

1.4 Geldend bestemmingsplan

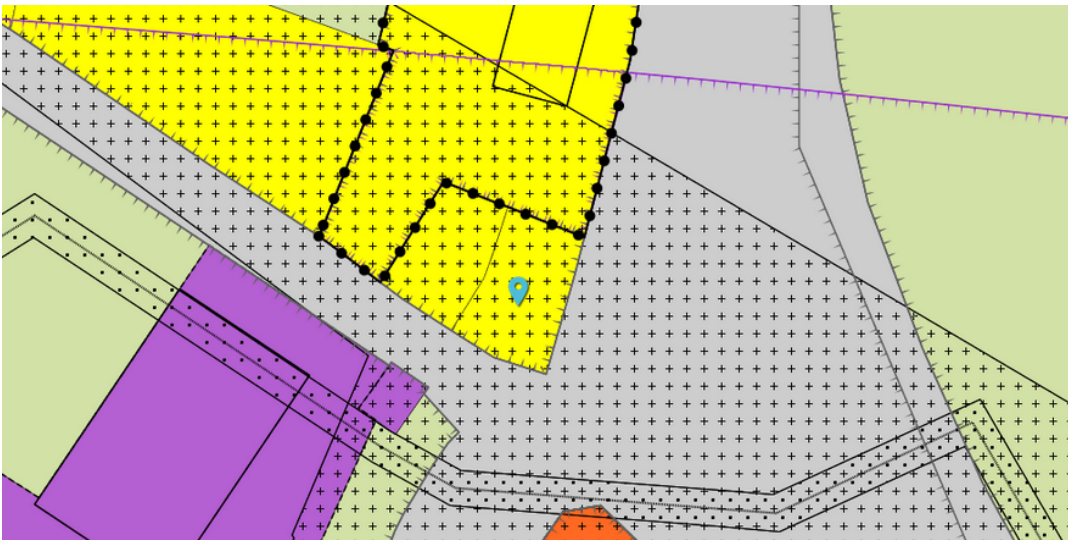
Voor het plangebied geldt thans het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert, zoals dat is vastgesteld op 20 juni 2013. In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend. Op basis van de daarbij behorende regels is in het plangebied de aanwezigheid van één woning toegestaan. Bij de woning mag een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend. Het geven van yogalessen valt daar niet onder. Bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is doorgaans slechts incidenteel sprake van het ontvangen cliënten, waarbij dan ook nog eens sprake is van het ontvangen van één of hooguit enkele personen. Bij het geven van yogalessen worden steeds per les grotere groepen deelnemers ontvangen. Daardoor kan het geven van yogalessen niet aangemerkt worden als een aan huis verbonden beroep.

Momenteel wordt een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert voorbereid. Een voorontwerp van dit bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2016" heeft reeds in september 2016 ter inzage gelegen. De bestemming van het plangebied verandert in deze herziening niet.

Naast de bestemming 'Wonen' zijn voor het plangebied de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- ✓ Waarde – Archeologie 2
- ✓ leefgebied dassen
- ✓ bebouwingsconcentratie 1
- ✓ zone landschap, leefomgeving en gezondheid
- ✓ luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied
- ✓ reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- ✓ luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone
- ✓ aardkundig waardevol gebied

Geldende bestemmingsregeling (©Ruimtelijkeplannen.nl, 2017)



1.5 Leeswijzer

In het navolgende hoofdstuk 2 Planvoornemen is allereerst het planvoornemen ruimtelijk en functioneel beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 Beleidskader het planvoornemen getoetst aan relevante beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Daarna is in hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten het planvoornemen beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot milieu-, fysieke en economische aspecten. Tot slot is in hoofdstuk 5 Juridische regeling kort ingegaan op de toekomstige bestemmingsregeling.

Woning Hogeweg 1 met daarachter woning Zandvoortsestraat 2



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Huidige situatie: ruimtelijke structuur

Nabij de aansluiting van de Zandvoortsestraat op de Eikenlaan en van de Eikenlaan op de Graafseweg-Hogeweg is van oudsher een bebouwingsconcentratie gelegen. De samenstelling van deze bebouwing is zeer divers en bestaat uit verschillende woningen en bedrijfsgebouwen.

De woning Hogeweg 1 vormt één geheel met de woning Zandvoortsestraat 2. De beide woningen zijn gelegen in de oksel van de Zandvoortseweg, de Eikenlaan en de parallelweg langs de Hogeweg, op korte afstand van genoemde wegen. De afstand van de woningen tot de Graafseweg-Hogeweg is aanmerkelijk groter door de aanwezigheid van brede groenvoorzieningen tussen deze weg en de parallelweg.

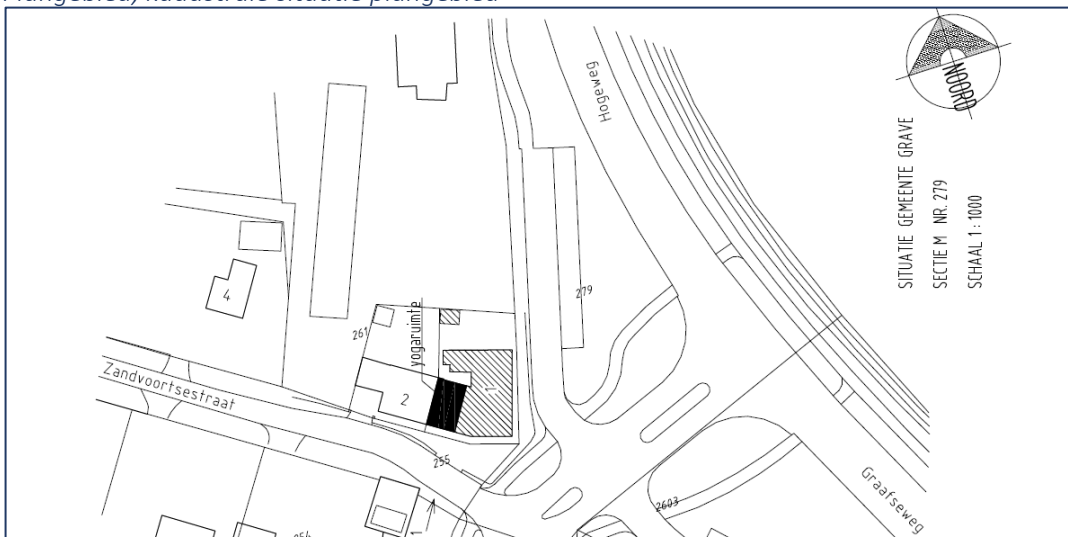
De bebouwing bestaat aan de zijde van de Hogeweg uit 2 bouwlagen met een kap. Dit deel van de bebouwing is georiënteerd op de Hogeweg, de nokrichting ligt parallel aan deze weg. Niet geheel haaks op dit gebouwdeel staat een tweede gebouwdeel, bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Dit gebouwdeel is georiënteerd op de Zandvoortsestraat en heeft een daaraan parallel lopende nokrichting.

2.2 Huidige situatie: functies

De bebouwingsconcentratie kent meerdere functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse burgerwoningen aanwezig, alsmede een restaurant, een hoveniersbedrijf en een nutsvoorziening. Voorheen was op een aangrenzend perceel ook een bedrijf gericht op woninginrichting en meubelproductie gevestigd. Dit bedrijf is echter beëindigd en wordt in de nabije toekomst vervangen door een vrijstaande burgerwoning.

De Graafseweg-Hogeweg is onderdeel van de doorgaande verbindingsweg tussen Mill en Grave. De Eikenlaan vormt de verbinding met de kern Langenboom en verder met de kern Zeeland. De Zandvoortsestraat betreft een lokale ontsluitingsweg in het buitengebied van Langenboom. Langs de Graafseweg-Hogeweg lopen vanaf de Eikenlaan bereikbare parallelwegen met daaraan parkeervoorzieningen.

Plangebied, kadastrale situatie plangebied



Vanaf de Zandvoortsestraat is de parallel aan de Eikenlaan gelegen grotere parkeervoorziening voor het restaurant bereikbaar.

In het deel van de bebouwing in 2 bouwlagen bevindt zich de woning Hogeweg 1. In het andere gebouwdeel bevindt zich een uitbouw van de woning Hogeweg 1, met daarin de voor het geven van yogalessen geschikt te maken ruimte, en de woning Zandvoortsestraat 2.

2.3 Planbeschrijving: ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkeling, die door het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt, betreft het in gebruik nemen van een bestaande ruimte bij de woning Hogeweg 1 als yogaruimte. De yogaruimte is onderdeel van en staat in open verbinding met de woning Hogeweg 1. Daarnaast grenst de yogaruimte ook aan de woning Zandvoortseweg 2, maar kent daarmee geen open verbinding.

Feitelijk vindt het gebruik van de betreffende ruimte als yogaruimte al plaats. Formeel-juridisch moet dit gebruik nog toegestaan worden. In het bedrijfsplan, dat als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd, is het gebruik als yogaruimte nader beschreven.

2.4 Planbeschrijving: ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur ter plaatse wordt door het planvoornemen niet gewijzigd. Het planvoornemen ziet enkel op een functieverandering voor een bestaande, inpandige ruimte. Voor het mogelijk maken van dit gebruik hoeft de bestaande bebouwing niet gewijzigd te worden.

De oppervlakte van de yogaruimte, inclusief bijbehorende pantry bedraagt 58,8 m². Daarnaast wordt een portaal en toilet met de woning Hogeweg 1 gedeeld. De oppervlakte van deze 'gezamenlijke ruimte' bedraagt ca. 8 m². De totale oppervlakte van de woning bedraagt 264 m². De oppervlakte van 58,8 m² van de yogaruimte bedraagt hiervan ruim 20%. De yogaruimte blijft daarmee ondergeschikt aan de woonfunctie.

Zandvoortsestraat met yogaruimte en aangrenzende woning



Ten behoeve van de herkenbaarheid van de yogaruimte is op de buitengevel aan de Zandvoortsestraat, boven de entree een bord op de muur aangebracht met de naam van het yogacentrum: Yogabindu. Dit bord is enkel vanaf een beperkt gedeelte van de Zandvoortsestraat en de Eikenlaan te zien. De impact op de omgeving hiervan is beperkt. Verdere reclame-uitingen zijn niet voorzien.

2.5 Planbeschrijving: functies

Wat betreft de bebouwing is er sprake van één functiewijziging: het gebruik van de ruimte aan de linkerkant van de woning Hogeweg 1 (aan de zijde van de Zandvoortsestraat) als yogaruimte.

Wat betreft de openbare ruimte brengt de yogaruimte ook een behoefte aan parkeerruimte met zich mee. De parkeerbehoefte is wisselend, naar gelang de activiteiten die plaatsvinden. Bij het overwegende gebruik voor yogalessen, zijn maximaal 10 tot 12 personen aanwezig. De ervaring leert dat veel cursisten carpoolen, waardoor de parkeerbehoefte minder bedraagt dan 10 tot 12 plaatsen. Bij de woning Hogeweg 1 is daarnaast nog sprake van een parkeerbehoefte van 3-auto's. De parkeervoorziening aan de parallelweg voor de woning Hogeweg 1 biedt ruimte aan ca. 14 auto's. Bij het gebruik voor de yogalessen kan met deze parkeervoorziening in de parkeerbehoefte voorzien worden. In de directe omgeving zijn geen verdere functies aanwezig, die voor hun parkeerbehoefte op deze parkeervoorziening zijn aangewezen.

In de gevallen dat tot 20 personen van de yogaruimte gebruik maken (workshop 1x per maand, vrije inloop 1x per maand) volstaat mogelijk niet de parkeervoorziening aan de parallelweg. In de meest ongunstige situatie zijn dan 22 parkeerplaatsen benodigd. Voor deze situaties zijn door het yogacentrum afspraken gemaakt met het aangrenzende restaurant. In die gevallen kan gebruik gemaakt worden van de parkeervoorziening van het restaurant, gelegen tegenover de yogaruimte aan de Zandvoortsestraat.

Parallelweg naast Hogeweg met parkeervoorzieningen



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor het planvoornemen is vooral het hoofddoel gericht op het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving relevant. Daarbinnen zijn de volgende belangen benoemd:

- ✓ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- ✓ Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- ✓ Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- ✓ Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- ✓ Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- ✓ Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen voegt een extra activiteit (het geven van yogalessen) toe aan bestaande bebouwing. Deze bebouwing is conform de geldende bestemmingsregeling enkel te gebruiken voor woondoeleinden. De toevoeging van de extra activiteit mag geen onaanvaardbare negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid en veiligheid van de omgeving. Uit de beschrijving in paragraaf 4.1 Milieuaspecten en 4.2 Fysieke aspecten blijkt dat geen sprake is van dergelijke onaanvaardbare negatieve gevolgen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste op 1 juli 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan vormen geen 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' en zijn geen onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'.

Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen (Ladder van duurzame verstedelijking).

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en de toetsing hieraan.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De Structuurvisie RO bestaat uit 2 delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Elk deel gaat vergezeld van een kaart: een visiekaart en een structurenkaart.

Visie

Robuust water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en krekens vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en krekens beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering.

De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt.

Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

Economische clusters: Economisch kenniscluster

Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Planvoornemen in relatie tot visie

Het planvoornemen is dermate kleinschalig, dat dit niet of nauwelijks invloed uitoefent op het aanwezige water- en natuursysteem. De ruimtelijke structuur van het plangebied verandert niet. Qua functionele structuur is sprake van een beperkte toename van de activiteiten, waarvan de effecten nauwelijks waarneembaar zijn binnen de effecten, zoals die ten gevolge van de bestaande functies al optreden.

Het planvoornemen draagt bij aan het gezond ouder worden van de inwoners van de regio, waardoor deze beter en langer in staat zullen zijn bij te dragen aan het economisch kenniscluster.

Structuren

Groenblauwe structuur: Groenblauwe mantel

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.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Planvoornemen in relatie tot structuren

Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling die bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteert en derhalve ter plaatse aanvaardbaar is.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen. De Vr2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. De Vr2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld, onder meer om de kenbaarheid van sinds de inwerkingtreding van de Vr2014 vastgestelde wijzigingsverordeningen te vergroten.

Qua opbouw is voor de Vr2014 aansluiting gezocht bij de opbouw van bestemmingsplannen, met een indeling in inleidende regels, algemene regels, structuren en aanduidingen.

Algemene regels

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

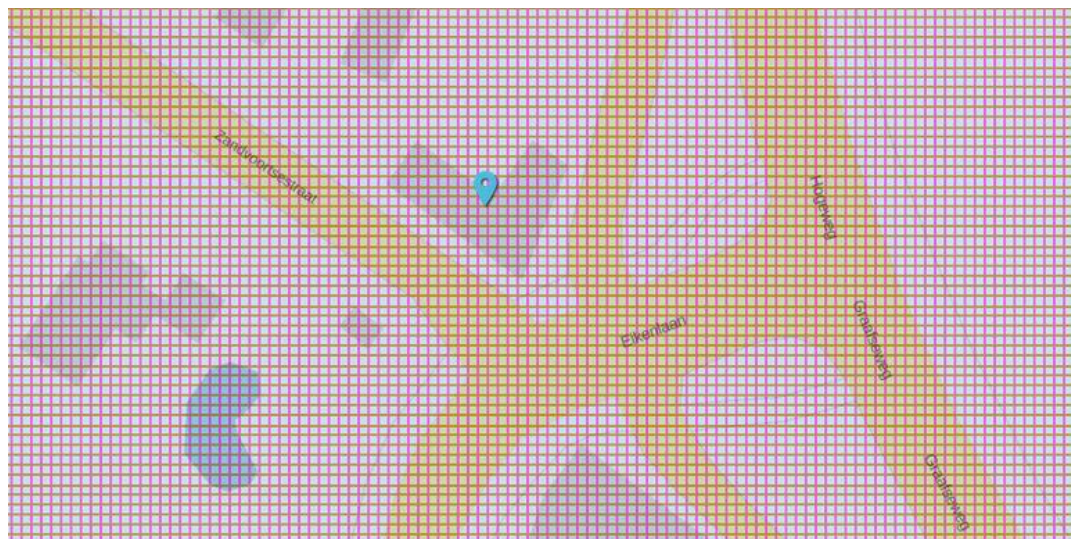
3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Deze vindt geheel inpandig plaats, waardoor geen sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit is daarmee niet in het geding.

Uitsnede integrale plankaart bij Vr2014 (©Ruimtelijkeplannen.nl, 2017)



Structuren

Artikel 6 Groenblauwe mantel

6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- a. *strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;*
- b. *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

Het planvoornemen vindt geheel inpandig binnen een bestaande woning plaats. Gevolgen voor het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken zijn daardoor niet aanwezig.

6.10 Niet-agrarische functies

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:

- a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
- b. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
- e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
- f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
- g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
- h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
- i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

Ten gevolge van het planvoornemen:

- a. *wordt een yogaruimte gerealiseerd in een bestaande woning op een perceel met een omvang van ca. 450 m²;*
- b. *vindt een functiewijziging van bestaande bebouwing plaats. Deze vindt geheel inpandig plaats, waardoor deze niet van invloed is op de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- c. *is geen sprake van overtollige bebouwing: de bestaande bebouwing, voor zover hierin niet de yogaruimte is voorzien, blijft in gebruik als woning;*
- d. *ontstaat geen bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
- e. *ontstaan niet twee of meer zelfstandige bedrijven;*
- f. *ontstaat geen al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
- g. *ontstaat geen al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

- h. ontstaat een kleinschalige yogaruimte, die ondergeschikt is aan de op hetzelfde perceel aanwezige woning. Door de beperkte omvang van het perceel en de omliggende functies is verdere uitbouw van de yogaruimte niet mogelijk;
- i. ontstaat een kleinschalige yogaruimte, die ondergeschikt is aan de op hetzelfde perceel aanwezige woning. Door de beperkte omvang van het perceel en de omliggende functies is verdere uitbouw van de yogaruimte niet mogelijk.

Aanduidingen

Artikel 21 Aardkundig waardevol

In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Aardkundig waardevol' dat een bestemmingsplan:

- a. *mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;*
- b. *regels stelt ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

Doordat sprake is van een in pandige functiewijziging en gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeervoorzieningen, heeft het planvoornemen geen invloed op de aanwezige aardkundige waarden.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie RO en de VR2014.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld bedrijfslocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

Het planvoornemen betreft de vestiging van een yogaruimte. In het kader van de 'ladder' is daarmee sprake van een andere stedelijke voorziening, die in principe getoetst moet worden aan de 'ladder'. Echter wordt de yogaruimte gevestigd binnen bestaande bebouwing. Daardoor is geen sprake van een toename van het ruimtebeslag, waardoor ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (enkel van functiewijziging). Het planvoornemen behoeft daardoor niet verder getoetst te worden aan de 'ladder'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 In Duurzaam Perspectief Structuurvisie Mill en Sint Hubert

In de Structuurvisie Mill en Sint Hubert maakt het plangebied deel uit van een bebouwingsconcentratie, gelegen op de grens van de Peelzoom-zone en de Maasteras-zone. In de bebouwingsconcentratie wordt herstructurering van de bebouwingsstructuur nagestreefd. Het planvoornemen is niet van invloed op de bebouwingsstructuur. De beoogde functiewijziging vindt binnen de bestaande bebouwing plaats.

In de structuurvisie is ook vastgelegd dat door de gemeente ten behoeve van de uitvoering van het beleid 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' worden gevraagd. De gemeente doet dit vanuit de redenering dat ieder bouwproject een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de kernen of het buitengebied. Het vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van locaties in kernen of het buitengebied. Doordat het planvoornemen enkel een in pandige functiewijziging betreft, is geen sprake van verdere verdichting of versterking van het buitengebied. Een bijdrage is dan ook niet aan de orde.

3.4.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Mill en Sint Hubert.

Uitsnede plankaart bij Structuurvisie Mill en Sint Hubert



4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemkwaliteit ter plaatse van yogaruimte

De bodemkwaliteit is thans reeds geschikt voor de woonfunctie. Gelet op het beoogde gebruik van de yogaruimte, waarbij geen contact met de bodem is voorzien, mag worden gesteld dat de bodemkwaliteit ook geschikt is voor de yogaruimte.

Voor de realisering van het planvoornemen zijn geen ingrepen in de bodem noodzakelijk. Er is sprake van een inpassende functiewijziging, die zonder sloop- en bouwwerkzaamheden kan worden gerealiseerd. Contact met de bodem is in dit kader niet te verwachten.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluidsproductie yogaruimte

In de yogaruimte is sprake van zogenaamde 'stille activiteiten'. Rust en stil worden zijn de pijlers van de yogalessen. De geluidsproductie in de yogaruimte beperkt zich dan ook tot normale conversatie en achtergrondmuziek op huiskamerniveau. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsbron. Ook bij het gebruik van de ruimte als onderdeel van de woning, zou sprake zijn van normale conversatie en achtergrondmuziek op huiskamerniveau. Akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

De bezoekers van de yogaruimte brengen een beperkt aantal extra verkeersbewegingen met zich mee. Het maximaal aantal bezoekers op een dag bedraagt 30 (1x yogales + 1x vrije inloop of 3x yogales). In de meest ongunstige situatie zullen deze met 30 auto's komen en dan voor 60 extra verkeersbewegingen op een dag zorgen.

Dit aantal afgezet tegen de verkeersintensiteiten op de Graafseweg-Hogeweg (5392 (in 2013)) en Eikenlaan (3097 (in 2009)), rechtvaardigt de verwachting dat deze niet significant bij zullen dragen aan de geluidsbelasting van de woningen in de directe omgeving. Omdat de bezoekers van het yogacentrum afkomstig zijn uit diverse plaatsen in de omgeving, kan ervanuit worden gegaan dat deze via zowel de Graafseweg, de Hogeweg als de Eikenlaan naar het yogacentrum komen. Logischerwijze kunnen de 60 extra verkeersbewegingen dan min of meer gelijkmatig over die Graafseweg, Hogeweg en Eikenlaan verdeeld worden. Voor genoemde wegen betekent dit dan maximaal 20 verkeersbewegingen extra per dag. Daarmee is sprake van extra bijdragen, die liggen tussen de 0,4% en 0,6% van de bestaande verkeersintensiteiten.

Geluidsgevoelige objecten

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd:

- ✓ woningen
- ✓ andere geluidsgevoelige gebouwen
- ✓ geluidsgevoelige terreinen

Onder andere geluidsgevoelige gebouwen vallen onder andere onderwijsgebouwen, met name omdat mensen daar gedurende dag over een langere periode verblijven. Een yogaruimte valt daar niet onder. Gelet op de beperkte duur dat mensen per dag in de yogaruimte verblijven (maximaal enkele uren), is deze niet aan te merken als een onderwijsgebouw en derhalve niet als een geluidsgevoelig object. Onderzoek naar verkeerslawaai kan achterwege blijven.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Luchtverontreiniging ten gevolge van yogaruimte

De invloed van de yogaruimte op de luchtkwaliteit wordt met name bepaald door de extra verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen. Met behulp van de NIBM tool kan een 'worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit' worden uitgevoerd.

NIBM tool	Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele burger- en bedrijfswoningen aanwezig. In de handreiking 'Bedrijven en zonering' (VNG, 2009) is een yogaruimte niet specifiek opgenomen. Derhalve is gekeken naar functies met vergelijkbare activiteiten (kleinere groepen mensen, die in een ruimte met elkaar converseren, al dan niet met achtergrondmuziek), zoals cafés/bars (SBI2008: 563), kantines (SBI2008: 5629), openbaar bestuur (kantoren e.d.) (SBI2008: 84), dagverblijven (SBI2008: 863), ateliers e.d. (SBI2008: 9102) en uitvaartcentra (SBI2008: 9603). Deze functies vallen steeds onder categorie 1. De indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een 'rustige woonomgeving' bedraagt daarbij 10 m, veelal voor het aspect geluid. Op basis van het vergelijkbaar zijn met de activiteiten van deze functies, mag ook voor de yogaruimte uitgegaan worden van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een 'rustige woonomgeving'.

Rustige woonomgeving			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Minimum afstand	Bepalend aspect
Yogaruimte	1	10 m	geluid

Gelet op de ligging in een bebouwingsconcentratie met diverse functies aan een kruispunt van doorgaande wegen, is in dit geval geen sprake van een 'rustige woonomgeving'. De omgeving kan aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. In dergelijke gebieden kunnen de indicatieve richtafstanden met 'een stap verkleind' worden. Voor het plangebied is dan de navolgende indicatieve richtafstand van toepassing.

Gemengd gebied			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Minimum afstand	Bepalend aspect
Yogaruimte	1	0 m	geluid

De minimumafstand van 0 m houdt in feite in dat er geen overlast is te verwachten. De betreffende functie (in dit geval de yogaruimte) is inpasbaar binnen de als een gemengd gebied te typeren omgeving rond het kruispunt van Graafseweg, Hogeweg en Eikenlaan.

Het bepalende aspect voor de yogaruimte is 'geluid'. In paragraaf 4.1.2 is op het aspect 'geluid' reeds ingegaan. Daarbij is al onderbouwd, dat de geluidsproductie van de yogaruimte van het planvoornemen, niet anders is dan de geluidsproductie van een reguliere woning.

4.1.5 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Geurgevoelig object

Het planvoornemen betreft de realisering van een yogaruimte. Een yogaruimte is niet aan te merken als een geurgevoelig object. Er is geen sprake van een gebouw dat feitelijk is bedoeld en wordt gebruikt voor wonen of (langdurig) verblijf. De Wgv is niet van toepassing.

4.1.6 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

Bij het onderzoek naar de aanwezigheid van risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Noord-Brabant.

Bevi-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) aanwezig. De op het adres Hogeweg 14 aanwezige bovengrondse tank voor opslag van propaan kent geen risicoafstanden die tot over het plangebied reiken.

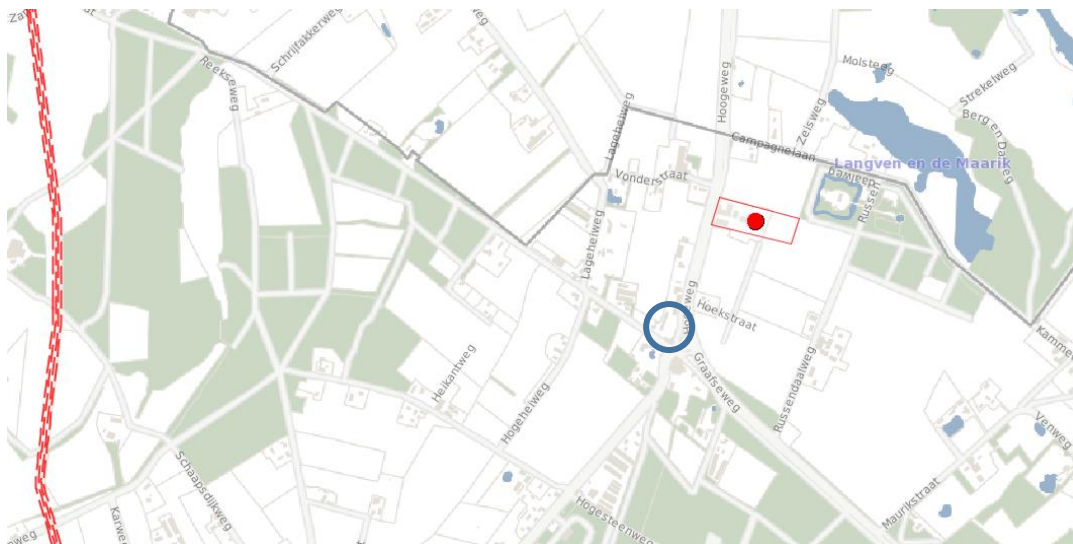
Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

Transport van gevaarlijke stoffen over één van de wegen langs het plangebied vindt niet plaats. De betreffende wegen zijn niet aangewezen als transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden mogen worden vervoerd op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en zijn niet opgenomen in het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Gasleiding

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) aanwezig. De hogedruk aardgastransportleidingen ten westen van het plangebied zijn op een afstand van meer dan 1 km gelegen en daarmee niet van invloed op het plangebied.

Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant



4.1.7 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

4.1.8 Conclusie

Vanuit de diverse milieuaspecten gelden geen beperkingen voor het planvoornemen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Overleg waterbeheerder

Het planvoornemen betreft het omzetten van een ruimte in een woning in een yogaruimte. De omzetting vindt geheel in pandig plaats, bouwkundige aanpassingen, die uitbreiding van de bebouwing met zich meebrengen zijn niet aan de orde. Eveneens vindt geen uitbreiding van de erfverharding plaats. Voor de benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van bestaande parkeervoorzieningen. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak niet zal toenemen, zal er geen sprake zijn van een verslechtering van het waterkwantiteits- dan wel het waterkwaliteitssysteem. Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse betreft een samenstel van de bodemgesteldheid, het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen heeft echter geen wijziging van de bebouwingssituatie tot gevolg. Slechts de invulling van de bestaande bebouwing wordt gewijzigd. De terreininrichting wijzigt eveneens niet, waardoor de hoeveelheid verharding gelijk blijft. Daarmee treedt geen verandering van de waterhuishoudkundige situatie op.

Afvoer hemelwater en vuilwater

Het planvoornemen maakt geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk, die leiden tot een grotere hoeveelheid verharding. Daarnaast is geen sprake van veranderingen in de bebouwing. De afvoer van het hemel- en vuilwater blijft dan ook ongewijzigd.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische waarden

In het geldende bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 toegekend. Er is sprake van een gebied met een hoge archeologische waarde of een hoge verwachtingswaarde. Op basis van deze bestemming moet voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² en een bodemingreep dieper gaan dan 0,4 m beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

In het kader van het planvoornemen is van genoemde ingrepen geen sprake. Er is enkel sprake van een inpassende functiewijziging. Graafwerkzaamheden zijn niet aan de orde. De archeologische waarden zijn niet in het geding.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische waarden

De in de omgeving van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden beperken zich tot de historische geografie. Aan het tracé van de Hogeweg-Graafseweg is daarbinnen een hoge waarde toegekend, aan het tracé van de Eikenlaan en Zandvoortsestraat een redelijk hoge waarde.

Het planvoornemen laat de tracés van genoemde wegen ongemoeid. De cultuur-historische waarden zijn niet in het geding.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

De provincie (Gedeputeerde Staten) dragen zorg voor de totstandkoming en instandhouding van het NNN. De NNN-gebieden worden aangewezen en begrensd in de omgevingsverordeningen, als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied is niet gelegen in dit NNB, maar op enige afstand in de Groenblauwe mantel. De mantel beschermt het NNB en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De realisering van een yogaruimte in een bestaand gebouw past binnen de Groenblauwe mantel. Het NNB is op ten minste ca. 150 m of meer van het plangebied gelegen. In het tussenliggende gebied is sprake van de aanwezigheid van andere bebouwing en infrastructuur. Deze ligging brengt met zich mee dat geen sprake is van significante effecten op het NNB.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is de Oeffelter Meent, het gebied waarin de Oeffeltsche Raam uitmondt in de Maas. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op ca. 13 km afstand van het plangebied. Gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen (een in pandige functieverandering) en de beperkte impact op de omgeving (maximaal 60 extra verkeersbewegingen per dag) is de veronderstelling gerechtvaardigd dat er geen sprake is van significante effecten op genoemd Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Er wordt onderscheid gemaakt in de bescherming van vogels en van andere dieren- en plantensoorten. Daarbij worden twee categorieën dier- en plantensoorten onderscheiden: soorten waarvoor een strikt beschermingsregime geldt en 'andere soorten'. Er is alleen ontheffing nodig indien er geen andere bevredigende oplossing bestaat, er sprake is van een in de wet opgesomd belang en de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding. Voor 'andere soorten' is er slechts bescherming door middel van het basale verbod om opzettelijk te doden en via de algemene zorgplichtbepaling.

Het planvoornemen voorziet niet in handelingen die leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding van soorten. Het planvoornemen gaat niet gepaard met ingrepen in de ruimtelijke situatie. Enkel is sprake van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, dat niet of nauwelijks merkbaar is binnen de bestaande verkeersintensiteiten op de omliggende wegen.

4.2.5 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Mill en Sint Hubert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Door de realisering van de yogaruimte binnen een bestaand gebouw wordt een zinvol hergebruik van een bestaand gebouwdeel gerealiseerd. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat voor de yogaruimte nieuw ruimtebeslag noodzakelijk is doordat de realisering van een nieuw gebouw achterwege kan blijven.

4.2.6 Ontsluiting

Verkeer

De yogaruimte is onderdeel van de woning Hogeweg 1. Deze woning is ontsloten via een parallelweg van de Hogeweg, die vanaf de Eikenlaan bereikbaar is. Aan de parallelweg zijn ook de parkeerplaatsen bij de woning en yogaruimte gelegen. De entree tot de yogaruimte is gelegen aan de Zandvoortsestraat, een zijstraat van de Eikenlaan, met beperkte verkeersintensiteiten (ca. 100 verkeersbewegingen per dag). Aan de overzijde van de Zandvoortsestraat is de entree tot de parkeervoorziening bij het naburige restaurant gelegen. In voorkomende gevallen kan voor de yogaruimte van dit parkeerterrein gebruik gemaakt worden. Met deze ontsluiting is de yogaruimte in 3 richtingen, via de Hogeweg, de Graafseweg en de Eikenlaan, uitstekend ontsloten. De beperkte verkeersgeneratie van ca. 20 extra verkeersbewegingen per dag per genoemde straat zal geen aanleiding geven tot verkeersproblemen.

Parkeren

Op basis van de parkeerkencijfers van de CROW, dienen voor de yogaruimte met een oppervlakte van ca. 60 m² ca. 7 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Daarbij is uitgegaan van de norm voor fitnesscentra en wellnesscentra van maximaal 10,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Bij de beschrijving van het planvoornemen is al aangegeven dat in de gangbare situatie en de meest ongunstige situatie maximaal 14 respectievelijk 22 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hierin wordt voorzien door de parkeerplaatsen langs de parallelweg en het medegebruik van de parkeervoorziening bij het aangrenzende restaurant.

4.2.7 Conclusie

Vanuit de diverse fysieke aspecten gelden geen beperkingen voor het planvoornemen.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Gelet op de beperkte oppervlakte van de yogaruimte van ca. 60 m² is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Een exploitatieplan is niet verplicht. Teneinde de gemeentelijke kosten voor het planvoornemen te kunnen verhalen wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Aan de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen zijn nauwelijks of geen kosten verbonden. De yogaruimte is in het verleden al als zodanig ingericht en geschikt gemaakt voor het geven van yogalessen. Er is enkel sprake van plankosten.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een verleende omgevingsvergunning, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Het planvoornemen heeft nauwelijks of geen negatieve effecten op de omgeving. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Verwerking in bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2016”

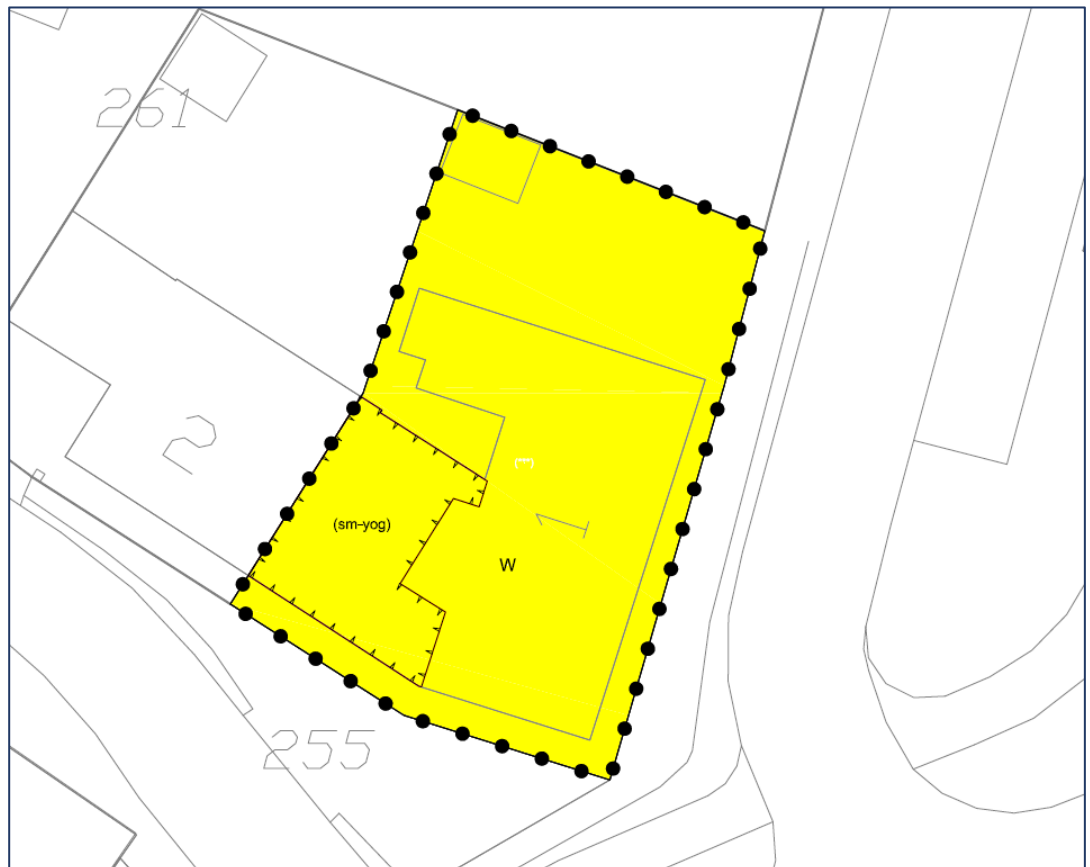
Het planvoornemen wordt uiteindelijk verwerkt in de herziening van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. In dit bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2016” behoudt het plangebied de bestemming ‘Wonen’ (W), maar wordt aan het gedeelte van de woning, dat voor het geven van yogalessen wordt gebruikt de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk-yogaruimte’ (sm-yog) toegevoegd. In de regels wordt toegevoegd dat ter plaatse van de betreffende aanduiding tevens het gebruik als yogaruimte is toegestaan.

De in het geldende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijnde:

- ✓ Waarde – Archeologie 2
- ✓ leefgebied dassen
- ✓ bebouwingsconcentratie 1
- ✓ zone landschap, leefomgeving en gezondheid
- ✓ luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied
- ✓ reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- ✓ luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone
- ✓ aardkundig waardevol gebied

blijven onverminderd van kracht. Doordat het planvoornemen bestaat uit een in-pandige functieverandering, brengen deze geen verdere beperkingen met zich mee.

opzet verbeelding regeling yogaruimte





Bedrijfsplan Yogabindu juni 2017

Yogabindu is een centrum voor yoga en verdieping. Er zijn yogalessen, meditatieavonden, thema (yoga)dagen en verdiepingsweekenden. Daarnaast kent Yogabindu een bescheiden webshop. Het centrum wordt geleid door Maaïke Chavanu, gediplomeerd yogadocent. Met mijn jarenlange ervaring vind ik het nog steeds belangrijk mijn enthousiasme voor yoga door te geven.

Het woonhuis aan de Hogeweg 1 in Langenboom heeft de beschikking over een praktijkruimte waar Yogabindu gesitueerd is.

Visie en Doel: Yogalessen voor jong en oud, man en vrouw, dat is wat yoga centrum Yogabindu biedt: bewust bewegen, bewust ademen, bewust ontspannen. Yoga is een training voor lichaam en geest. Maar yoga is méér dan dat. Het is de algehele bewustwording van wie en wat we als mens zijn.

Bij regelmatige beoefening wordt je lichaamshouding beter, je wordt soepeler, je krijgt meer energie, je gaat beter ademen, je leert om dieper te ontspannen en je concentratievermogen neemt toe. Naast het voorkomen van ziekten, kan yoga ook een zinvolle bijdrage leveren aan de verbetering van de gezondheid, bijvoorbeeld bij klachten veroorzaakt door – lichte – houdingafwijkingen, nek-, schouder- en rugklachten, RSI-klachten, ademafwijkingen (o.a. hyperventilatie), spanningsklachten (hoofdpijn, slapeloosheid), concentratieproblemen en psychosomatische klachten. De yoga oefeningen brengen lichaam en geest meer in balans door een harmonisch samenspel van houding, beweging, adem, ontspanning en aandacht.

De redenen waarom mensen naar een yogales komen zijn dan ook divers. Sommigen cursisten komen om lichamelijk soepel te worden en blijven, anderen weer bij ademproblemen, sommigen voor ontspanning. De belangrijkste redenen waarom de cursisten komen zijn vanwege therapeutische en medische klachten, al dan niet lichamelijk als wel geestelijk. Regelmatig worden mensen door huisartsen, maatschappelijk werk, fysiotherapie of psychologen doorverwezen. Hierin speelt de geestelijke als wel lichamelijke ontspanning die yoga biedt een belangrijke factor.

Docenten: Het centrum is van Maaïke Chavanu, een van de 4 eigenaren/bewoners van het pand aan de Hogeweg 1 in Langenboom. De meeste lessen worden door haarzelf gegeven. Een andere eigenaar/bewoner van het pand is Chien Engel, de dochter van Maaïke. Ook zij is gediplomeerd yogadocente en zal in de toekomst zeker les gaan geven in de praktijkruimte. Vandaar een aanvraag voor/door beide personen.

Momenteel worden door 2 andere personen 3 lessen gegeven. Lessen geheel onder Maaïke 's begeleiding, je kan dit zien als stage. Yogabindu heeft geen personeel in dienst.

Wekelijkse lessen: Op dit moment wordt er per week 4 avonden, één ochtend en 'n middag les gegeven. Er zijn 11 lesgroepen met gemiddeld 10 tot 12 cursisten. Tijdens schoolvakanties en zomers zijn er geen of is het aantal lessen beperkt.

De mogelijkheid bestaat dat er in de toekomst een uitbreiding komt van het aantal lessen, te denken aan 1 à 2 extra dagdelen. Dit zullen lessen op een ochtend of in de middag zijn.

Naast reguliere lessen zijn er lessen voor specifiek doelgroepen zoals aan zwangeren, aan kinderen, er zijn twee verdiepingsgroepen en er is een groep voor (alleen) mannen. Iedere laatste vrijdag van de maand is er een meditatie avond met vrije inloop waarvan de opbrengst geheel naar een goed doel gaat.

Yogadag(en):

- 6 tot 8 keer per jaar is er een themadag rondom een specifiek thema of een bijscholing voor yogadocenten.

Deze zijn op vrijdag of in het weekend. Het maximale aantal cursisten is 17.

- 6 à 7 keer per jaar is er een speciale yoga-ochtend op vrijdag of in het weekend met maximaal 10 deelnemers.

- ieder 2 à 3 maanden is er babymassage, 4 ochtenden van 1,5uur per keer. Dit alleen voor wie de lessen voor zwangeren heeft gevolgd.



Yogaweekenden: Yogabindu organiseert weekenden voor yoga geïnteresseerden, zowel docenten als cursisten. Dit 2 tot 4 keer per jaar met maximaal 20 personen.

Het woonhuis aan de Hogeweg 1 had bij aankoop 3 slaapkamertjes en een kleine opslagruimte boven de huidige praktijk. Deze zijn bovenlangs toegankelijk vanuit het woongedeelte en via een trap vanuit de praktijk. Van de opslagruimte is een douche/toilet ruimte gemaakt. De 3 slaapkamers hebben in totaal 7 bedden. Het zijn de logeerkamers van de eigenaren van de Hogeweg 1. Tijdens yogaweekenden kunnen hier eventueel 7 deelnemers logeren. Andere deelnemers aan de weekenden slapen thuis of bij een B&B in de buurt. De maaltijden worden door ons verzorgd en geserveerd in het woongedeelte.

Webshop: via de website van Yogabindu zijn een klein aantal yoga gerelateerde artikelen te bestellen; matten, al of niet met tas, yogakussens, boeken van de Satyananda Yoga - een yogatraditie van waaruit les wordt gegeven bij Yogabindu - etc. Deze artikelen worden verzonden naar de aanvragers. Al een aantal jaren worden er per jaar ongeveer 200 artikelen verzonden.

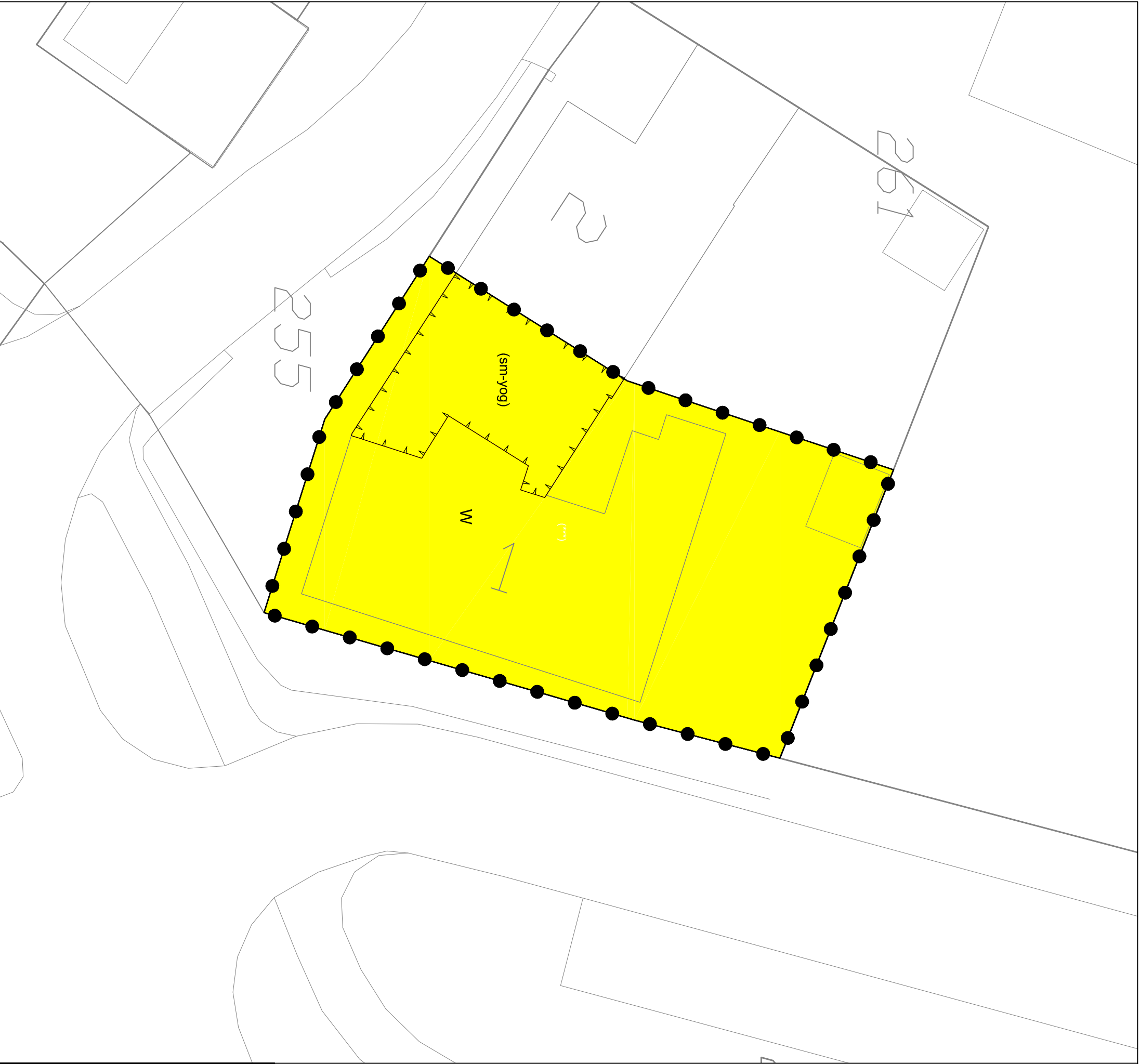
Geluid en parkeren: Aan de voorzijde van het huis, aan de Hogeweg is een openbare parkeergelegenheid met ruimte voor ruim 10 auto's. Veel cursisten rijden samen, carpoolen, iets dat door Yogabindu wordt gestimuleerd. Restaurant de Beleving heeft een parkeerterrein aan de Zandvoortsestraat waar tevens de ingang van de praktijk is gelegen. Hier mogen cursisten van Yogabindu met toestemming van de eigenaren van de Beleving gebruik van maken. Op deze parkeerplaats is voldoende ruimte daar de activiteiten van De Beleving en Yogabindu grotendeels op andere tijden plaats vinden. De activiteiten van Yogabindu zijn zogezegd stille activiteiten. Rust en stil worden zijn juist de pijlers van de yogalessen.

Reclame-uitingen: De ingang van de praktijk is aan de zijkant van het huis, aan de Zandvoortsestraat. Hier is aan de buitenkant een bord opgehangen met daarop de naam van het centrum: Yogabindu. Er boven zijn twee lichtpunten aangebracht zodat mensen veilig de weg naar binnen kunnen vinden. Op het glas van de deur in de zaal is van buiten af zichtbaar een sticker geplakt met het logo en Satyananda Yogacentrum.

Hogeweg 1: Bij aankoop van het huis waren de voorzieningen zodanig dat er slechts een cosmetische verbouwing nodig was om de praktijk te verwezenlijken. Het huis was ingericht als 'gezinshuis' en het praktijkgedeelte was een speel/sport ruimte. Daarnaast waren er voorzieningen getroffen ivm de brandveiligheid, denk aan door geschakelde rookmelders in het gehele huis, noodverlichting en bordjes nooduitgang. In de praktijk hangt is brandblusser opgehangen.

Yoga is a discipline to improve the quality of life; a subject which can be verified by science; a technique to attain extra intellectual faculties; a philosophy to attain peace ~ Swami Satyananda

Langenboom, 1 juni '17
Ondertekend, Maaïke Chavanu



LEGENDA

Plangebied



Hogeweg 1 Langenboom

Bestemmingen

enkelbestemmingen



Wonen

Aanduidingen

gebiedsaanduidingen



specifieke vorm van maatschappelijk - yogarūmte

Verklaring



ondergrond

Bestemmingsplan "Hogeweg 1 Langenboom"
Gemeente Mill & Sint Hubert

idn:	NL.IMRO.1659.aaabbccc-ON01	datum:	25-01-2017
schaal:	1:200	kaartblad:	1 van 1
formaat:	A3		
status:	ontwerp		