

# WIJZIGINGSPLAN

## Buitengebied Van Gemertweg 20 Wilbertoord



**Identificatiecode:** NL.IMRO.0815.WPBuVanGemertweg20-VA01

**Status:** vastgesteld

**Datum:** 24 september 2019

**Projectnummer:** 55 - 013

**Van Kempen RO**

ir Joop van Kempen  
Peelkant 33  
5845 EG Sint Anthonis

**T** 06 183 363 42  
**E** [joop@vankempenro.nl](mailto:joop@vankempenro.nl)  
**I** [www.vankempenro.nl](http://www.vankempenro.nl)

## INHOUD

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                          | <b>5</b>  |
| 1.1      | Algemeen .....                                 | 5         |
| 1.2      | Aanleiding en doel .....                       | 5         |
| 1.3      | Plangebied .....                               | 5         |
| 1.4      | Geldende bestemmingsplannen .....              | 6         |
| 1.5      | Leeswijzer .....                               | 7         |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie .....</b>                  | <b>8</b>  |
| 2.1      | Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur..... | 8         |
| 2.2      | Functies.....                                  | 9         |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                  | <b>10</b> |
| 3.1      | Ontwikkeling .....                             | 10        |
| 3.2      | Ruimtelijke structuur .....                    | 11        |
| 3.3      | Functies.....                                  | 13        |
| <b>4</b> | <b>wijziging.....</b>                          | <b>14</b> |
| 4.1      | Wijziging in de bestemming ‘Wonen’ .....       | 14        |
| 4.2      | Verordening ruimte Noord-Brabant .....         | 16        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoeringsaspecten .....</b>               | <b>19</b> |
| 5.1      | Milieuaspecten.....                            | 19        |
| 5.1.1    | Geluid .....                                   | 19        |
| 5.1.2    | Luchtkwaliteit .....                           | 19        |
| 5.1.3    | Bodemkwaliteit.....                            | 20        |
| 5.1.4    | Geur .....                                     | 22        |
| 5.1.5    | Externe veiligheid .....                       | 23        |
| 5.1.6    | Bedrijven en milieuzonering.....               | 25        |
| 5.1.7    | Volksgezondheid.....                           | 26        |
| 5.1.8    | Mer(boordelings)plicht.....                    | 27        |
| 5.1.9    | Conclusie.....                                 | 28        |
| 5.2      | Fysieke aspecten .....                         | 28        |
| 5.2.1    | Water.....                                     | 28        |
| 5.2.2    | Flora en fauna.....                            | 30        |
| 5.2.3    | Cultuurhistorisch erfgoed .....                | 33        |
| 5.2.4    | Duurzaamheid .....                             | 34        |
| 5.2.5    | Conclusie.....                                 | 35        |

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3      | Economische aspecten .....                                 | 35        |
| 5.3.1    | Kostenverhaal .....                                        | 35        |
| 5.3.2    | Planschade.....                                            | 35        |
| 5.3.3    | Conclusie.....                                             | 35        |
| 5.4      | Handhaafbaarheid .....                                     | 36        |
| 5.4.1    | Regeling conform bp Buitengebied Mill en Sint Hubert ..... | 36        |
| 5.4.2    | Conclusie.....                                             | 36        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE VERANTWOORDING .....</b>                     | <b>37</b> |
| 6.1      | Algemeen .....                                             | 37        |
| 6.2      | Toelichting op de verbeelding.....                         | 37        |
| 6.3      | Toelichting op de regels .....                             | 37        |
| <b>7</b> | <b>PROCEDURE .....</b>                                     | <b>38</b> |
| 7.1      | Wettelijke procedure .....                                 | 38        |
| 7.2      | Ter inzage legging .....                                   | 38        |

## Bijlagen

- 1 Landschappelijke inpassing
- 2 Verkennend Bodemonderzoek
- 3 Nader Bodemonderzoek
- 4 Geuronderzoek (Wgv)
- 5 Watertoets
- 6 Quicksan flora en fauna
- 7 Onderzoek Kerkuil

## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

In het buitengebied, ten noordwesten van de kern Wilbertoord, is aan de Van Gemertweg 20 een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het betrof een gemengd agrarisch bedrijf met melkkoeien en varkens, die enkele jaren geleden is beëindigd. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, is de agrariër nog een periode ter plaatse blijven wonen, waardoor de bedrijfswoning feitelijk als burgerwoning werd gebruikt.

### 1.2 Aanleiding en doel

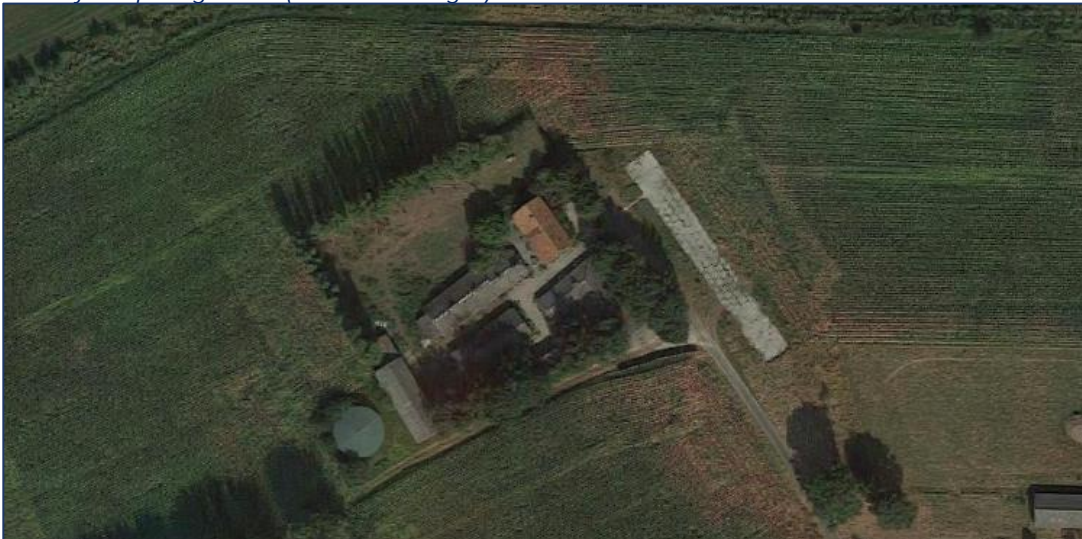
Inmiddels staan de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen leeg. De huidige eigenaren/erfgenamen hebben het complex in de verkoop gedaan. Een koper heeft zich gemeld, die het complex wil kopen en gebruiken als burgerwoning. De koper wil de bestaande overtollige bedrijfsgebouwen met een oppervlak van circa 1.000 m<sup>2</sup> slopen en in ruil daarvoor maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij de woning terugbouwen.

Teneinde het gewenste toekomstige gebruik van de woning als burgerwoning te legaliseren, is het noodzakelijk de 'agrarische bedrijfsbestemming', zoals die nu nog voor het complex geldt, te wijzigen in een 'woonbestemming' met daarbij maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. In deze toelichting wordt gemotiveerd dat deze bestemmingswijziging ter plaatse aanvaardbaar is.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het agrarisch bouwperceel, met de bestemming 'Agrarisch', zoals dat rond de woning Van Gemertweg 20 aanwezig is. Het bouwperceel is gelegen aan de Van Gemertweg, een doodlopende zijweg van de Katwijksebaan.

*Luchtfoto plangebied (@2018 Google)*



Rond deze Katwijksebaan is ter plaatse een concentratie van burgerwoningen en agrarische bedrijven gelegen. De bebouwingsconcentratie is gelegen in het buitengebied tussen Wilbertoord en Mill, in de nabijheid van de kern Wilbertoord, in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het agrarisch bouwperceel is vrijwel geheel omgeven door agrarische gronden. Enkel de Van Gemertweg heeft een verkeersbestemming.

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan betreft de gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Mill, sectie P, nummers 1011 en 1012, die samen het geldende agrarisch bouwperceel vormen. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 8.500 m<sup>2</sup>.

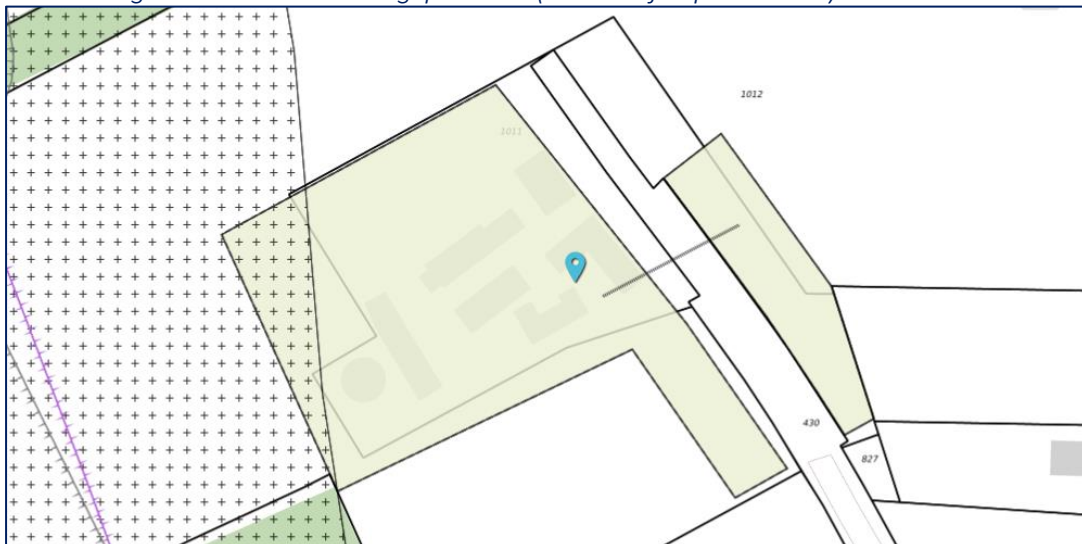
#### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018, vastgesteld op 8 februari 2018. Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemming 'Agrarisch';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk);
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak' aan weerszijden van de Van Gemertweg, gekoppeld door de figuur 'relatie';
- ✓ de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerszone – ils-zone 4' en 'luchtvaartverkeerszone – radarverstoringgebied'.

Op basis van de bestemming 'Agrarisch' is het gebruik van de woning en het bijbehorend perceel enkel voor de woonfunctie niet toegestaan. Via een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch' is onder voorwaarden wel wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' mogelijk.

*Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Ruimtelijke plannen.nl)*



Eén van de voorwaarden bepaalt dat het oppervlak van de nieuwe bestemming 'Wonen' daarbij ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> mag bedragen. De resterende gronden moeten de bestemming 'Agrarisch' behouden, echter zonder de aanduiding 'bouwvlak'. Het oprichten van agrarische bedrijfsgebouwen is dan niet meer mogelijk. Binnen de nieuwe bestemming 'Wonen' is maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

## 1.5 Leeswijzer

In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' en de wijze waarop het planvoornemen daaraan voldoet zijn beschreven in hoofdstuk 4 Wijzigingsbevoegdheid. Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt niet nader in gegaan. Bij het opnemen van de betreffende wijzigingsbevoegdheid in de geldende bestemmingsregeling heeft al een toets aan deze beleidskaders plaatsgevonden en is geoordeeld dat wijziging, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, aanvaardbaar is. Een uitzondering wordt gemaakt voor de Verordening ruimte Noord-Brabant. Kort wordt aangegeven hoe het planvoornemen zich tot deze verordening verhoudt.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het wijzigingsplan doorloopt.

*Woning Van Gemertweg 20*



## 2 HUIDIGE SITUATIE

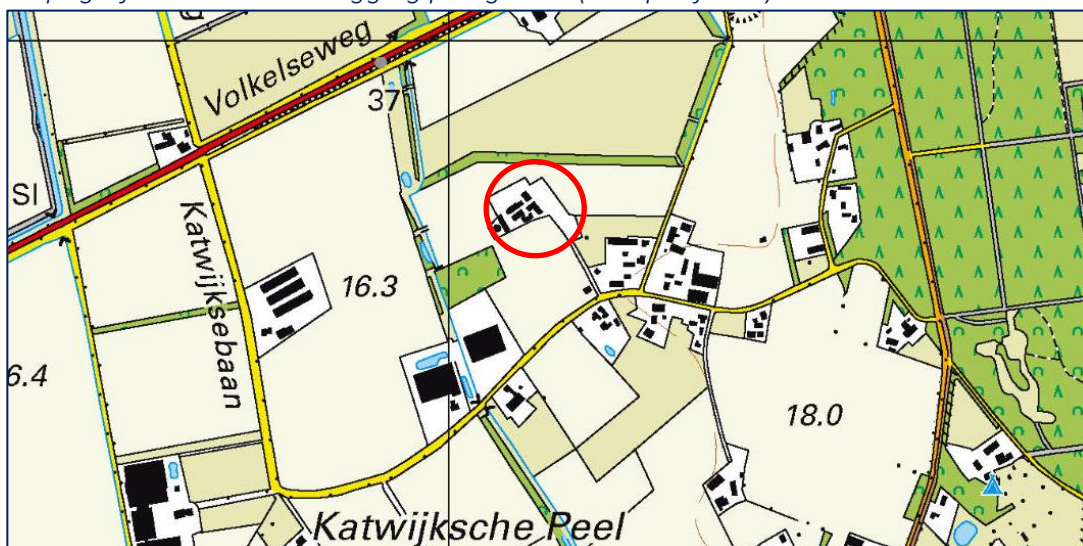
### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is onderdeel van de Katwijksche Peel, het deel van de Peel grenzend aan de Molenheide. In de tweede helft van de 19e eeuw en de eerste helft van de 20e eeuw heeft de ontginning van de Katwijksche Peel plaatsgebonden. De eerste bebouwing ontstond daarbij aan de Katwijksebaan. Het tracé van de Van Gemertweg is vanaf omstreeks 1900 aanwezig. De eerste bebouwing aan deze weg, in de vorm van een woonboerderij met inpandige stal, is gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw. In de jaren 70 en 80 van diezelfde eeuw worden bij de woonboerderij de nodige stallen en loodsen gerealiseerd. Aan het einde van de vorige eeuw werd nog een mestsilo toegevoegd en in de 21e eeuw werd aan de overzijde van de Van Gemertweg nog een voerplaat aangelegd.

De boerderij ligt op korte afstand van de Van Gemertweg en is op circa 150 m van de Katwijksebaan gelegen. Ter hoogte van de boerderij loopt de Van Gemertweg dood. Vanaf de weg loopt onderlangs de boerderij nog wel een onverharde veldweg, die enkele aanliggende agrarische percelen en een bosperceel ontsluit. De te handhaven woonboerderij bestaat uit één bouwlaag met kap. De achter- en naastliggende bedrijfsgebouwen bestaan eveneens uit één bouwlaag met kap. Bij enkele van de bedrijfsgebouwen is sprake van veroudering en de aanwezigheid van asbest daken.

Het perceel rond de bebouwing is aan alle zijden omgeven door beplanting. Aan de zuid- en oostzijde bestaat deze uit een houtsingel. Aan de noord- en westzijde is sprake van rijen veelal in slechts staat verkerende populieren. Op enige afstand ligt in het buitengebied ten noorden van het plangebied een oost-west gerichte houtsingel. Deze sluit in westelijke richting aan bij de beplanting langs de hier gelegen waterloop. Aan deze waterloop grenst ook het eerder genoemde bosperceel.

*Topografische kaart met ligging plangebied (@Topotijdreis)*



## 2.2 Functies

In de huidige situatie zijn de bebouwing en het perceel niet langer in gebruik. De huidige eigenaar heeft de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. Direct rondom de woning en de bedrijfsgebouwen is sprake van een inrichting als erf. Aan de noordzijde is binnen de rand met populieren nog een huiswei aanwezig. De omliggende agrarische percelen zijn voornamelijk in gebruik als wei- en akkerland.

*Voormalig agrarisch bedrijf Van Gemertweg 20*



### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het gebruik van de aanwezige woning als burgerwoning. De overige bebouwing (de agrarische bedrijfsbebouwing) zal geheel worden gesloopt. In ruil daarvoor wordt het oprichten van maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mogelijk. Deze bijbehorende bouwwerken worden achter en naast de woning, ten westen en ten zuiden daarvan, mogelijk gemaakt. Dit betreft een schuur voor opslag en een bijgebouw nabij de woning voor auto- en fietsenstalling. Een uitzondering hierop vormt een dierenverblijf in de vorm van een hooimijt. Deze wordt voor de woning, aan de overzijde van de Van Gemertweg, geplaatst.

De omvang van het toekomstige woonperceel zal circa 4.500 m<sup>2</sup> gaan bedragen. De niet voor het woonperceel benodigde gronden aan de west-, zuid- en oostzijde, die nu nog deel uitmaken van het agrarische bouwperceel, gaan deel uitmaken van het omliggende agrarische gebied. Ditzelfde geldt voor de gronden van het agrarisch bouwperceel aan de overzijde van de Van Gemertweg. Daarbij gaat het in totaal om een oppervlakte van circa 4.000 m<sup>2</sup>.

#### *Inrichtingsvoorstel met erfbeplanting*



## 3.2 Ruimtelijke structuur

### ***Bebouwing***

De bestaande ruimtelijke structuur wijzigt ingrijpend ten gevolg van het planvoornemen. Behalve de nieuwe bedrijfswoning, worden alle bestaande gebouwen gesloopt en voerplaten verwijderd. De bijbehorende bouwkvavel wordt aanzienlijk verkleind, van circa 8.500 m<sup>2</sup> (agrarische bouwkvavel) naar circa 4.500 m<sup>2</sup> (woonkvavel). Globaal blijft daarbij het centrale deel van de bouwkvavel direct ten westen van de Van Gemertweg behouden als woonkvavel (circa 4250 m<sup>2</sup>) en een klein deel aan de overzijde van de weg (circa 250 m<sup>2</sup>).

De bedrijfswoning staat voor op de woonkvavel, aan de zijde van de Van Gemertweg. Deze blijft behouden en wordt opgeknapt. In ruil voor de sanering van alle bedrijfsgebouwen worden bij de woning maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken opgericht. Deze zullen bestaan uit een schuur voor opslag, een bijgebouw voor auto- en fietsenstalling en een hooimijt voor het houden van dieren.

De schuur komt aan het bestaande karrenspoor te liggen. De vormgeving van de schuur is sober en ingetogen met donkere materialen. De bestaande houtsingel kan als robuuste afscherming dienen voor de inpassing van de schuur. Voor de schuur ligt een verhard terrein, voor het keren met trekker of auto.

Voorbij de woning staat het bijgebouw. Deze staat in verhouding tot de woonboerderij en qua materiaalgebruik zijn deze familie van elkaar. Hierdoor ontstaat in de oksel van beide gebouwen in de achtertuin een beschut terras op het zuiden. Voor het bijgebouw is voldoende ruimte om te parkeren voor gasten. In overleg met de gemeente worden de mogelijkheden bekeken om de garage zo goed mogelijk bereikbaar te maken vanaf de Van Gemertweg.

Naast de Van Gemertweg staat een hooimijt (ook wel schuurberg genoemd) in een dierenweide. In authentieke stijl wordt onderdak geboden aan de kleindieren, die op het erf verblijven, zoals kippen, een varkentje en geiten. De hooimijt dient tevens voor het opslaan van voer zoals hooi, waar hij in beginsel voor bedoeld is.

Het resterende deel van het oorspronkelijke bedrijfsperceel aan de west- en zuidzijde en aan de overkant van de Van Gemertweg worden aan het omliggende agrarische gebied toegevoegd en blijven derhalve agrarisch in gebruik, maar dan zonder bouw mogelijkheden. De strook grond tussen de woning en de Van Gemertweg, die niet is gelegen binnen het geldende bouwvlak blijft eveneens agrarisch bestemd. Door de ligging buiten het bouwvlak is wijziging van de bestemming op basis van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. In deze strook kunnen wel de inritten naar het woonperceel gesitueerd worden en groenvoorzieningen aangelegd worden.

### ***Landschappelijke inpassing***

#### ***Bomen***

Nabij de entree naar de woning blijven de huidige 3 zomereiken gehandhaafd, de Amerikaanse eiken worden gekapt. Zodoende krijgen de eiken meer ruimte om te groeien.

Achter de eiken ligt een omhaagde fruitgaard met appel- peren- en pruimenbomen. Bij de situering van de bomen wordt rekening gehouden met zicht op het achterland vanuit de woning (zie zichtlijn). De hagen zijn van beuken met maximale hoogte van 1m.

Aan de noordzijde wordt het nieuwe bijgebouw afgeschermd door een omhaagde fruitgaard met grotere soorten zoals kersen- en notenbomen.

Langs de Van Gemertweg staan enkele Lindebomen als begeleiding van de bestaande weg en als 'rugdekking' voor de nieuw te bouwen hooimijt in de dierenweide.

De bestaande bomen in de huidige houtsingel blijven behouden. Indien nodig krijgen ze een onderhoudsbeurt.

De bestaande eik nabij de poel kan behouden blijven als markering van het eigendom. Aan de andere zijde staat ook een solitaire eik als markering van het eigendom in het weiland.

#### *Poel*

Achter op het perceel ligt een poel met flauw talud op het zuiden. De poel vormt een meerwaarde voor natte flora- en fauna op deze plek en in relatie tot zijn omgeving.

#### *Houtsingel*

De schuur wordt afgeschermd door een houtsingel. De bestaande beplanting wordt aangevuld met inheems bosplantsoen om de groene massa te versterken. Op het noorden rondom de poel loopt deze houtsingel door.

#### *Landschappelijke inpassing*



### *Weilanden*

Rondom de bebouwing en de tuin liggen weilanden. Deze worden begraasd door kleindieren, die hobbymatig zullen worden gehouden. De afrastering is ingetogen en bij voorkeur van duurzaam houtmateriaal, zoals kastanje- of robiniapalen.

Een erfbeplantingsplan met de voorgestane landschappelijke inpassing, is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

## 3.3 Functies

Na realisering van het planvoornemen resteert ter plaatse de woonfunctie. Gelet op de aanwezige bijgebouwen kan daarbij een beroep aan huis uitgeoefend worden tot een maximum oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup>. Via afwijking kan dit oppervlak nog uitgebreid worden naar 100 m<sup>2</sup>. Via afwijking kan ook een bedrijf aan huis toegestaan worden tot een maximum oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het houden van paarden, toegestaan. Voor deze activiteiten en voor de normale opslag en stalling bij een woning mag in totaal 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

De aangrenzende gronden, die behoren tot de voormalige agrarische bouwkavel, maar geen deel meer uitmaken van het erf/de tuin/de huisweide bij de woning, behouden de agrarische functie en gaan deel uitmaken van de aangrenzende onbebouwde landbouwgronden.

De niet binnen de voormalige agrarische bouwkavel vallende gronden, die wel onderdeel zijn van door de initiatiefnemer aangekochte kadastraal perceel nr. 1011 behouden hun agrarisch bestemming. Deze gronden gaan ook in de toekomst enkel agrarisch gebruikt worden. Grotendeels als dierenweide/weiland, deels ook als bouwland. Dit laatste betreft de meest noordelijke punt van het perceel, die ten behoeve van een meer doelmatige bewerking van het omliggende bouwland op het kadastraal perceel nr. 1012, door de eigenaar daarvan gebruikt mag worden.

### *Agrarische gronden en bosgebiedje rondom*



## 4 WIJZIGING

### 4.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Mill en Sint Hubert" en de herziening daarvan uit 2018 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Onderstaand zijn de regels, die bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld, weergegeven, voor zover relevant voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen'. Cursief is per aan de wijziging gestelde voorwaarde aangegeven, op welke wijze hieraan wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.  
*De gronden van het nieuwe woonperceel zijn geheel gelegen binnen het oorspronkelijke bouwvlak.*
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.  
*De agrarische bedrijfsvoering is reeds eerder beëindigd. De omvang van het agrarisch bedrijf is beperkt, de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn beperkt van omvang en in de meeste gevallen in vervallen staat. Bij hernieuwd agrarisch gebruik is sloop en nieuwbouw onontkoombaar. Gelet op de ligging op korte afstand van de bebouwingsconcentratie met diverse burgerwoningen aan de Katwijksebaan en de beperkingen die dit met zich meebrengt in verband met de aanwezige burgerwoningen, is dit geen realistisch scenario. Daarnaast is ook de milieuvergunning voor het bedrijf reeds eerder ingetrokken.*
- c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen en de wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt maximaal 5.000 m<sup>2</sup>.  
*Het bouwvlak komt geheel te vervallen. Daarvoor in de plaats wordt ter plaatse van het toekomstige woonperceel een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Binnen dit vlak zijn de bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen gelegen. De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt circa 4.500 m<sup>2</sup> en ligt daarmee beneden het maximum van 5.000 m<sup>2</sup>. De buiten het woonperceel gelegen gronden behouden de bestemming 'Agrarisch', maar beschikken niet langer over bouw mogelijkheden door het vervallen van het bouwvlak. Deze bestemming sluit aan bij de bestemming van de aangrenzende gronden.*
- d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij geldt dat 60% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 500 m<sup>2</sup>.  
*De oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsbebouwing bedraagt in totaal circa 1.000 m<sup>2</sup>. Op basis van bovenstaande regeling is dan maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de regels van dit wijzigingsplan wordt dit maximum oppervlak vastgelegd.*

- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.  
*Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet in een burgerwoning. Voor omliggende bedrijven levert dit geen onevenredige nieuwe beperkingen op. Voor deze bedrijven blijft er sprake van een woning van derden, niet behorende tot de eigen bedrijfsinrichting, waarmee bij de bedrijfsvoering rekening moet worden gehouden. Het uitgevoerde geuronderzoek bevestigt deze conclusie.*
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.  
*In hoofdstuk 5 is voor de diverse relevante milieuaspecten aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
- g. Bij wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag een aanduiding voor een bestaande nevenfunctie en/of verbrede landbouw worden opgenomen, als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
1. De woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
  2. Nevenfuncties zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak.
  3. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
    - productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
    - dagrecreatieve voorzieningen;
    - verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, waarbij de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend in of aansluitend aan het bouwvlak, alsmede maximaal 75 m<sup>2</sup> aan algemene voorzieningen binnen het bouwvlak;
    - een zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen;
    - statische opslag, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup>;
    - bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
    - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven;
    - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepsaccommodatie.
  4. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie en zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
  5. De omvang van de nevenfunctie dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie.
  6. De nevenfunctie mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing.
  7. Buitenopslag ten behoeve van nevenfunctie is niet toegestaan.
  8. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
  9. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
  10. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
  11. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

12. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
13. Reclame-uitingen in de vorm van vlaggenmasten en/of reclameborden ten behoeve van de nevenfunctie zijn buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
  - a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
  - b. De breedte mag niet meer bedragen dan 2 m.
  - c. De reclame-uitingen zijn stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

*Van een bestaande nevenfunctie en/of verbrede landbouw is geen sprake. Het opnemen van een aanduiding is niet aan de orde.*

- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' / 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' / 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.

*De genoemde aanduidingen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De bepaling is niet van toepassing.*

- i. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

*Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonperceel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is als toelichting bij deze toelichting beschikbaar.*

## 4.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Binnen de Verordening Ruimte Noord-Brabant (VrNB) is het plangebied gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. Hierna zijn de regels voor 'Wonen' in gemengd landelijk gebied weergegeven. Cursief is per voorwaarde aangegeven, op welke wijze hieraan wordt voldaan.

### 7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
  - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
  - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

*Binnen het plangebied is een bestaande bedrijfswoning aanwezig. In het kader van het planvoornemen blijft deze als woning in gebruik. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen vindt nu en in de toekomst niet plaats.*

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
  - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

*Splitsing in meerdere woonfuncties is geen onderdeel van het planvoornemen. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, enkel de bedrijfswoning blijft behouden. Er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Er wordt niet voorzien in vestiging van een andere functie dan 'wonen'.*

Daarnaast zijn ook de algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit van toepassing. Deze zijn hierna weergegeven, waarbij cursief wordt weergegeven hoe hieraan wordt voldaan.

### **3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

1. 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.

*Onderdeel van de planvorming is een landschappelijk inpassingsplan. Daarin is vastgelegd op welke wijze de nieuwe ontwikkeling op een verantwoorde wijze in het landschap kan worden ingepast. In combinatie met de sloop van de verouderde bebouwing wordt daarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse bevorderd. De planvorming voorziet in hergebruik van leegstaande agrarische bebouwing. Het hergebruik maakt de realisering van een extra burgerwoning mogelijk, zonder dat daarvoor sprake is van nieuw ruimtebeslag in het buitengebied. Daarenboven vindt een afname van het ruimtebeslag plaats, doordat delen van de agrarische bouwkaavel vervallen en aan het onbebouwde buitengebied worden toegevoegd. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.*

### **3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

1. 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;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
  - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
  - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
  - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;

- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.

*Onderdeel van het planvoornemen zijn de landschappelijke inpassing van de bebouwing, het wegnemen van verharding en het slopen van bebouwing. De gevraagde fysieke verbetering van aanwezige of potentiële kwaliteiten krijgt daarmee afdoende gestalte. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan. In de regels is het gebruik conform de bestemming 'Wonen' gekoppeld aan de verplichting om dit landschappelijk inpassingsplan uit te voeren en in stand te houden (voorwaardelijke verplichting). Onder '7.7 Wonen' is reeds aangegeven dat het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning past binnen het ruimtelijk beleid voor het 'gemengd landelijk gebied'.*

Tot slot zijn ook aanduidingen in de VrNB opgenomen voor specifieke deelonderwerpen. Eén van deze aanduidingen betreft de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingzone'. Deze is gelegen over de noordelijke punt van het kadastraal perceel nr. 1011, dat grotendeels onderdeel is van het plangebied. Genoemde noordelijke punt valt echter buiten het plangebied, de wijzigingsbevoegdheid op basis van de bestemming 'Agrarisch' is hier niet van toepassing.

#### 4.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ook de gemeente Mill en Sint Hubert heeft een regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft de "Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)". Het afsprakenkader is de regionale uitwerking van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de provinciale Verordening ruimte. In het afsprakenkader is vastgelegd dat bij niet-planmatige ontwikkelingen, waarvan in dit geval sprake is, de tegenprestatie gerelateerd wordt aan de impact op het landschap:

- ✓ categorie 1: geen impact: geen tegenprestatie
- ✓ categorie 2: beperkte impact: landschappelijke inpassing
- ✓ categorie 3: grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Op basis van de categorie-indeling, die onderdeel is van het afsprakenkader valt het planvoornemen onder categorie 2. Derhalve is een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer daarvan noodzakelijk. Ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In paragraaf 3.2 is dit nader beschreven. Daarnaast is dit plan als bijlage bij de toelichting beschikbaar. In de regels van dit wijzigingsplan is de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

## 5 UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 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 een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.*

##### ***Geluidsgevoelige objecten***

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is feitelijk geen sprake van de realisering van een nieuwe woning, doch van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling. Hoewel gelegen binnen de onderzoekszone van de Van Gemertweg en de Katwijksebaan, behoeft een akoestisch onderzoek derhalve niet uitgevoerd te worden.

Uit het feit dat het betreffende gebouw tot op heden als bedrijfswoning in gebruik was, mag geconcludeerd worden dat in de woning qua geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangaande wegverkeerslawaaï gelden voor bedrijfswoningen en burgerwoningen dezelfde regels.

In de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken zullen geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die mogelijk geluidhinder voor de omgeving kunnen opleveren. Enkel binnen de woonbestemming toegestane gebruiksmogelijkheden zijn hierbij aan de orde.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen geluidszones rond spoorwegen, wegen, luchtvaartterreinen en industrieterreinen.

#### 5.1.2 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 betekende mate' (NIBM) en 'In betekende 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 CO<sub>2</sub> 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.*

### **Bron luchtverontreiniging**

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Een nieuwe woning vormt in principe een bron van luchtverontreiniging. In het planvoornemen is echter geen sprake van een nieuwe woning, maar van een bestaande woning, die van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling wordt voorzien. De hoeveelheid luchtverontreiniging die de woning tot gevolg heeft, zal hierdoor niet of nauwelijks wijzigen. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

### **Luchtkwaliteit omgeving**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de bestaande luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. Uit de "Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland Van het RIVM blijkt dat voor het aspect 'fijn stof (PM10)' de concentratie ca. 18 µg/m<sup>3</sup> (in 2020 (gegevens 2018)) en ca. 15 µg/m<sup>3</sup> (in 2030 (gegevens 2018)) bedraagt. De concentraties liggen daarmee ruim beneden de wettelijke grenswaarden 40 µg/m<sup>3</sup> (jaargemiddelde) en 50 µg/m<sup>3</sup> (daggemiddelde dat maximaal 35 keer per jaar overschreden mag worden) en zelfs beneden de WHO advieswaarde van 20 µg/m<sup>3</sup>.

Voor het aspect 'stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)' bedraagt de concentratie ca. 12 µg/m<sup>3</sup> (in 2020 (gegevens 2018)) en ca. 9 µg/m<sup>3</sup> (in 2030 (gegevens 2018)). De concentraties liggen daarmee ruim beneden de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> (jaargemiddelde). De conclusie is gerechtvaardigd dat in de omgeving van het plangebied sprake is van een goede luchtkwaliteit.

### **5.1.3 Bodemkwaliteit**

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de 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.

Voor de locatie Van Gemertweg 20 is daartoe het “Verkennd Bodemonderzoek Van Gemertweg 20 te Wilbertoord” (G&O Consult, 2017) uitgevoerd. In dit bodemonderzoek is uitgegaan van de hypothese van de aanwezigheid van een grotendeels onverdacht terreingedeelte en de aanwezigheid van twee verdachte terreingedeelten, ter plaatse van de voormalige kolenopslag en de voormalige dieselopslag. Ten aanzien van deze hypothese worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ wat betreft het onverdacht terreingedeelte, hier is verontreiniging aangetroffen in het grondwater en in een apart geanalyseerd deelmonster. De voor de locatie opgestelde hypothese onverdachte locatie wordt verworpen;
- ✓ ter plaats van de voormalige kolenopslag is lichte verontreiniging aangetroffen in de bovengrond. De hypothese verdachte locatie wordt aanvaard;
- ✓ ter plaatse van de voormalige dieselopslag is eveneens matige verontreiniging in de bovengrond aangetroffen. De hypothese verdachte locatie wordt aanvaard.

De verdere conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek luiden:

- ✓ in het kader van dit onderzoek is niet specifiek gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest, puin of asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- ✓ Barium in grond of grondwater wordt voorlopig niet getoetst als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen. Aangezien op de locatie geen bronnen van verontreiniging van barium aanwezig zijn geweest, wordt verwacht dat barium van nature verhoogd in de bodem en het grondwater aanwezig is;
- ✓ er zijn met de aangetroffen lichte verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. De aangetroffen verontreinigingen in het grondwater zijn vermoedelijk het gevolg van verstedelijking van de omgeving;
- ✓ de aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van de voormalige kolenopslag geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek;
- ✓ de aangetroffen verontreiniging ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank geven wel aanleiding tot het instellen van nader onderzoek;
- ✓ mocht in de toekomst grond vrijkomen van de locatie, dan kan deze niet zonder dit te melden worden toegepast op percelen elders. Vrijkomende grond dient overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit gemeld worden. Vrijkomende grond binnen de locatie hergebruiken is zonder meer toegestaan.
- ✓ er kunnen naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek verder geen bezwaren worden opgelegd in relatie tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van de verkoop van de locatie en het toekomstig gebruik met de functie Wonen.

Naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is het “Nader Bodemonderzoek Van Gemertweg 20 te Wilbertoord” (G&O Consult, 2018) uitgevoerd. Doel van dit nader bodemonderzoek betrof het vaststellen van de mate en omvang van de verontreiniging met minerale olie in de bovengrond.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen ernstige verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. Wel bevat de bovengrond diffuse lichte verontreinigingen met minerale olie. Deze zijn herleidbaar aan de voormalige bovengrondse tank, of de stalling van landbouwvoertuigen. De aangetroffen concentraties met minerale olie in de bovengrond zijn dusdanig laag, dat deze geen gevaar voor gezondheid of ecologie vormen. Ook is er geen gevaar dat de verontreiniging zich in de bodem zal verspreiden.

Conform de definities van de Wet bodembescherming is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen boven de interventiewaarde. Derhalve is er geen sprake van een urgent geval van bodemverontreiniging.

In het uitgevoerde onderzoek wordt ook melding gemaakt van de aanwezigheid van bebouwing waarin asbest is verwerkt. Ook is er in een paar boringen een bijmenging met puin aangetroffen waardoor deze asbest verdacht zijn. Specifiek NEN 5707-onderzoek naar asbest is echter niet uitgevoerd. De keuze is gemaakt om dit onderzoek uit te voeren in het kader van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. De uitvoering van dit onderzoek is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van de bestemming 'Wonen' toegevoegd. De voor het gebruik als burgerwoning noodzakelijke sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan als uit onderzoek blijkt dat geen sprake is van asbestverontreiniging.

Het Verkennend Bodemonderzoek en het Nader Bodemonderzoek zijn als bijlagen bij dit wijzigingsplan gevoegd.

#### 5.1.4 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.*

##### ***Bronnen van geurhinder***

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen.

De geursituatie naar de omgeving zal verbeteren omdat het houden van vee binnen het plangebied wordt beëindigd. Het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt hierdoor beter.

### ***Belemmering agrarische bedrijven***

In de huidige situatie heeft de woning een agrarische bedrijfsbestemming, als agrarisch grondgebonden bedrijf. De woning is reeds een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Door omzetting van de bestemming naar een woonbestemming blijft het object geurgevoelig. Er wordt echter geen nieuw geurgevoelig object toegevoegd. Daardoor worden de bedrijven in de omgeving, ook al zou er sprake zijn van overschrijding van de norm, niet extra belemmerd door het planvoornemen. In de huidige situatie moet door de betreffende bedrijven qua toelaatbare geurbelasting reeds rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de woning Van Gemertweg 20.

### ***Geuronderzoek***

Aangezien het plan de realisatie van een zogenaamd geurgevoelig object omvat en zich in de directe omgeving van de planlocatie meerdere veehouderijen bevinden, is inzicht in de geursituatie nodig. Derhalve is het "Geuronderzoek (Wgv) Van Gemertweg 20 te Wilbertoord Gemeente Mill en Sint Hubert" (Tritium Advies, 2019) uitgevoerd. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ de nieuwe woning is beoogd in het buitengebied, binnen een concentratiegebied. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de norm voor de woning derhalve  $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Voor onderhavige locatie geldt echter volgens de gemeentelijke geurverordening een norm van  $12 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ;
- ✓ uitgaande van de berekende geurbelastingen is voor het plangebied een maximale achtergrondbelasting van  $7,3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  maatgevend. Dit betekent volgens de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- ✓ op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de woning op voldoende afstand is gelegen tot omliggende veehouderijen. Omliggende veehouderijen worden door de realisatie van het planvoornemen niet (verdergaand) beperkt. Tevens is er ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het Geuronderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

## **5.1.5 Externe veiligheid**

### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet***

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van  $10^{-6}$ . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

### ***Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015***

De gemeenten in het Land van Cuijk hebben in 2008 een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. In 2012 is deze geëvalueerd en in gewijzigde vorm opnieuw vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten binnen het Land van Cuijk en is met name erop gericht dat in open plekken geen nieuwe Bevi-bedrijven worden toegestaan. Er is behoefte aan een inschatting van de toekomstige EV-vragen en aan een betere rolverdeling tussen interne en externe partners. De toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de externe veiligheid worden vooral veroorzaakt door wijzigingen in de bedrijvigheid. Het is belangrijk deze te herkennen en goed mee te nemen in de planontwikkeling.

### ***Risicokaart***

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied sprake is van de aanwezigheid van enkele bovengrondse propaantanks. Rond de betreffende propaantanks zijn geen risicocontouren aangegeven, die van invloed zijn op het plangebied. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

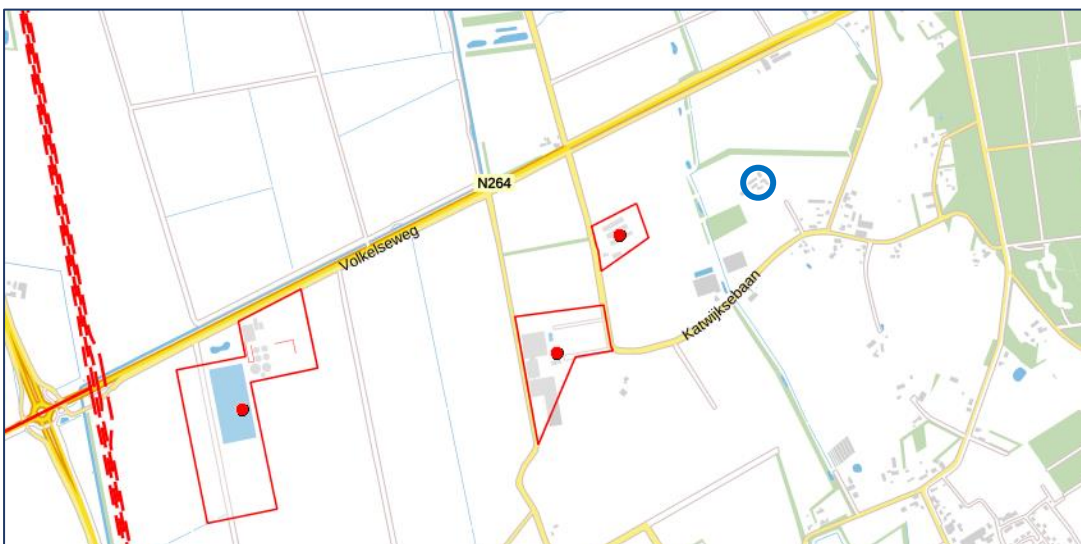
Op grotere afstand (1,8 km of meer) zijn 4 gasleidingen van de Gasunie gelegen. Gelet op deze grote afstand is het plangebied in ieder geval gelegen buiten het veiligheidsgebied van deze leidingen. Veiligheidsgebieden van hogedruk aardgastransportleidingen reiken nooit verder van 580 m uit het hart van de betreffende leiding.

#### **5.1.6 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 omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking 'Bedrijven en zonering' (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied. Daarbij zijn de agrarische bedrijven buiten beschouwing gelaten. Voor deze agrarische bedrijven is steeds het aspect 'geur' bepalend voor de aan te houden afstand. In paragraaf 5.4.1 Geur is reeds aangegeven dat het aspect geur ten gevolge van de aanwezige veehouderijen geen onaanvaardbare situatie tot gevolg heeft.

De overige bedrijven zijn op meer dan 500 m van het plangebied gelegen. Het gaat daarbij om bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.1, die een indicatieve richtafstand hebben van 50 m. Het planvoornemen bevindt zich derhalve niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven en zal daarvan geen hinder ondervinden. Andersom vormt de woning uit het planvoornemen ook geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid.

#### ***Uitsnede risicokaart Noord-Brabant***



### 5.1.7 Volksgezondheid

#### ***Veehouderij en Gezondheid Omwonenden***

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In en om de locatie Van Gemertweg 20 hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen.

Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

In 2016 zijn de resultaten van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden gepubliceerd. In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is een aanvullende studie naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan die de eerdere resultaten bevestigen.

#### ***Endotoxinen (pluimvee- en varkenshouderij)***

In de VGO-onderzoeken werd aangetoond dat omwonenden gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen.

Door het Rijk wordt momenteel een landelijk toetsingskader voor endotoxine ontwikkeld op advies van de Gezondheidsraad. Deze hanteert een advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht. De Gezondheidsraad gaat ervanuit dat met deze advieswaarde de gezondheid van omwonenden van veehouderijen tegen teveel aan endotoxinen kan worden beschermd. Omdat dit toetsingskader nog niet is afgerond, heeft het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid vooruitlopend daarop de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0" en de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0" opgesteld.

Uitgangspunt voor het planvoornemen is dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf ligt aan de Katwijksebaan 30 en betreft een vleeskuikenshouderij. Het op nog kortere afstand gelegen bedrijf Volkelseweg 19 (met intensieve veehouderij-bestemming) is niet meer in gebruik.

De afstand van het bedrijf Katwijksebaan 30 tot de woning Van Gemertweg 20 bedraagt ca. 360 m, waarmee de woning is gelegen binnen de aan te houden richtafstand rond pluimveehouderijen van 500 m, waarbinnen overschrijding van de advieswaarde mogelijk is. Omdat het in dit geval gaat om een relatief kleine pluimveehouderij, er toch een afstand van circa 360 m is en de woning Van Gemertweg 20 een bestaande woning betreft (die omgezet wordt van bedrijfs- naar burgerwoning), is de verwachting gerechtvaardigd dat wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Binnen de aan te houden richtafstand voor varkenshouderijen van 200 m bevinden zich geen varkenshouderijen. Overschrijding van de advieswaarde voor endotoxinen vanuit varkenshouderijen zal naar de huidige inzichten niet optreden.

#### ***Geitenhouderijen in de omgeving***

Uit de VGO-onderzoeken komt naar voren dat omwonenden van met name pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Echter ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Naar aanleiding van de VGO-onderzoeken adviseert de GGD aan gemeenten om geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer van een geitenhouderij.

Binnen de richtafstand van 2 kilometer rondom de woning Van Gemertweg 20 bevindt zich geen geitenhouderij. Gelet daarop is het planvoornemen aanvaardbaar.

### **5.1.8 Mer(boordelings)plicht**

#### ***Besluit milieueffectrapportage***

*Ingevolge het 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**

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bouwkaavel met bedrijfswoning in een burgerwoning. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. De specifieke activiteiten, die plaats gaan vinden binnen het plangebied, zijn daarnaast ook niet opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

### **5.1.9 Conclusie**

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

## **5.2 Fysieke aspecten**

### **5.2.1 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.*

### ***Waterhuishoudkundige situatie***

Het planvoornemen betreft het omzetten van een agrarische bedrijfskavel in een burgerwoning. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal vierkante meters bebouwing per saldo af met circa 500 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup>). Dit zal een positief effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het beleid van gemeente en waterschap gaat in dit geval uit van volledige afkoppeling van het hemelwater voor alle te behouden en nieuw op te richten bebouwing. In totaal komt dit neer op 135 m<sup>2</sup> (oppervlakte te behouden woning) en 500 m<sup>2</sup> (maximum oppervlak aan nieuw te bouwen bijgebouwen) verharding, in totaal derhalve 635 m<sup>2</sup>.

Via de 'digitale watertoets' is het planvoornemen voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas. Bij mail van 23 mei 2019 heeft het waterschap op het planvoornemen gereageerd. Het waterschap geeft aan dat de normale procedure moet worden doorlopen, omdat een deel van het plangebied is gelegen binnen de ecologische zone rond de watergang die op enige afstand ten westen van het plangebied is gelegen. Daarnaast moet het planvoornemen voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

De wateropgave (in m<sup>3</sup>) kan met de regels uit de Keur van het waterschap worden berekend en deze waterhoeveelheid dient te worden verwerkt.

De resultaten van de digitale watertoets zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

### ***Ecologische zone***

Ten westen van het plangebied is op een afstand van ruim 90 m een A-watergang in beheer bij waterschap Aa en Maas gelegen. Parallel aan deze A-watergang zijn beschermingszones en een profiel van vrije ruimte aangeduid. Deze zijn echter op een afstand van 85 m of meer van het plangebied gelegen. Rond de betreffende watergang is verder een ecologische zone aangeduid. Deze reikt deels wel over het plangebied. Afgezien van het feit dat niet duidelijk is waarom de betreffende ecologische zone aan de oostzijde van de betreffende watergang een breedte heeft van meer dan 100 m (waar deze zones doorgaans een breedte van 25 m aan weerszijden hebben), worden door het planvoornemen de ecologische ontwikkelingsmogelijkheden vergroot. De hoeveelheid bebouwing en erfverharding neemt af, de agrarische bedrijfsfunctie vervalt en er vindt landschappelijke inpassing plaats.

### ***Afvoer hemelwater***

Het hemelwater zal ter plaatse worden vastgehouden en geborgen. De hoeveelheid te verwerken hemelwater is bepaald aan de hand van de eis van 60 mm berging voor de te behouden/nieuw op te richten bebouwing. Uitgaande van de maximale oppervlakte van 635 m<sup>2</sup> aan bebouwing bedraagt de benodigde bergingscapaciteit dan 38,1 m<sup>3</sup>. Hierin zal voorzien worden door de aanleg van een poel achter de nieuw voorziene schuur.

De poel zal zodanig gedimensioneerd worden dat deze over voldoende capaciteit beschikt boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand om het te bergen water op te kunnen vangen.

### ***Afvoer vuilwater***

De afvoer van het vuilwater blijft ongewijzigd. Er blijft sprake van één bewoonde woning. Deze is reeds aangesloten op de drukriolering. Dit blijft ook in het kader van het planvoornemen het geval. Derhalve zal het planvoornemen geen effect hebben op (de werking van) het rioleringsstelsel binnen het plangebied en de omgeving ervan.

## **5.2.2 Flora en fauna**

### ***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.

### ***Soortenbescherming***

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

### ***Quickscan flora en fauna***

Om te bepalen of het planvoornemen mogelijk leidt tot overtreding van de Wnb is de "Quickscan flora en fauna Van Gemertweg 20 Wilbertoord" (Tritium Advies, 2019) uitgevoerd. In dit onderzoek worden navolgende conclusies getrokken.

### ***Beschermde gebieden***

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is.

### ***Flora***

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenoemen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

### *Vogels*

In de te slopen half open schuur die naast de mestsilos is gelegen bevindt zich mogelijk een jaarrond beschermde vaste rust- en/of verblijfsplaats van de kerkuil. Om definitief vast te stellen of de kerkuil in het plangebied een vaste verblijfsplaats betreft, dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar deze vogelsoort in de vorm van tenminste één veldbezoek.

Er zijn geen andere jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfslocaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

### *Grondgebonden zoogdieren*

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

### *Vleermuizen*

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

### *Amfibieën, reptielen en vissen*

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

#### *Ongewervelden/ overige soorten*

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

#### *Zorgplicht*

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

#### *Eindconclusie*

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- ✓ nader onderzoek naar de kerkuil is noodzakelijk;
- ✓ de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- ✓ om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- ✓ nader onderzoek naar andere soorten is niet noodzakelijk;
- ✓ voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

De Quickscan flora en fauna is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

### **Onderzoek kerkuil**

In het kader van het planvoornemen is het nader onderzoek naar de kerkuil niet verder afgewacht, maar is gehandeld alsof de aanwezigheid daarvan een vaststaand feit is. Door een uilendeskundige van Vereniging Vogelwacht de Maasheggen is daartoe de rapportage “Onderzoek Kerkuil” (Leo Daanen, 2019) opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat volstaan kan worden met het maken van een gat in de wand van de nieuwe schuur en het aanbrengen van één nestkast in deze schuur. Totdat deze schuur gereed is blijft de oude veldschuur, waarin de sporen van de uil zijn aangetroffen, staan.

De voorziene landschappelijke inpassing van de toekomstige situatie binnen het plangebied, vormt geen belemmering voor de kerkuil. Sterker nog, een kerkuil heeft graag beschutting in de buurt. Deze wordt met de voorgestane inpassing geboden.

De rapportage aangaande de kerkuil is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

### **5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed**

#### ***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.*

*Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen ook 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.

### **Cultuurhistorie**

Voor het plangebied is de aanduiding 'Regio: Peelkern' van toepassing. De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst tekent zich als een verhoging van enkele meters in het landschap. De slenken aan weerszijden van de horst liggen lager. De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige verveening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Het planvoornemen is dermate kleinschalig dat dit aan bovenstaande geen afbreuk doet.

De Van Gemertweg is verder aangeduid als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Aangaande de historisch geografische lijn wordt handhaving van de aanwezige kwaliteiten nagestreefd. Het planvoornemen laat de historisch geografische lijn ongemoeid. Het nog aanwezige tracé van de Van Gemertweg blijft ongewijzigd. Het planvoornemen laat de kwaliteiten van de lijn intact.

### **Archeologie**

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op de provinciale CHW valt het plangebied binnen het archeologisch landschap 'Peelhorst Oost'. Het beleid hierbinnen is gericht op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief. Op basis van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Mill en Sint Hubert is het plangebied grotendeels gelegen binnen gebied met een lage archeologische verwachting. Er geldt voor deze gebieden geen onderzoeksplicht. Een klein gedeelte van het plangebied (noordwestelijke punt) is gelegen binnen gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In bepaalde gevallen geldt hier een onderzoeksplicht. Echter het betreffende gedeelte van het plangebied is onderdeel van het omliggende onbebouwde agrarische gebied en maakt geen deel uit van de feitelijk bebouwde agrarische bouwka-vel of de toekomstige woonka-vel. De situatie blijft hier ongewijzigd, onderzoek kan achterwege blijven.

### **5.2.4 Duurzaamheid**

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. De milieubelasting neemt af, doordat ter plaatse geen agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk is. De milieubelasting blijft daarnaast beperkt, doordat voor een bestaande bebouwde situatie een passende herbestemming wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt ook de ruimtelijke kwaliteit van de locatie geoptimaliseerd door de voorziene aanvullende landschappelijke inpassing.

### **5.2.5 Conclusie**

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

## **5.3 Economische aspecten**

### **5.3.1 Kostenverhaal**

De ontwikkeling betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan dan wel het afsluiten van een anterieure overeenkomst is daarmee niet aan de orde. De gemeentelijke kosten worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten voor eventuele afwenteling van planschade. De aan de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen verbonden kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze hebben betrekking op het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen, het wegnemen van verhardingen en het terugbouwen van maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken.

### **5.3.2 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 wijziging van het bestemmingsplan, 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. De gebruiksmogelijkheden worden beperkt (agrarisch gebruik niet langer toegestaan) en er is geen sprake van een toename van de belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving.

Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de te sluiten overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

### **5.3.3 Conclusie**

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Mill en Sint Hubert.

## 5.4 Handhaafbaarheid

### 5.4.1 Regeling conform bp Buitengebied Mill en Sint Hubert

Het planvoornemen wordt in dit wijzigingsplan vastgelegd door middel van regels en een verbeelding. Regels en verbeelding worden daarbij zoveel mogelijk conform de regels en verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert”, inclusief de herziening daarvan uit 2018, opgesteld.

Bij het opstellen van de regels voor het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, wordt de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

### 5.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

## 6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het wijzigingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- ✓ de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen' zijn gekoppeld door de figuur 'relatie';
- ✓ de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' binnen de bestemming 'Wonen';
- ✓ de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerzone – ils-zone 4' en 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied' binnen het gehele plangebied.

Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' wordt vastgelegd dat het gebruik conform de bestemming 'Wonen' alleen is toegestaan, onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

### 6.3 Toelichting op de regels

Voor de van toepassing zijnde regels wordt zoveel als mogelijk verwezen naar de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Mill en Sint Hubert" en de herziening hiervan uit 2018. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt daaraan specifiek toegevoegd de afwijkende maximaal toelaatbare hoeveelheid bijbehorende bouwwerken van 500 m<sup>2</sup> en de voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren en instandhouden van de landschappelijke inpassing.

## 7 PROCEDURE

### 7.1 Wettelijke procedure

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt op basis van artikel 3.9a van de Wro de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

### 7.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld (van 17 juli tot en met 27 augustus 2019). Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.

*Zicht vanaf Van Gemertweg op bestaande bebouwing*

