



Bestemmingsplan Buitengebied Mill, Gagelweg 9

Toelichting

April 2023



Colofon

Projectnummer: EX.18.1039

Versie: Vastgesteld

IDN: NL.IMRO.1982.BPBuGagelweg9-VA01

Datum: April 2023

Opdrachtnemer

Agrifirm NWE BV

Exlan Advies

Waalkade 33

5347 KR Oss

Postbus 300

5340 AH Oss

Locatie

Gagelweg 9 te Mill

Opdrachtgever

H.A.P. Gerrits

Gagelweg 9

5451 NE Mill

Contactpersoon

J.M.P.A. (Sandra) Jansen - Sommers

T: +31 (0)6 - 20 82 66 96

E: s.j.jansen@agrifirm.com

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER	7
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE	9
2.2	NIEUWE SITUATIE	12
2.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	16
3	BELEIDSKADER	19
3.1	RIJKSBELEID	19
3.2	PROVINCIAAL BELEID	22
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
4	OMGEVINGSASPECTEN	35
4.1	MILIEU	35
4.1.1	M.E.R. BEOORDELING	35
4.1.2	BODEM	35
4.1.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	36
4.1.4	GELUID	39
4.1.5	LUCHTKWALITEIT	41
4.1.6	GEUR	43
4.1.7	EXTERNE VEILIGHEID	44
4.2	WATER	47
4.3	NATUUR	51
4.3.1	GEBIEDSBESCHERMING	51
4.3.2	SOORTENBESCHERMING	52
4.4	ERFGOED	53
4.4.1	ARCHEOLOGIE	53
4.4.2	CULTUURHISTORIE	54
4.5	VERKEER EN PARKEREN	55
4.6	DUURZAAMHEID	57
5	UITVOERBAARHEID	59
5.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
	BIJLAGEN	61

1

Inleiding

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Initiatiefnemer exploiteerde tot voor kort aan de Gagelweg 9 te Mill een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij met daaraan ondergeschikt akkerbouw. In verband met deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen is het houden van varkens ter plaatse al beëindigd, zijn de varkensstallen en onderliggende mestkelders ter plaatse al gesloopt en zijn de voersilo's ter plaatse al verwijderd. Conform de voorwaarden van deze regeling bestaat het vervolg onder andere uit het wijzigen van de bestemming. Dit zodanig dat ter plaatse van de locatie niet langer intensieve veehouderij is toegestaan.

Wat betreft nieuwe invulling van de locatie beoogt initiatiefnemer de akkerbouwactiviteiten uit te bouwen en zo van intensieve veehouderij om te schakelen naar een volwaardig akkerbouwbedrijf. Daarnaast wil hij een recreatieve nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf realiseren, bestaande uit tien vakantiewoningen.

Voor de locatie van betreffende voormalige varkenshouderij geldt het op 20 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' en het op 26 september 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'. Voor het gedeelte van de locatie waarvan de bestemming gewijzigd moet worden, geldt laatstgenoemd plan. Dit gedeelte heeft op grond van dit plan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' en is voorzien van de aanduidingen: 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij', 'intensieve veehouderij' en 'bouwvlak'. Voor het omschakelen naar een akkerbouwbedrijf als hoofdfunctie is geen bestemmingswijziging noodzakelijk maar voor het uitsluiten van de mogelijkheid van (intensieve) veehouderij ter plaatse wel.

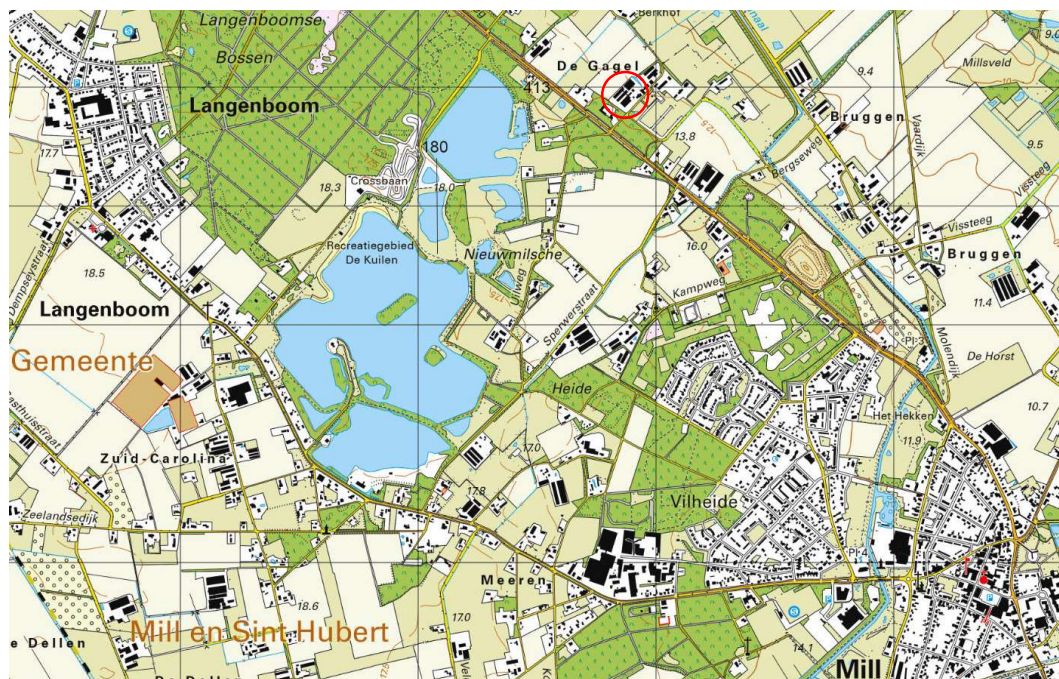
Een groot gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing ter plaatse is dus gesloopt, maar de bestaande bedrijfswoning, de daarbij behorende bijgebouwen en enkele bestaande bedrijfsgebouwen die niet bedoeld zijn voor het huisvesten van varkens zijn gehandhaafd. Hoewel initiatiefnemer zoals gezegd ook tien vakantiewoningen beoogd te realiseren, zal per saldo een kleiner gedeelte van de locatie bebouwd zijn. Dit betekent dat een verkleining kan plaatsvinden van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' bevatten wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en verkleining van een bouwvlak, maar het realiseren van de tien vakantiewoningen is op basis van deze regels niet mogelijk. Dit omdat wat dit betreft sprake is van nieuwe bebouwing, en niet van hergebruik van bestaande bebouwing.

Het beoogde initiatief mogelijk maken vereist dientengevolge een herziening van het geldend bestemmingsplan voor de locatie van de voormalige varkenshouderij. De herziening zal juridisch-planologisch verankerd moeten worden in een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bestaat naast de voorliggende toelichting uit regels en een verbeelding. De regels en verbeelding betreffen het juridisch bindende deel. Deze toelichting bevat een beschrijving van het initiatief en de verantwoording daarvan.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Mill en Sint Hubert ten noorden van de kern Mill. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Mill en Sint Hubert, sectie N, nr. 1019. In onderstaande figuren is de ligging en de begrenzing van het plangebied in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1: topografische kaart met ligging plangebied (bron: www.topotijdreis.nl)



Figuur 1.2: luchtfoto met begrenzing plangebied (bron: Street Smart by Cyclomedia)

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied geldt het op 20 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' en het op 26 september 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'. Volgens de verbeeldingen van deze plannen heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Bestemming: Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel

Aanduidingen: bouwvlak
intensieve veehouderij
specifiek vorm van agrarisch – veehouderij

Gebiedsaanduidingen: luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone
luchtvaartverkeerzone – ils-zone 6
luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied
overige zone – aardkundig waardevol gebied
overige zone – groenblauwe mantel
overige zone – zone landschap, leefomgeving en gezondheid
reconstructiewetzone – verwevingsgebied vervallen



Figuur 1.3: uitsnede verbeelding bp 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' (bron: RuimtelijkePlannen.nl)



Figuur 1.4: uitsnede verbeelding bp 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018' (bron: RuimtelijkePlannen.nl)

Daarnaast zijn gedeeltelijk de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

Dubbelbestemmingen: Waarde – Archeologie 2

Leiding

Gebiedsaanduidingen: overige zone – leefgebied struweelvogels

overige zone – leefgebied dassen

Volgens de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' zijn de voor 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' aangewezen gronden bestemd voor onder andere agrarische (vollegronds) teeltbedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' is ook een veehouderij toegestaan, waarbij geldt dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ook een intensieve veehouderij is toegestaan.

Om te bewerkstelligen dat in het plangebied niet langer (intensieve) veehouderij mogelijk is, dienen de in het geldend bestemmingsplan ter plaatse opgenomen aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en 'intensieve veehouderij' dus verwijderd te worden. Dit zou kunnen plaatsvinden met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 7.7.6. van de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'. Op de hieraan verbonden voorwaarden wordt ingegaan in paragraaf 3.3.

In de bouwregels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' is verder onder andere bepaald dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alleen binnen een bouwvlak zijn toegestaan. Onderhavig initiatief heeft tot gevolg dat een gedeelte van het in het geldende bestemmingsplan voor het plangebied opgenomen bouwvlak niet meer wordt benut met bebouwing. Om vast te leggen dat op dit gedeelte ook geen bouw mogelijkheden meer bestaan, is een verkleining van het bouwvlak noodzakelijk. Dit zou kunnen plaatsvinden met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 7.7.1. van de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' ten behoeve van een vormverandering van het bouwvlak. Op de hieraan verbonden voorwaarden wordt ook ingegaan in paragraaf 3.3.

Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' aangewezen gronden ook onder andere bestemd voor bestaande nevenactiviteiten. Artikel 7.5.1. van de regels voor deze bestemming biedt de mogelijkheid verschillende nieuwe nevenactiviteiten toe te staan door bij omgevingsvergunning af te wijken van dit plan. Een mogelijke nieuwe nevenactiviteit zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven. Eén van de aan deze binnenplanse afwijking verbonden voorwaarden is dat de nevenactiviteit uitsluitend mag worden uitgeoefend in bestaande bebouwing. De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling voldoet hier volgens de in paragraaf 2.2 gegeven planbeschrijving niet aan. Gevolg is dat er voor de gehele ontwikkeling een herziening van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen nodig is.

1.4 LEESWIJZER

Deze toelichting bevat na dit inleidend hoofdstuk de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 is het plan beschreven aan de hand van een beschrijving van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie;

- Hoofdstuk 3 bevat een toets van het plan aan het relevant beleid van Rijk, provincie en gemeente;
- In hoofdstuk 4 is het plan getoetst op milieu- en andere omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 verantwoordt de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2

Planbeschrijving

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het grondgebied van de gemeente Mill en Sint-Hubert kent vier deelgebieden. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Maasterras-zone', wat onderdeel uitmaakt van de gemeenteverstijgende laagte evenwijdig aan de Peelhorst: de Raamvallei. In dit deelgebied neemt de (intensieve) landbouw nog altijd het grootste deel in van het landgebruik, maar het aantal agrarische bedrijven is sterk aan het verminderen.



Figuur 2.1: luchtfoto situatie plangebied maart 2021 (bron: Street Smart by Cyclomedia)

In het plangebied is sprake van een agrarisch bedrijf met een tak in varkenshouderij die tot voor kort in bedrijf was en een nog actieve akkerbouwtak, met bijbehorende varkensstallen en andere bedrijfsgebouwen, diverse voersilo's, bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen, erven en tuinen en erfverharding. In figuur 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de situatie, zoals deze in maart 2021 bestond. Hierop is de volgende bestaande bouw te zien:

1. Bedrijfswoning;
2. Werkplaats;
3. Garage ($\pm 64 \text{ m}^2$);
4. Machineberging ($\pm 261 \text{ m}^2$);
5. Machinestalling ($\pm 159 \text{ m}^2$);
6. Machinestalling/rundvee- en paardenstal ($\pm 146 \text{ m}^2$) (voorjaar 2022 gesloopt);

7. Vleesvarkensstal ($\pm 1.367 \text{ m}^2$) (najaar 2021 gesloopt);
8. Vleesvarkensstal ($\pm 733 \text{ m}^2$) (najaar 2021 gesloopt);
9. Vleesvarkensstal ($\pm 813 \text{ m}^2$) (najaar 2021 gesloopt);
10. Vleesvarkensstal ($\pm 1.261 \text{ m}^2$) (najaar 2021 gesloopt);
11. Voersilo's (najaar 2021 verwijderd);
12. Sleufsilos ($\pm 196 \text{ m}^2$) (najaar 2021 verwijderd).

Initiatiefnemer beschikte over een omgevingsvergunning milieu en een vergunning voor de Natuurbeschermingswet 1998 om ter plaatse van het plangebied 3.516 vleesvarkens te mogen houden. Daarmee waren de volgende emissies vergund:

- Ammoniak: 2.781 kg/jaar;
- Geur: 51.939,60 ouE/s;
- Fijnstof: 266.388 g/jaar.

Op 3 februari 2021 resp. 18 december 2020 is besloten bovengenoemde vergunningen in te trekken.

De nog geëxploiteerde akkerbouwtaak omvat vollegrondsteelt op de 14 hectare bouwland waarover initiatiefnemer beschikt. Met het teeltplan van de afgelopen jaren betrof dit ten opzichte van de varkenshouderij een agrarische neventak:

- Arbeidsomvang

Uit het in figuur 2.2 gegeven resultaat van de SO-rekenmodule LEI – WUR volgt voor de akkerbouw een standaardverdiencapaciteit van € 15.330,-. Bij deze standaardverdiencapaciteit komt de arbeidsomvang neer op ongeveer een halve volledige arbeidskracht.

Bedrijfstype volgens NSO-typing		
Hoofdtype	1 - Akkerbouwbedrijven	
Subtype	1604 - Overige akkerbouwbedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	14	ha
Standaardopbrengst (SO)	47.180	euro
Standaardverdiencapaciteit (SVC)	15.330	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 1: < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Akkerbouwgewassen				
Aardappelen, consumptie	3	ha, gemeten maat	7.410	22.230
Suikerbieten	3	ha, gemeten maat	3.230	9.690
Wintertarwe	3	ha, gemeten maat	1.920	5.760
Korrelmais	5	ha, gemeten maat	1.900	9.500

SVC < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven

Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van maximaal 0,75 arbeidsjaareenheden (aje), tenzij de arbeid duidelijk minder efficiënt of tegen een lagere vergoeding dan gemiddeld wordt ingezet.

Figuur 2.2: resultaat SO-rekenmodule akkerbouw bij teeltplan van afgelopen jaren (<https://www.wecr.wur.nl/neg/>)

De feitelijk beëindigde varkenshouderij had volgens het in figuur 2.3 gegeven resultaat van de SO-rekenmodule LEI – WUR daarentegen een standaardverdiencapaciteit van

€ 108.680,- en daarmee een arbeidsomvang van ongeveer tweeëneenhalve arbeidskracht.

Bedrijfstype volgens NSO-typing		
Hoofdtype	5 - Hokdierbedrijven	
Subtype	5121 - Vleesvarkensbedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	0	ha
Standaardopbrengst (SO)	988.000	euro
Standaardverdien capaciteit (SVC)	108.680	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 4: 100.000 – 250.000 euro: grote bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Varkens				
Vleesvarken 110 kg en zwaarder	3516	aantal dieren	281	987.996

SVC 100.000 - 250.000 euro: grote bedrijven

Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 2,5 tot 5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

Figuur 2.3: resultaat SO-rekenmodule beëindigde varkenshouderij (<https://www.wecr.wur.nl/neg/>)

• Inkomen

In figuur 2.4 is op basis van de KWIN-AGV 2018 (Kwantitatieve Informatie Akkerbouw en Vollegrondsgroenteteelt) de bruto opbrengst van de akkerbouw in beeld gebracht. Die was in verhouding aanzienlijk lager dan de in figuur 2.5 weergegeven bruto opbrengst van de varkenshouderij volgens de KWIN-V 2021-2022 (Kwantitatieve Informatie Veehouderij).

Akkerbouwgewassen	Aantal ha	Saldo per ha ¹	Saldo per gewas
Consumptieaardappelen (zandgrond, Zuidoost-Nederland)	3	€ 4.442,-	€ 13.326,-
Suikerbieten (zandgrond, Zuidoost-Nederland)	3	€ 2.690,-	€ 8.070,-
Wintertarwe (zandgrond)	3	€ 1.170,-	€ 3.510,-
Korrelmaïs (zandgrond)	5	€ 1.045,-	€ 5.225,-
Totaal			€ 30.131,-

¹ Bruto opbrengst minus toegerekende kosten bij eigen mechanisatie

Figuur 2.4: bruto opbrengst akkerbouw bij teeltplan van afgelopen jaren

Diersoort	Aantal	Saldo per dier per jaar ¹	Saldo per jaar
Vleesvarkens	3.516	€ 46,-	€ 161.736,-

¹ Bruto opbrengst minus toegerekende kosten per gemiddeld aanwezig vleesvarken per jaar incl. mestafzet

Figuur 2.5: bruto opbrengst varkenshouderij

Het plangebied is bestaand via drie in-/uitritten ontsloten op de Gagelweg. De meest linkse in-/uitrit betrof de vuile weg voor de varkenshouderij, de middelste in-/uitrit ontsluit de bedrijfswoning en daarbij behorende garage en de meest rechtse in-/uitrit betrof de schone weg voor de varkenshouderij en is nu nog de ontsluiting voor de akkerbouwtaak.

De Gagelweg komt in zuidwestelijke richting na ±100 m uit op de Graafseweg. Dit is de doorgaande weg tussen de kernen Grave en Mill. In de andere richting buigt de weg naar het noordoosten af naar de Schippersdijk.

Het erf is in de bestaande situatie aan alle zijden grotendeels afgebakend met opgaande beplanting.

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het bosrijke terrein van Stichting Domus Mill, een complex met voorzieningen voor begeleid wonen. Aan de noordoostzijde grenst het aan de locatie van een vleeskuikenhouderij. Daar tegenover bevindt zich een burgerwoning (Gagelweg 10). Ten noordwesten en noorden van het plangebied ligt een gedeelte van het bouwland van initiatiefnemer.

De ruimtelijke structuur van het landschap in de (directe) omgeving van het plangebied wordt bepaald door een kleinschalig agrarisch landschap met een blokvormige verkaveling. Kenmerkend zijn een afwisseling van akkers, weilanden, houtsingels, bosschages, laanbeplanting, hagen en solitaire bomen in het veld en los in het veld gelegen (agrari-sche) bebouwing langs de ontsluitingswegen.

2.2 NIEUWE SITUATIE

Om te voldoen aan de voorwaarde van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv) dat alle op de locatie van de deelnemende varkenshouderij gebruikte productiecapaciteit voor het houden van varkens wordt afgebroken en verwijderd, zijn de vier in het plangebied aanwezige voormalige varkensstallen al gesloopt. Dit inclusief de luchtwassers en onderliggende mestkelders. Verder zijn ook al alle voersilo's verwijderd. Een en ander is in het najaar van 2021 gebeurd.

Naast hiervoor genoemde bedrijfsbebouwing is ook de ter plaatse aanwezige sleufsilos verwijderd. Zodoende is er in totaal $\pm 4.370 \text{ m}^2$ bedrijfsbebouwing gesaneerd.

Het ter plaatse beëindigen van de intensieve veehouderij gaat in dit geval echter niet samen met het geheel beëindigen van het agrarisch bedrijf in het plangebied. Het was voor initiatiefnemer nu het moment om via de Srv zijn varkenshouderij op verantwoorde wijze te beëindigen, maar gelet op zijn leeftijd (56 jaar) moet hij nog minimaal tien jaar verder ondernemen om te voorzien in zijn inkomen. Daar hij van oudsher agrariër en bestaand akkerbouwer is, wil hij verder met uitsluitend akkerbouw en daarbij de akkerbouwactiviteiten meer laten renderen. Om dat te bewerkstelligen, wijzigt in de komende jaren het teeltplan voor de vollegrondsteelt op de 14 hectare bouwland waarover initiatiefnemer beschikking houdt.

Het gewijzigd teeltplan heeft vergeleken met het vermelde in paragraaf 2.1 de volgende effecten voor de arbeidsomvang van en het inkomen uit de vollegrondsteelt:

- **Arbeidsomvang**

Uit het in figuur 2.6 gegeven resultaat van de SO-rekenmodule LEI – WUR volgt dat de standaardverdien capaciteit toeneemt en € 58.330,- gaat bedragen.

Bedrijfstype volgens NSO-typering		
Hoofdtype	6 - Gwascombinaties	
Subtype	6100 - Gewascombinaties	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	17	ha
Standaardopbrengst (SO)	149.800	euro
Standaardverdien capaciteit (SVC)	54.680	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 2: 25.000 – 60.000 euro: kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaard-opbrengst
Akkerbouwgewassen				
Aardappelen, consumptie	3	ha, gemeten maat	7.410	22.230
Erwten: groen te oogsten	3	ha, gemeten maat	2.430	7.290
Korrelmaïs	3	ha, gemeten maat	1.900	5.700
Stamsperziebonen (=stamslabonen), productie	3	ha, gemeten maat	2.230	6.690
Suikerbieten	3	ha, gemeten maat	3.230	9.690
Groenten, open grond				
Aardbeien open grond, productie	2	ha, gemeten maat	49.100	98.200

SVC 25.000 - 60.000 euro: kleine bedrijven

Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van 0,75 tot maximaal 1,5 arbeidsjaareenheden (aje), afhankelijk van de mate van automatisering en de efficiëntie waarmee de arbeid kan worden ingezet.

Figuur 2.6: resultaat SO-rekenmodule akkerbouw bij teeltplan komende jaren (<https://www.wecr.wur.nl/neg/>)

Uit deze standaardverdiencapaciteit kan worden afgeleid dat de arbeidsomvang van de vollegrondsteelt op minimaal één volledige arbeidskracht uitkomt.

Een arbeidsomvang van één volledige arbeidskracht komt neer op 2.000 uren werk per jaar. Gemiddeld is dit 38 uren werk per week. Bij vollegrondsteelt is het echter zo dat er periodes in het jaar zijn waarin veel werk moet worden verricht en periodes die weinig werk vragen. Het laatste speelt vooral tijdens het winterseizoen.

Volgens plan van initiatiefnemer gaat hij alle werkzaamheden ten behoeve van de vollegrondsteelt zelf verrichten. De periodes waarin er wat dit betreft weinig werk hoeft te gebeuren, gaat hij benutten voor beheer en onderhoud van de te realiseren vakantie-woningen en het terrein van zijn bedrijfslocatie (±480 uren werk per jaar).

- Inkomen**

Figuur 2.7 geeft weer welke bruto opbrengst er op basis van de KWIN-AGV 2018 en informatie van diverse aardbeientelers te verwachten is van de vollegrondsteelt.

Nb. het totaal aantal vermelde hectare bouwland bedraagt 17 in plaats van 14, omdat op 3 hectare jaarlijks twee gewassen worden geteeld; in het voorjaar eerst erwten en na oogst daarvan nog sperziebonen.

Akkerbouwgewassen	Aantal ha	Saldo per ha ¹	Saldo per gewas
Consumptieaardappelen (zandgrond, Zuidoost-Nederland)	3	€ 4.442,-	€ 13.326,-
Erwten (doperwten, zandgrond)	3	€ 1.794,-	€ 5.382,-
Stamsperziebonen (stamslabonen, zandgrond)	3	€ 1.294,-	€ 3.882,-
Suikerbieten (zandgrond, Zuidoost-Nederland)	3	€ 2.690,-	€ 8.070,-
Korrelmaïs (zandgrond)	3	€ 1.045,-	€ 3.125,-
Groente	Aantal ha	Saldo per ha¹	Saldo per teelt
Aardbeien	2	€ 12.910,-	€ 25.820,-
Totaal			€ 59.605,-

¹ Brutogeldopbrengst minus toegerekende kosten bij eigen mechanisatie

Figuur 2.7: bruto opbrengst vollegrondsteelt bij teeltplan komende jaren

Tegenover de bruto opbrengst uit de akkerbouwactiviteiten staat in dit geval dat initiatiefnemer geen investeringen hoeft te doen in grond, voer-/werktuigen en/of bedrijfsgebouwen. Met deze bruto opbrengst is er voor één persoon dan ook sprake van een redelijk inkomen uit de geleverde arbeid.

Een agrarisch bedrijf wordt in het algemeen als volwaardig gezien bij een omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen. Op basis van het bovenstaande kan in dit geval op basis van arbeidsomvang en verwacht inkomen worden geconcludeerd dat met het gewijzigd teeltplan voor de vollegrondsteelt van initiatiefnemer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het ter plaatse beëindigen van de intensieve veehouderij en verder gaan met vollegrondsteelt gaat wel samen met het vrijkomen van ruimte ter plaatse van het bestaande erf. Voor enkel de vollegrondsteelt is namelijk niet de omvang aan bedrijfsbebouwing vereist, die de combinatie van varkenshouderij en akkerbouw wel vroeg. Initiatiefnemer beoogt een deel van deze ruimte te gebruiken om er tien vakantiewoningen te realiseren en zo aanvullend inkomen te genereren. Gezien het volgende gaat het vergeleken met de vollegrondsteelt duidelijk om een ondergeschikte activiteit:

- Arbeidsomvang

Initiatiefnemer gaat wat betreft de exploitatie van de tien vakantiewoningen uit van ± 1.000 uren werk per jaar. De schoonmaak zal jaarlijks ± 520 uren vragen (1 uur per week per woning) en beheer en onderhoud ± 480 uren.

De combinatie van varkenshouderij en akkerbouw oefende initiatiefnemer uit in maatschap met zijn partner. Deze maatschap zal in stand blijven. Bedoeling is dat de partner de schoonmaak van de tien vakantiewoningen gaat verzorgen en die uren voor beheer maakt, die initiatiefnemer zelf niet maken kan.

- Inkomen

Er is met betrekking tot de exploitatie van de tien vakantiewoningen een exploitatieopzet gemaakt. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Uit de opzet komt naar voren dat er in normale jaren een positief resultaat van €17.717,10 te verwachten valt.

Zodoende is er wat de hoofdfunctie ter plaatse van het plangebied betreft sprake van omschakeling van intensieve veehouderij naar vollegrondsteelt. In verband hiermee blijven de zowel de bestaand aanwezige bedrijfsgebouwen die vanuit de Srv niet hoeven te worden gesloopt als bestaand aanwezige bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, erven en tuinen en erfverharding als zodanig behouden, met uitzondering van de $\pm 146 \text{ m}^2$ grote loods voor stalling van machines en het huisvesten van wat overig rundvee en paarden. Deze loods heeft tijdens een storm in februari 2022 zoveel schade opgelopen dat sloop en herbouw noodzakelijk bleek. Vanuit het oogpunt van een efficiëntere indeling van het deel van het erf dat dient voor uitoefening van het vollegrondsteeltbedrijf en meer afstand tot de beoogde vakantiewoningen is er voor gekozen de vervangende nieuwbouw op een plek aan de oostzijde van het plangebied te situeren.

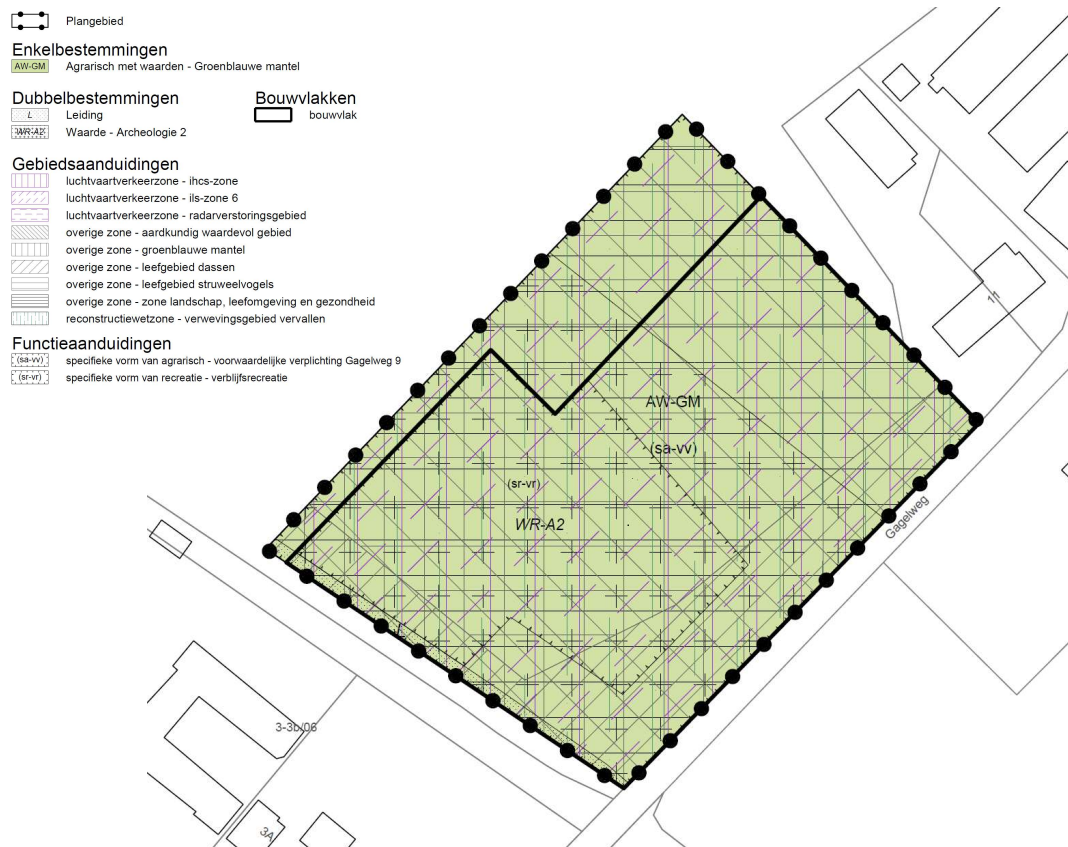
Het voorgaande heeft tot gevolg dat een groot deel van de oostelijke helft van het plangebied bebouwd en in gebruik blijft ten behoeve van de agrarische activiteiten van het bedrijf van initiatiefnemer. Maar in de westelijke helft komt er juist veel ruimte vrij. Initiatiefnemer is voornemens om deze ruimte te benutten om de tien vakantiewoningen te realiseren. Voor iedere woning is een oppervlakte van $\pm 55 \text{ m}^2$ beoogd.

Om te voorzien in een goede ruimtelijke inpassing van de vakantiewoningen en daarbij behorende voorzieningen in de omgeving is de beoogde inrichting van betreffend deel van het plangebied mee uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan wat door Royal

HaskoningDHV voor het plangebied is opgesteld. Figuur 2.9 geeft de daarin opgenomen tekening van de ruimtelijke invulling van het gehele plangebied in de beoogde nieuwe situatie weer. De nadere toelichting is te vinden in het als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 2.8: tekening beoogde nieuwe situatie volgens landschappelijk inpassingsplan



Figuur 2.9: verbeelding bestemmingen en aanduidingen nieuwe situatie

Om de beoogde nieuwe situatie met een vollegrondsteeltbedrijf als hoofdfunctie en vakantiewoningen als recreatieve nevenactiviteit te bestemmen, wordt met dit bestemmingsplan voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' gehandhaafd met daarbinnen een aanduiding 'bouwvlak'. Om er conform de voorwaarden van de Srv voor te zorgen dat intensieve veehouderij ter plaatse niet langer mogelijk is, worden de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en 'intensieve veehouderij' niet meer opgenomen binnen deze bestemming.

In de beoogde nieuwe situatie is ter plaatse van een gedeelte van het plangebied geen bebouwing meer voorzien, zodat aan de ene kant het bouwvlak binnen de agrarische bestemming verkleind kan worden. Aan de andere kant behoeft het echter vergroting, aangezien het nu standaard is om voorerven met voortuinen en in-/uitritten binnen dit vlak op te nemen en dat in de bestaande situatie niet het geval is. Dit heeft tot gevolg dat er in combinatie met een vormverandering van het bouwvlak per saldo nog een verkleining van ± 720 m² mogelijk is. Zie figuren 2.8 en 2.9.

Om uit oogpunt van voor milieuzonering relevante afstanden nader vast te leggen binnen welk deel van het plangebied de vakantiewoningen gerealiseerd mogen worden, is binnen de agrarische bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie' opgenomen. Voor het overige geldt dat met dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het geldend bestemmingsplan van toepassing blijven.

Het deelgebied 'Maasterras-zone' waar het plangebied in ligt, is en blijft in de visie van de gemeente Mill en Sint-Hubert een deelgebied waar naast natuurontwikkeling in het kader van Landschapspark Raamvallei een belangrijke rol voor de agrarische sector is weggelegd. Vanwege de kwetsbaarheid en waarde van dit gebied leent het zich echter niet voor duurzame ontwikkeling van intensieve veehouderij. Agrarische bedrijven die blijven, doen primair in veeteelt of akkerbouw en specialiseren of verbreden zich. Het laatste bijvoorbeeld door zich op toerisme en recreatie te richten. De ontwikkeling die met de beoogde nieuwe situatie in het plangebied is voorzien, sluit hier functioneel goed op aan.

De in het plangebied voorziene ontwikkeling heeft doordat hiermee de varkenshouderij ter plaatse wordt beëindigd, op gebied van milieu een aanzienlijke afname tot gevolg van ammoniak-, geur- en fijnstofemissie. Dit heeft een positief effect voor natuur en landschap in de omgeving van het plangebied, welke gezien het bovenstaande ook een belangrijke functie heeft voor natuur- en landschapsontwikkeling. Omdat de ontwikkeling in het plangebied gepaard gaat met sloop van de overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing, heeft die ook in dit opzicht kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg.

2.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied, voorziet daartoe in een regeling waarmee er moet worden voldaan aan de vereisten omtrent verbetering van landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) volgens artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling werd in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in

Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over toepassing.

De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert hanteerde een afsprakenkader waarin is opgenomen hoe ze in het algemeen omging met kwaliteitsverbetering. Dit betrof de “Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)”, die ook gold als de regionale uitwerking van de handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap uit de IOV. Dit kader is nog van toepassing voor het deel van de huidige gemeente Land van Cuijk wat voorheen binnen de gemeente Mill en Sint Hubert lag. Met behulp van het afsprakenkader is de bijdrage aan kwaliteitsverbetering vast te stellen, die voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling benodigd is.

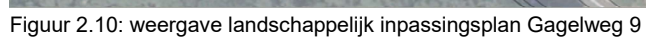
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een niet-planmatige ontwikkeling. Volgens het afsprakenkader en de Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert wordt de tegenprestatie bij dergelijke ontwikkelingen gerelateerd aan de impact op het landschap:

- 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 uit het afsprakenkader en de investeringsregeling is de ontwikkeling waar dit plan betrekking op heeft, te beschouwen als een in categorie 2 vallende ontwikkeling. Dit ten eerste gezien er sprake is van omschakeling van de agrarische bedrijfsvoering met een vormverandering van het bouwvlak waarbij dit vlak niet wordt vergroot maar verkleind. Daarnaast wordt de uit tien vakantiewoningen bestaande nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf in dit geval dan wel niet binnen bestaande bebouwing gerealiseerd, maar omdat ze hier in de plaats komen van al gesloopte varkensstallen met een veel grotere omvang is de impact van de nieuwbouw per saldo beperkt te noemen. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat het moet voorzien in een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer daarvan.

Om hieraan te voldoen, heeft initiatiefnemer Royal HaskoningDHV opdracht verstrekt om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Het daaruit voortgekomen plan is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting. Korthedshalve wordt naar deze bijlage verwezen. In figuur 2.10 is een weergave van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Met de in het opgestelde landschappelijk inpassingsplan opgenomen te realiseren landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de vereisten uit de IOV omtrent verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Ook wordt hiermee aan de voorwaarde voldaan welke de gemeente hanteert ten aanzien van landschappelijke inpassing in relatie tot de ontwikkeling, die in het plangebied is voorzien. Ten behoeve van borging van uitvoering en beheer van het inpassingsplan bevatten de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting. Deze is verbonden aan de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting Gagelweg 9’.



3

Beleidskader

Een ruimtelijk plan moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. In de volgende paragrafen is het beleid wat voor dit bestemmingsplan van belang is beschreven en getoetst hoe dit plan zich daartoe verhoudt.

3.1 RIJKSBELEID

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI is een instrument van de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt, en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid en geen specifieke regels voor onderhavig bestemmingsplan en de ontwikkeling waar het betrekking op heeft. De prioriteiten die in de NOVI benoemd zijn, zijn vertaald in beleid en regelgeving van provincie en gemeente.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De NOVI is onder andere de opvolger van de in 2012 door de Minister van Infrastructuur en Milieu ondertekende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR gaf een integraal kader voor het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en betrof de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR werden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot aan 2028. In de SVIR koos het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De SVIR benoemde 13 nationale belangen die nog worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat onder meer om de grote rivieren, militaire objecten en terreinen en het Natuurnetwerk Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen hebben een wettelijke grondslag gekregen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn de belangen 'ruimte voor militaire terreinen en activiteiten' en 'ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en fauna-soorten' relevant. Deze belangen zijn ook beschermd middels het Barro.

Voor het nationale belang 'ruimte voor militaire terreinen en activiteiten' geldt dat er in het plangebied op grond van het Barro bepaalde hoogtebeperkingen gelden, doordat het op minder dan 15 kilometer afstand ligt van het militair vliegveld Volkel. Uit het hierna volgende volgt dat dit bestemmingsplan binnen deze beperkingen blijft.

Geluidzonering

De door het vliegverkeer veroorzaakte geluidsbelasting wordt uitgedrukt in Kosteneenhe-

den (Ke). In gebieden met een belasting beneden de 35 Ke zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan, terwijl er in gebieden met een hogere belasting een nadere afweging nodig is.

Rond vliegveld Volkel ligt ook een geluidzone industrielawaai in de vorm van een 50 dB(A)-contour. In gebieden buiten deze contour met een geluidsbelasting beneden 50 dB(A) is het toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten toe te voegen. In gebieden met een belasting tot 55 dB(A) is op basis van nadere afweging nog een ontheffing mogelijk.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer lager is dan 35 Ke en wat buiten de 50 dB(A)-contour valt. De geluidzonering van vliegveld Volkel geeft dus geen belemmeringen voor geluidsgevoelige objecten.

Obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied kent drie verschillende obstakelvlakken:

- De 'funnel' is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen om veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen te waarborgen. De funnel betreft een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start-/landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van 1,2° oploopt tot 45 meter. Het plangebied ligt buiten het obstakelvlak van de funnel. Een nadere toetsing is zo niet nodig;
- Het 'Inner Horizontal and Conical Surface' (IHCS) is ook gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Het IHCS wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het gaat om een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak, waarvan de hoogte met een helling van 3,6° oploopt over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP. Het plangebied ligt in het conisch vlak met een hoogte van 105 meter boven NAP. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 13 à 14 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag er worden gebouwd tot een hoogte van 91 à 92 meter. Met dit bestemmingsplan is bebouwing met een dergelijke hoogte niet mogelijk.
- Het 'Instrument Landing System'-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeurig uitvoeren van naderingen, ook bij slechtere weersomstandigheden. Dit gebied is opgebouwd uit een rechthoekig deelgebied met een maximaal toelaatbare hoogte van 0 meter, twee aansluitende deelgebieden met een hoogte van maximaal 20 meter en twee trechtersvormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waar de toelaatbare hoogte over een afstand van 6 kilometer oploopt tot een hoogte van 70 meter. Het plangebied ligt in het deelgebied waar de hoogte niet meer dan 68,9 meter boven NAP mag bedragen. Met dit bestemmingsplan is bebouwing met een dergelijke hoogte boven NAP niet mogelijk.

Radarverstoringsgebied

Militair vliegveld Volkel beschikt over een radarsysteem. Dit systeem moet 'vrij zicht' hebben om goed te functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn, getrokken van het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25° tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP.

Aangezien het plangebied op een afstand van circa 6,5 kilometer tot het radarsysteem ligt, ligt het in het radarverstoringsgebied. De hoogte van bouwwerken in het plangebied mag

niet meer dan 75 meter boven NAP bedragen. Met dit bestemmingsplan is bebouwing met een dergelijke hoogte boven NAP niet mogelijk.

Vogelbeheersgebied

Ter voorkoming van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van vliegveld Volkel gelden in een straal van circa 6 kilometer buiten het terrein beperkingen voor realisatie van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben. Dit bestemmingsplan voorziet niet in installaties of werken (zoals grote waterpartijen) die een vogelaantrekkende werking hebben.

Risicogebied opslag munitie

In verband met de opslag van munitie ter plaatse zijn er risicocontouren (A-, B- en C-zone) rondom het terrein van vliegveld Volkel vastgelegd, waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen wat betreft nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied valt buiten deze zones.

Wat betreft het nationale belang 'ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten' is in het Barro bepaald dat er bij provinciale verordening regels worden gesteld ter bescherming van dit belang. Als er wordt voldaan aan de regels uit betreffende verordening, wordt dus ook voldaan aan het Barro.

De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant regels gesteld met betrekking tot het natuurnetwerk. Uit de in paragraaf 3.2 opgenomen toetsing aan deze regels volgt dat daar met dit bestemmingsplan aan wordt voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door het optimaal benutten van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder vereist daarom het aantonen van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling.

De ladder is alleen van toepassing bij ruimtelijke plannen die een planologisch-juridisch recht voor nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' bieden. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling omschreven als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven- of zeehaventerrein, detailhandel, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Onder de andere stedelijke voorzieningen vallen bv. accommodaties voor bestuur, onderwijs, zorg, cultuur of indoor leisure en sport.

Volgens vaste jurisprudentie geldt dat een ruimtelijk plan dat ten opzichte van het ervoor geldende ruimtelijk plan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk maakt maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor zo'n plan moet worden beoordeeld of de functiewijziging van een zodanige aard en omvang is dat er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daar is ook het ruimtebeslag bij van belang (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:2210, ECLI:NL:RVS:2015:2517, ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Met dit bestemmingsplan is ten opzichte van het voor het plangebied geldende bestemmingsplan sprake van een planologische functiewijziging, waarbij geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk wordt. Het plan verwijderd in het kader van het ter plaatse beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij en omschakelen naar de hoofdfunctie van akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf de aanduidingen 'speci-

fieke vorm van agrarisch – veehouderij’ en ‘intensieve veehouderij’. Gelijktijdig wordt door een vormverandering het bouwvlak binnen de te handhaven agrarische bestemming verkleind van ±1,06 hectare tot ±0,99 hectare. In de beoogde nieuwe situatie is een kleiner gedeelte van het plangebied bebouwd, daar de oppervlakte van te slopen (voormalige) varkensstallen veel groter is dan de oppervlakte van de te handhaven bedrijfsgebouwen ten behoeve van het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en de tien als recreatieve nevenactiviteit te realiseren vakantiewoningen. Dit bestemmingsplan betekent zo planologisch gezien juist een afname van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing in het plangebied en het ruimtebeslag. Gelet hierop heeft het plan geen betrekking op een planologische functiewijziging van een zodanige aard en omvang dat daarmee sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Uit het voorgaande volgt dat het niet noodzakelijk is om dit bestemmingsplan te verantwoorden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met relevante Rijksbeleid.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nu nog in de al bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De kaderstellende elementen uit de Omgevingsvisie worden in de omgevingsverordening vertaald in regels. Voor dit bestemmingsplan is met name de verordening van belang, nu die gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

Voor het omschakelen naar een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf met een recreatieve nevenactiviteit bij de beëindiging van een intensieve veehouderij bevat de Omgevingsvisie geen specifieke beleidsuitgangspunten. Het is vanuit deze visie wel belangrijk dat ook deze ontwikkeling plaatsvindt op een duurzame, klimaatbestendige manier. Daarnaast moet gestreefd worden naar een ontwikkeling, die ook bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Met de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan is voorzien, is hier sprake van.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet een provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Vervolgens zijn er op onderdelen wijzigingen vastgesteld, de laatste wijziging is van 11 maart 2022.

In de omgevingsverordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening op grond van de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de bepalingen van deze wetgeving voldoen. De Interim omgevingsverordening heeft in totaal zes provinciale verordeningen vervangen, waaronder de Verordening ruimte.

Omdat de provincie met de Interim omgevingsverordening zoveel mogelijk wil aansluiten bij de Omgevingswet, is gekozen voor een doelgroepenbenadering (burgers en bedrijven, gemeenten of waterschappen). De regels in de verordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken per doelgroep. Er staan algemene regels in voor burgers en bedrijven en instructieregels voor bestuursorganen van de overheid. Gemeenten moeten de instructieregels nu al toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Dit zijn de regels die tot voor kort waren vervat in de Verordening ruimte.

In de Interim omgevingsverordening zijn evenals in de Structuurvisie RO verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn aan deze hoofdstructuren regels gekoppeld, die aangeven welke ontwikkelingen op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden. Vervolgens zijn er nog aanduidingen. Deze aanduidingen geven extra regels ter bescherming van waarden of juist specifieke mogelijkheden voor functies op specifiek aangeduide plekken.

Uit de bij de IOV behorende basiskaart Landelijk gebied volgt dat het plangebied gelegen is binnen de hoofdstructuur Landelijk gebied. Daarbij valt het plangebied binnen de Groenblauwe mantel.

Het provinciaal beleid voor de Groenblauwe mantel is gericht op behoud en vooral ontwikkeling van natuur, water en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral het versterken van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en het bevorderen van biodiversiteit buiten het NNB.

Binnen de Groenblauwe mantel is volop ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties als landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of landbouw ((bezoekers-) intensieve recreatie, bouw van kassen of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van de Groenblauwe mantel.

Grondgebonden teeltbedrijf

Volgens het bepaalde in artikel 3.55 van de regels van de IOV is in de Groenblauwe mantel een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf mogelijk als:

- a. Dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering nodig is;
- b. De bouw of uitbreiding van kassen is uitgesloten;
- c. De bouw van permanente teeltondersteunende voorzieningen tot ten hoogste 3 hectare is toegestaan.

Op basis van het volgende is te concluderen dat met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

In het plangebied werd tot voor kort een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een varkenshouderij met daaraan ondergeschikt een akkerbouwtak. Het was voor initiatiefne-

mer nu het moment om via de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv) zijn varkenshouderij op verantwoorde wijze te beëindigen. Gelet op zijn leeftijd (56 jaar) moet hij echter nog minimaal tien jaar verder ondernemen om in zijn inkomen te voorzien. Omdat hij van oudsher agrariër en bestaand al akkerbouwer is, is het hiervoor nodig om te schakelen van de hoofdfunctie intensieve veehouderij naar een grondgebonden teeltbedrijf en daarbij de vollegrondsteeltactiviteiten meer laten renderen.

In dit bestemmingsplan zijn de in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' opgenomen regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' overgenomen, zij het uitgezonderd onder andere het bepaalde in artikel 7.2.3 onder c. Zo wordt de mogelijkheid om binnen het bouwvlak teeltondersteunende kassen te bouwen uitgesloten. Uit artikel 3.2.7 van de regels van dit bestemmingsplan volgt dat in het plangebied geen permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan. Door de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen geldt bovendien dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen er niet rechtstreeks mogelijk zijn.

Niet-agrarisch bedrijf

Conform artikel 3.3 IOV geldt dat wanneer een functie of gebruiksactiviteit als hoofdfunctie is toegestaan, die ook als nevenactiviteit is toegestaan – tenzij expliciet anders bepaald.

Volgens het bepaalde in artikel 3.73 lid 1 van de regels van de IOV is in Landelijk gebied de vestiging van een niet-agrarische functie mogelijk op een bestaand bouwperceel als:

- a. Dit passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de navolgende aspecten zijn betrokken:
 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan sloop van overtoollig en leegstaand vastgoed in Landelijk gebied.
- b. Er geen splitsing van het bouwperceel plaatsvindt;
- c. De overtoollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. Dit geen betrekking heeft op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en/of mestbewerking.

Op basis van het volgende is te concluderen dat voor de als recreatieve nevenactiviteit te realiseren tien vakantiewoningen wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Ad. a1. Het plangebied ligt zowel volgens de IOV als de gemeentelijke structuurvisie in gebied wat zich niet leent voor duurzame ontwikkeling van intensieve veehouderij, maar waar wel ruimte is voor ontwikkeling van onder andere agrarische bedrijven in akkerbouw en recreatie met een extensief karakter. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied sluit hier goed op aan, aangezien daarmee ter plaatse de intensieve veehouderij wordt beëindigd en er wordt omgeschakeld naar een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf met een recreatieve nevenactiviteit, die hierdoor ook een extensief karakter heeft.

Ad. a2. Met de ontwikkeling waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting geen sprake van nadelige effecten voor aspecten als mobiliteit, leefbaarheid en agrarische ontwikkeling.

Ad. a3. Vanwege deelname aan de Srv zijn er ter plaatse van het plangebied al vier varkensstallen geheel gesloopt, inclusief onderliggende mestkelders. De voer- en sleufsilo's ten behoeve van de varkenshouderij zijn ook al verwijderd. Hiermee is al een deel van de bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit (kwaliteitsverbetering landschap)

geleverd die volgens gemeentelijk ruimtelijk beleid vereist is in het kader van dit bestemmingsplan. De met dit plan voorziene goede landschappelijke inpassing vormt het resterende deel van de vereiste bijdrage.

Ad. b. Dit bestemmingsplan regelt dat in het plangebied niet langer intensieve veehouderij mogelijk is, maar er qua hoofdfunctie wel sprake blijft van een agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en dat de vakantiewoningen zijn te realiseren als recreatieve nevenactiviteit bij dit agrarisch bedrijf. Hiertoe wordt met dit plan de agrarische bestemming gehandhaafd en vervallen binnen die bestemming de aanduidingen voor veehouderij. Het bouwvlak binnen deze bestemming vervalt niet, maar wordt gelijktijdig wel tot dat deel van het plangebied verkleind waar de te handhaven bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zich bevinden en tien nieuw te bouwen vakantiewoningen zijn voorzien. Als zodanig vindt er met dit bestemmingsplan geen splitsing van het bestaande bouwperceel plaats.

Ad. c. Vanwege deelname aan de Srv zijn er ter plaatse van het plangebied al vier varkensstallen geheel gesloopt, inclusief onderliggende mestkelders. De voer- en sleufsilos ten behoeve van de varkenshouderij zijn ook al verwijderd. Overige bestaand aanwezige (bedrijfs)bebouwing is niet overmatig in dit geval.

Ad. d. In de met dit bestemmingsplan beoogde nieuwe situatie is van de genoemde niet-agrarische functies geen sprake.

In lid 2 van artikel 3.73 IOV is bepaald dat het ruimtelijk plan dat de vestiging van een niet-agrarische functie in Landelijk gebied mogelijk maakt, regels moet stellen omtrent:

- a. Een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. Welke gebruiksactiviteit specifiek is toegestaan;
- c. Het in gebouwen plaatsvinden van opslag en/of stalling;
- d. Verplaatsing naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Dit bestemmingsplan maakt het als recreatieve nevenactiviteit realiseren van de tien vakantiewoningen rechtstreeks mogelijk binnen de aan het plangebied toegekende bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'. Te constateren is dat er in de regels van dit plan verschillende bepalingen opgenomen zijn, waarmee het bovenstaande is geborgd.

Volgens artikel 3.73 lid 3 IOV geldt voor een voorziening ten dienste van vrije tijd een bebouwing van ten hoogste één hectare als een binnen de omgeving passende omvang. Nu het in dit geval de bedoeling is om tien vakantiewoningen van ieder $\pm 55 \text{ m}^2$ te realiseren, komt de gezamenlijke omvang hier slechts uit op $\pm 550 \text{ m}^2$. Daarbij ligt ook de omvang van het bouwvlak waarbinnen ze zijn voorzien met $\pm 0,99$ hectare beneden het maximum van één hectare.

In artikel 3.75 lid 2 IOV is nog bepaald dat als een ruimtelijk plan vestiging van verblijfsrecreatie toestaat, waaronder de bouw van recreatiewoningen, dat plan dient te borgen dat de woningen bedrijfsmatig worden beheerd en permanente bewoning daarvan uitgesloten is. Dit bestemmingsplan borgt dit doordat het de vakantiewoningen toestaat als een recreatieve nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Verder is in artikel 8.1 van de regels van dit plan bepaald dat het permanent (laten) bewonen van een recreatief nachtverblijf in strijd is met de bestemming.

Basisprincipes evenwichtige toedeling van functies

Naast bovenstaande regels uit de IOV moet er ook worden voldaan aan de hierin vervatte regels met betrekking tot zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6) en kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9).

Vanuit artikel 3.5, lid 2 IOV moet voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving rekening worden gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Geconstateerd kan worden dat met dit bestemmingsplan sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 3.6 IOV. Het plangebied is gezien het ter plaatse geldend bestemmingsplan een bestaand bouwperceel. Het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en het realiseren van een uit tien vakantiewoningen bestaande recreatieve nevenactiviteit vindt dus plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Zoals in paragraaf 3.1 onderbouwd, heeft dit bestemmingsplan geen betrekking op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook leidt de met dit plan beoogde situatie ertoe dat een kleiner gedeelte van het plangebied bebouwd zal zijn, daar de oppervlakte van de al gesloopte voormalige varkensstallen veel groter is dan die van de te handhaven bedrijfsgebouwen voor het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en de tien voorziene vakantiewoningen. Tot slot betreft dit bestemmingsplan ook een verkleining van het bouwvlak ter plaatse van het plangebied, waardoor het bouwperceel wordt verkleind van ±1,06 hectare tot ±0,99 hectare.

Door middel van deze toelichting wordt er met toepassing van de lagenbenadering zorg voor gedragen dat met dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de waarden die ter plaatse en/of in de omgeving aanwezig zijn. Gelet artikel 3.7, lid 2 IOV gaat het bij de lagenbenadering om aspecten als bodem, milieu, veiligheid, (grond)water, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, de omvang van de functie en bebouwing en bestaande en toekomstige functies. In deze toelichting is getoetst en onderbouwd dat dit plan wat deze aspecten betreft geen significant negatieve effecten heeft; voor veel aspecten is er zelfs sprake van positieve effecten. Onderbouwd is ook dat het plan niet leidt tot belemmeringen voor de bestaande of toekomstige functies in de omgeving en van het omliggende gebied.

Geconstateerd kan worden tot slot dat met dit bestemmingsplan ook sprake is van meerwaardecreatie. Het plan voorziet in het slopen van bebouwing, wegnemen van verharding en ter plaatse realiseren van een goede landschappelijke inpassing. Volgens artikel 3.9, lid 3 IOV zijn dit aspecten die bijdragen aan een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit en in artikel 3.8, lid 2 IOV staat dat dit deel kan uitmaken van de meerwaardecreatie.

Op basis van het voorgaande valt te concluderen dat met dit bestemmingsplan op de in de regels van de IOV bedoelde wijze invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van de regels van de IOV over kwaliteitsverbetering van het landschap is op te merken dat dit bestemmingsplan als al gezegd voorziet in een aantal van de in artikel 3.9, lid 3 IOV genoemde aspecten die bijdragen aan fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Om tot de beoogde nieuwe situatie te komen is ter plaatse al bebouwing en verharding gesloopt en verwijderd en wordt ter plaatse nog een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd.

Met deze toelichting en/of de bijbehorende bijlagen is conform het gestelde in artikel 3.9, lid 2 IOV ook gemotiveerd dat de uit het plan volgende verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, waarin het plangebied gelegen is. Om verder te voldoen aan het gestelde in artikel 3.9, lid 2 IOV borgt dit bestemmingsplan dat de bedrijfsbebouwing die gesloopt moest worden vanuit de Srv, niet meer kan worden teruggebouwd. Bedrijfsgebouwen ten dienste van veehouderij zijn niet meer toegestaan binnen de gewijzigde agrarische bestemming. Realisatie en instandhouding van de goede landschappelijke inpassing is geborgd door opname van een voorwaardelijke bepaling in de regels van dit plan. Daarmee is het opgestelde landschappelijk inpassingsplan er onderdeel van.

Gelet het voorgaande wordt er in dit geval ook aan de regels van artikel 3.9 IOV voldaan.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Uit de bij de IOV behorende kaarten volgt dat het plangebied aan de zuidwestzijde direct grenst aan tot het NNB behorend gebied. Volgens de Ambitiekaart van het provinciale Natuurbeheerplan betreft dit het beheertype 'Droog bos met productie'.

Gezien het beheertype, de in hoofdstuk 4 beschreven effecten van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling op gebied van geluid en hiervan onderdeel uitmakende landschappelijke inpassing zijn van dit bestemmingsplan geen negatieve effecten te verwachten op ecologische waarden binnen betreffend tot het NNB behorend gebied.

Aardkundig waardevol gebied

Uit de bij de IOV behorende kaarten volgt dat het plangebied ligt in gebied, dat is aangewezen als Aardkundig waardevol gebied. In artikel 3.28 IOV is bepaald dat een ruimtelijk plan regels dient te stellen ter bescherming van aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant.

Artikel 3.28 IOV is reeds vertaald in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'. Dit met de in artikel 40.1 van de planregels opgenomen regels ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied', die voorzien in een vergunningplicht voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden buiten het bouwvlak. Deze regels zijn samen met deze gebiedsaanduiding overgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van het deel van het plangebied dat na verkleining ervan buiten het bouwvlak gelegen is, zijn geen van de in artikel 9.1.1 van de regels van dit plan genoemde werken en werkzaamheden voorzien. Hierdoor voldoet het plan aan artikel 3.28 IOV.

Attentiezone Stiltegebied

Uit de bij de IOV behorende kaarten volgt dat het plangebied ligt in gebied, dat is aangewezen als Attentiezone Stiltegebied. In artikel 3.14 IOV staat dat een ruimtelijk plan bij een evenwichtige toedeling van functies in deze zone rekening houdt met behoud van stilte en rust in het aangewezen Stiltegebied.

Zowel in de bestaande als beoogde nieuwe situatie is in het plangebied sprake van functies die geluidsbelasting op de omgeving veroorzaken. Uit paragraaf 4.1.3 blijkt echter dat voor de met dit bestemmingsplan te beëindigen functie van intensieve varkenshouderij een grotere richtafstand moet worden aangehouden voor het aspect geluid (50 meter) dan voor de te realiseren hoofdfunctie van akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en als recreatieve nevenactiviteit te realiseren tien vakantiewoningen. Bovendien is de afstand van het plangebied tot de grens van het aangewezen Stiltegebied met ± 130 meter al veel groter dan 50 meter. Hierop gelet houdt dit plan voldoende rekening met behoud van stilte en rust aldaar.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met relevant provinciaal beleid.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'

In september 2011 heeft de raad van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' vastgesteld. De structuurvisie is een instrument dat door de gemeente gehanteerd wordt om veranderingen in de juiste richting te sturen. Deze visie geeft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is om uiteindelijk oplossingen te creëren voor vraagstukken die in de gemeente spelen op gebied van landbouw, wonen, werken, recreëren, welzijn en natuur.

Met de vastgestelde structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied. De gemaakte afwegingen zijn hierbij gebaseerd op verduurzaming, de sociale én economische vitaliteit, gastvrijheid en hoogwaardige omgevingskwaliteit. De gemeente streeft naar een brede visie op de toekomst. Doel is om te ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente in een gastvrije gemeenschap, gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.

Waar een structuurvisie normaliter een eerste deel bevat met de eigenlijke structuurvisie en ruimtelijke verankering daarvan in een 'ruimtelijk casco' en een tweede deel met het uitvoeringsprogramma, zijn in de structuurvisie voor Mill en Sint Hubert visie, ruimtelijk casco en uitvoeringsprogramma in één document geïntegreerd. Met het ruimtelijke casco zijn de vanuit de brede visie op de toekomst gewenste ontwikkelingen ruimtelijk verankerd in een streefbeeld.

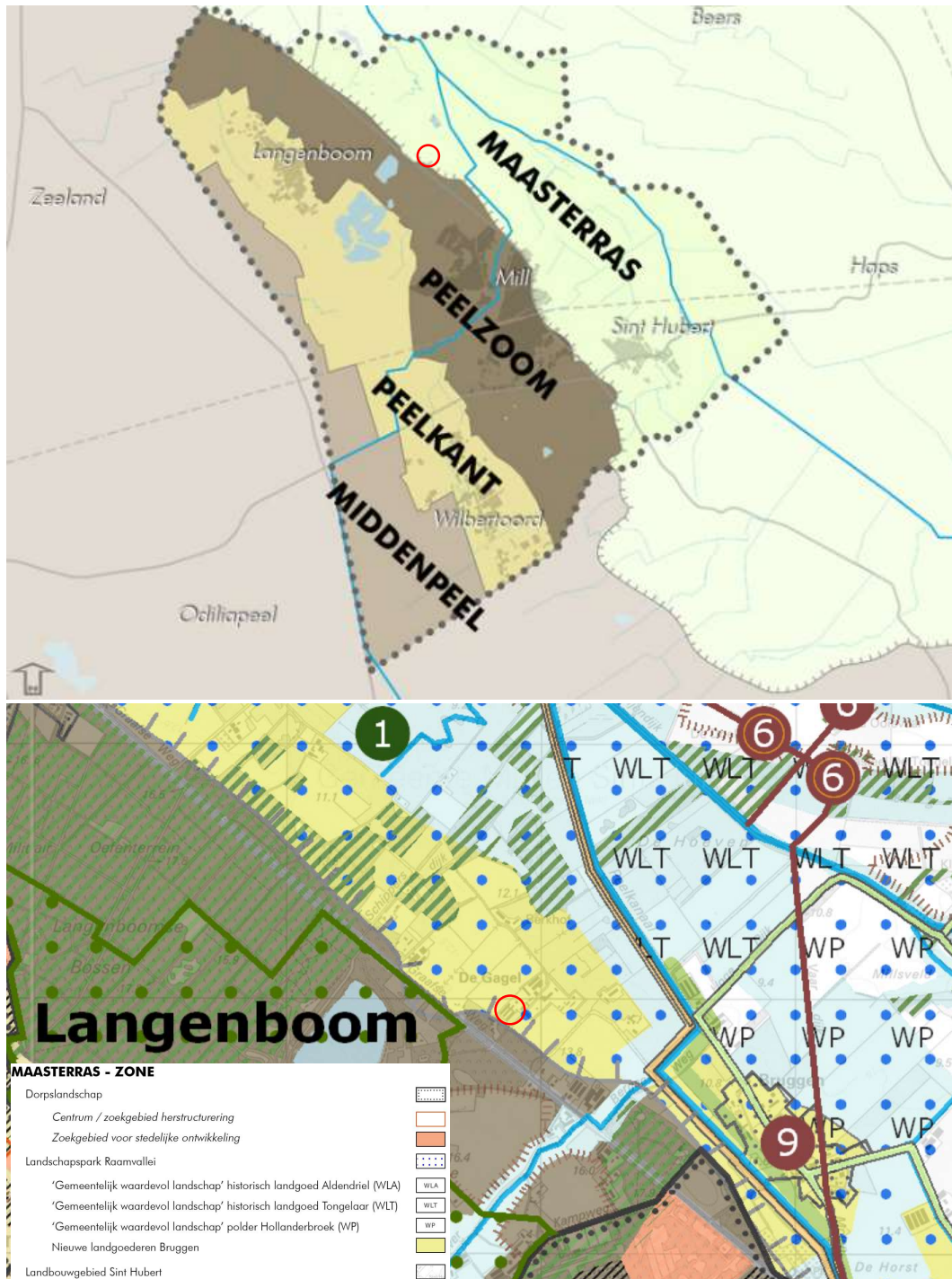
Het streefbeeld is in een complementaire gemeentedekkende structuurkaart, de 'verbeelding' van de structuurvisie weergegeven. Deze kaart geeft per gebiedseenheid het na te streven toekomstperspectief weer.

Zoals is te zien in de in figuur 3.1 opgenomen uitsneden van de verbeelding van de structuurvisie, is het grondgebied van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert opgedeeld in vier deelgebieden en valt het plangebied in het deelgebied 'Maasterras-zone'. Daarbij ligt het in het ontwikkelingsgebied 'Nieuwe landgoederen Bruggen' van het als 'Landschapspark Raamvallei' bedoelde gebied.

Het deelgebied 'Maasterras-zone' waar het plangebied in ligt, is en blijft in de visie van de gemeente Mill en Sint-Hubert een deelgebied waar naast natuurontwikkeling in het kader van Landschapspark Raamvallei een belangrijke rol voor de agrarische sector is weggelegd. Vanwege de kwetsbaarheid en waarde van dit gebied leent het zich echter niet voor duurzame ontwikkeling van intensieve veehouderij. Agrarische bedrijven die blijven, doen primair in veeteelt of akkerbouw en specialiseren of verbreden zich. Het laatste bijvoorbeeld door zich op toerisme en recreatie te richten. De ontwikkeling die met de beoogde nieuwe situatie in het plangebied is voorzien, sluit hier functioneel goed op aan.

De in het plangebied voorziene ontwikkeling heeft doordat hiermee de varkenshouderij ter plaatse wordt beëindigd, op gebied van milieu een aanzienlijke afname tot gevolg van ammoniak-, geur- en fijnstofemissie. Dit heeft een positief effect voor natuur en landschap

in de omgeving van het plangebied, welke gezien het bovenstaande ook een belangrijke functie heeft voor natuur- en landschapsontwikkeling. Omdat de ontwikkeling in het plangebied gepaard gaat met sloop van de overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing, heeft die ook in dit opzicht kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg.



Figuur 3.1: Uitsneden verbeelding structuurvisie Mill en Sint Hubert

Voor het 'Landschapspark Raamvallei' geldt dat de gemeente ernaar streeft om de kernkwaliteiten te herstellen en het gebied te ontwikkelen naar het voorbeeld van het Nationaal Landschap 'Het Groene Woud'. Uitgangspunt is een ontwikkelingsgerichte benadering, waarbij duurzaamheid, marktgerichtheid en het versterken van de identiteit centraal staan.

Kernkwaliteiten van het gebied met een belangrijke rol zijn een goede leesbaarheid van het landschap, een open en groen karakter en een sociaal-culturele identiteit, gekenmerkt door gemeenschapszin.

Te constateren valt dat de ontwikkeling in het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, bij zal dragen aan het versterken van de kernkwaliteiten van het landschapspark. Hiermee wordt zowel in als rondom het plangebied sprake van een meer open en groener karakter. Door de goede landschappelijke inpassing komt het landschap zowel in als rond het plangebied dicht bij zijn oorspronkelijke verschijningsvorm.

Het plangebied ligt in het deel van de 'Maasterras-zone' en het 'Landschapspark Raamvallei' en ontwikkelingsgebied 'Nieuwe landgoederen Bruggen', wat grenst aan het deelgebied 'Peelzoom-zone'. Volgens het toekomstperspectief voor 'Nieuwe landgoederen Bruggen' zijn deze randen op de hogere delen van dit rivierenlandschap geschikt voor beleevingswaardige toeristisch-recreatieve functies en onderscheidende verblijfsaccommodaties, gebaseerd op het principe 'tijdelijk anders wonen'. De uit tien vakantiewoningen bestaande recreatieve nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf waar de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling in voorziet, sluit hier goed op aan.

Gekeken naar het voorgaande maakt dit bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk die passend is binnen de kaders van het in de gemeentelijke structuurvisie vervatte ruimtelijke beleid.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'

Ter plaatse van het plangebied geldt het door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'. Op grond hiervan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' en zijn daarbinnen de aanduidingen 'bouwvlak', 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en 'intensieve veehouderij' toegekend.

Verwijderen van aanduidingen

In artikel 7.7.6 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' in die zin dat de aangegeven aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' verwijderd worden bij de beëindiging van de betreffende bedrijfsvoering ter plaatse en/of omschakeling naar een (vollegronds)teelbedrijf. Voorwaarde is dat de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Met de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling is er zoals in hoofdstuk 2 beschreven sprake van het beëindigen van de tot voor kort ter plaatse gevoerde varkenshouderij en het qua hoofdfunctie omschakelen naar een vollegrondsteeltbedrijf. Uit het vermelde in paragraaf 2.3 en de toetsing in hoofdstuk 4 blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot onevenredig aantasten van de in het gebied aanwezige waarden.

Vormverandering bouwvlak

Artikel 7.7.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' betreft een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' is te wijzigen voor vormverandering van het bouwvlak van agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen, mits er voldaan wordt aan gestelde voorwaarden. Met toepassing daarvan zou er ook een verkleining van het bouwvlak vast te leggen zijn.

De in hoofdstuk 2 beschreven beoogde nieuwe situatie betekent dat ten opzichte van de bestaande situatie een kleiner deel van het plangebied wordt bebouwd en dat ter plaatse van een deel ook geen bebouwing is voorzien. Naar aanleiding hiervan ziet dit plan ook toe op een verkleining van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'. Hierna is ter onderbouwing van dit bestemmingsplan getoetst aan de aan bovenbedoelde wijzigingsbevoegdheid verbonden voorwaarden en per voorwaarde gemotiveerd of er aan wordt/kan worden voldaan.

a. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;

Uit de in paragraaf 2.1 en 2.2 opgenomen planbeschrijving blijkt dat dit bestemmingsplan niet voorziet in vergroting van het bouwvlak, zoals ter plaatse van het plangebied vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'. Dit plan realiseert een vormverandering van dit bouwvlak in combinatie met een verkleining van dit vlak met $\pm 720 \text{ m}^2$. De oppervlakte van het bouwvlak wordt van totaal $\pm 1,06$ hectare teruggebracht tot $\pm 0,99$ hectare en blijft dus onder een grootte van 1,5 hectare.

b. Vervallen;

c. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

Uit de onderbouwing in paragraaf 2.3 over een goede landschappelijke inpassing en de toetsing in hoofdstuk 4 op omgevingsaspecten blijkt dat de ontwikkeling ten behoeve waarvan het bouwvlak ter plaatse van het plangebied met dit bestemmingsplan van vorm verandert, geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van de in het gebied aanwezige waarden.

d. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;

Uit de toetsing in paragraaf 4.1 op milieuaspecten blijkt dat er wat betreft de ontwikkeling ten behoeve waarvan het bouwvlak ter plaatse van het plangebied met dit bestemmingsplan van vorm verandert, geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

e. Er dient een positieve bijdrage geleverd te worden aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling ten behoeve waarvan het bouwvlak ter plaatse van het plangebied met dit bestemmingsplan van vorm verandert, heeft doordat daarmee de varkenshouderij ter plaatse wordt beëindigd, op het gebied van milieu een aanzienlijke afname tot gevolg van ammoniak-, geur- en fijnstofemissie. Dit heeft een positief effect voor natuur en landschap in de omgeving van het plangebied.

Ook met het landschappelijk inpassingsplan wat onderdeel is van dit bestemmingsplan wordt er voorts een positieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de hier genoemde waarden en kenmerken.

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

Deze voorwaarde is niet van toepassing in dit geval. Genoemde aanduidingen zijn volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' niet van toepassing op gronden ter plaatse van of (direct) nabij het plangebied van dit plan en dus ook niet in dit bestemmingsplan overgenomen.

- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuur-historie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;*

Volgens de geldende gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit kan de ontwikkeling waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, worden beschouwd als vallend in categorie 2. Zie ook paragraaf 2.3. Mede door de eruit volgende verkleining van het bouwvlak is geen sprake van vermeerdering van de grondwaarde van het plangebied, wat voor dit bestemmingsplan inhoudt dat het qua kwaliteitsverbetering moet voorzien in een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan alsmede borging van uitvoering en beheer ervan. Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 2.3.

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

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 heeft initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan laten opstellen ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling c.q. beoogde nieuwe situatie en maakt dat plan onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Toestaan nieuwe nevenfuncties

In artikel 7.5.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning nieuwe nevenactiviteiten of verbrede landbouw toe te staan, mits er voldaan wordt aan gestelde voorwaarden. Een nevenactiviteit die op basis hiervan bij een agrarisch bedrijf toegestaan zou kunnen worden, betreft verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven zoals vakantiewoningen.

Initiatiefnemer schakelt zoals beschreven in hoofdstuk 2 om naar een volwaardig akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en wil bij dit agrarisch bedrijf een nieuwe nevenactiviteit realiseren in de vorm van tien vakantiewoningen. Het laatste is echter niet mogelijk op basis van voornoemde afwijkingsmogelijkheid, nu uit paragraaf 2.2 naar voren komt dat voor het realiseren van deze woningen geen sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing maar van nieuwbouw en zo niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.5.1 onder f.

Hierna is ter onderbouwing van dit bestemmingsplan getoetst aan de aan bovenbedoelde afwijkingsmogelijkheid verbonden voorwaarden en per voorwaarde gemotiveerd of er aan wordt/kan worden voldaan.

- a. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven;*

Uit de in paragraaf 2.2 opgenomen beschrijving blijkt dat er in de beoogde nieuwe situatie sprake wordt van een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf wat als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar is.

- b. Nevenfuncties en/of verbrede landbouwactiviteiten zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van dagrecreatieve activiteiten zoals boerengolf die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;*

Hier wordt aan voldaan. De tien vakantiewoningen zijn zoals beschreven in paragraaf 2.2 voorzien binnen het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

- c. De volgende nevenfuncties en/of verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:*

1. *Productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²;*
2. *Dagrecreatieve voorzieningen;*
3. *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 m² aan algemene voorzieningen binnen het bouwvlak;*
4. *Een zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen,*
5. *Statische opslag waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;*
6. *Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);*
7. *Verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven;*
8. *Verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepsaccommodatie.*

Hier wordt aan voldaan. De te realiseren vakantiewoningen zijn op basis van de in de planregels opgenomen (omschrijvingen van) begrippen als recreatieve nachtverblijven aan te merken.

- d. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie en zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².*

Uit de in paragraaf 2.2 opgenomen beschrijving komt naar voren dat in de beoogde nieuwe situatie vooralsnog geen sprake is van ondergeschikte horeca. In artikel 3.4.4 van de regels van dit bestemmingsplan is voorts bepaald dat er in dit geval ten dienste de uit tien vakantiewoningen bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen geen gemeenschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

- e. De omvang van de nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het agrarische bedrijf.*

Uit de in paragraaf 2.2 opgenomen beschrijving blijkt dat het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf van initiatiefnemer te beschouwen is als de hoofdfunctie ter plaatse van het plangebied en dat er met tien te realiseren vakantiewoningen sprake zal zijn van een daaraan ondergeschikte nevenactiviteit.

Het aantal van tien vakantiewoningen wordt in dit bestemmingsplan als maximum vastgelegd. Op deze manier wordt geborgd dat sprake blijft van een ondergeschikte nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

- f. De nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing.*

Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. De tien vakantiewoningen worden niet gerealiseerd in bestaande (bedrijfs)bebouwing, maar middels nieuwbouw.

Opgemerkt kan worden dat het in dit geval aanvaardbaar is om van de voorwaarde af te wijken. Doordat ter plaatse onder meer al ± 4.174 m² aan voormalige varkensstallen is gesloopt, is hier met het realiseren van tien vakantiewoningen van ieder ± 55 m² geenszins sprake van verstening binnen het plangebied en van het buitengebied.

- g. Buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit is niet toegestaan.*

Uit de in paragraaf 2.2 opgenomen beschrijving komt naar voren dat in de beoogde nieuwe situatie geen sprake is van buitenopslag ten behoeve van de vakantiewoningen. In het al-

gemeen kan ook gesteld worden dat vakantiewoningen een nevenfunctie betreffen waarbij de behoefte ontbreekt aan mogelijkheden voor buitenopslag.

h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Uit de onderbouwing in paragraaf 2.3 over een goede landschappelijke inpassing en de toetsing in hoofdstuk 4 op omgevingsaspecten blijkt dat de ontwikkeling waarvan de vakantiewoningen een onderdeel zijn, geen onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige waarden tot gevolg heeft.

i. De nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.

Uit de toetsing in paragraaf 4.5 van deze toelichting blijkt dat het realiseren van tien vakantiewoningen geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking met zich meebrengt.

j. De nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/-ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

Hier wordt aan voldaan. Volgens de toetsing in paragraaf 4.1 van deze toelichting betekent het realiseren van tien vakantiewoningen geen onevenredige beperkingen voor de bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

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

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 heeft initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan laten opstellen ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling c.q. beoogde nieuwe situatie en maakt dat plan onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

l. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Hier wordt aan voldaan. Uit de toetsing in paragraaf 4.1 op milieuaspecten blijkt dat er wat betreft het realiseren van de tien vakantiewoningen geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

m. 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:

- 1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.*
- 2. De breedte mag niet meer bedragen dan 2 m.*
- 3. De reclame-uitingen zijn stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.*

Wanneer in de verdere planuitwerking in reclame-uitingen wordt voorzien, zullen die (kunnen) voldoen aan de hier gestelde voorwaarden.

Conclusie

Voor zover dit bestemmingsplan niet passend is binnen gemeentelijk ruimtelijk beleid, is in dit geval beleidsafwijking aanvaardbaar.

4

Omgevingsaspecten

4.1 MILIEU

Als onderbouwing van een ruimtelijk plan moet ook inzicht worden gegeven in de relevante milieuhygiënische aspecten van het plan. Aangetoond moet worden dat er op het gebied van milieu geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde functie(s) in het plangebied. Ook mag het plan niet tot gevolg hebben dat andere functies in de omgeving beperkt worden in hun mogelijkheden en moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.1 M.E.R. BEOORDELING

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor voor die activiteiten het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of verrichten van een m.e.r.-beoordeling nodig is. Welke activiteiten m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn, is in regelgeving vastgelegd met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. benoemt de activiteiten, plannen en besluiten ten aanzien waarvan het opstellen van een m.e.r. verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waar een m.e.r.-beoordeling voor moet worden verricht.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een ontwikkeling, waarbij de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied beëindigd wordt en wordt omgeschakeld naar een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf. Verder worden er tien vakantiewoningen gerealiseerd als nevenactiviteit bij het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf. Gezien onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. betrof de varkenshouderij een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit (fokken/mesten/houden van vleesvarkens). Te constateren is dat er met de beoogde nieuwe situatie echter geen sprake is van activiteiten, voorkomend in onderdeel C of D van die bijlage.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-(beoordelings)plicht van toepassing.

4.1.2 BODEM

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient bij een ontwikkeling waarmee er sprake is van een functiewijziging, beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie. Of daarvoor een onderzoek noodzakelijk is, is met name afhankelijk van de aard en/of omvang van de functiewijziging.

Dit bestemmingsplan betreft het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij binnen het plangebied en omschakeling naar een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf, waarbij er tien vakantiewoningen als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf zijn voorzien. Dit plan maakt het realiseren van die woningen in planologisch opzicht rechtstreeks mogelijk.

Een vakantiewoning is bedoeld en bestemd voor (nagenoeg) voortdurend verblijf van personen. Gelet hierop is met dit bestemmingsplan sprake van een functiewijziging van dien aard dat bodemonderzoek noodzakelijk is. Hier komt bij dat de sloop van de varkensstallen moet worden beschouwd als een bodembedreigende activiteit. Nu ze zijn gesloopt, dient te worden aangetoond dat er als gevolg daarvan geen bodemverontreiniging is ontstaan. Ook zijn agrarische erven in het algemeen verdacht op aanwezigheid van asbest.

Gezien het voorgaande is ten behoeve van dit bestemmingsplan bodemonderzoek noodzakelijk geacht. In eerste instantie is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

In het verkennend bodemonderzoek is naar aanleiding van het historisch vooronderzoek uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL). Dit nu de locatie sinds 1930 agrarisch in gebruik is, maar er voor zover bekend geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden.

Volgens het onderzoeksrapport zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de boven- en ondergrond zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen die duiden op mogelijke verontreiniging van de bodem. Dit is analytisch bevestigd. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie cadmium en cis+trans-1,2-dichlooretheen gemeten. Daarnaast is het grondwater sterk verontreinigd met barium. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetoond.

Conclusie is dat het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De in het grondwater aangetroffen licht tot sterk verhoogde waarden geven geen aanleiding voor nader onderzoek. De sterk verhoogde concentratie aan barium heeft een natuurlijke oorsprong en geeft hiermee ook geen reden voor nader onderzoek.

Het verkennende bodemonderzoek is uitgevoerd na de volgens de Srv vereiste sloop van in het plangebied aanwezige voormalige varkensstallen. De varkensstallen die daarbij gesloopt zijn, hadden geen daken van asbesthoudende golfplaten (meer). Maar in het verleden is er in een deel van het plangebied wel sprake geweest van drie stallen met een uit asbesthoudende golfplaten bestaand dak, waarbij geen dakgoten aanwezig waren. In dergelijke gevallen kan er mogelijk plaatselijk een verontreiniging met asbest zijn ontstaan in de toplaag van de afwateringszone (een zogeheten indrupzone).

In dit geval hebben de sloopwerkzaamheden al plaatsgevonden. Gelet op de omvang van de werkzaamheden zal als gevolg hiervan de grond ter plaatse van indrupzones met een eventuele asbestverontreiniging waarschijnlijk afgevoerd zijn uit het plangebied. Zeker is dat echter niet, het kan ook zo zijn dat eventuele asbestverontreinigingen bij de sloopwerkzaamheden verspreid zijn over een deel van het plangebied. Daarnaast is ter afronding ook weer grond aangevoerd om de vrijgekomen bouwput (aan) te vullen. Uit één van de partijkeuringen van de in delen aangevoerde grond blijkt echter dat betreffende partij niet specifiek gekeurd is op asbest en ook afkomt van een voormalig agrarisch erf.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is daarom ook het uitvoeren van een verkennend asbestonderzoek conform NEN507 noodzakelijk geacht. Het rapport daarvan is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Het verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd in verband met het recent aanvullen van de bodemput die is ontstaan na de sloop en verwijdering van de opstallen van de locatie.

De toegepaste grond is niet gekeurd op de aanwezigheid van asbest, daarom eist de gemeente dat alsnog een verkennend asbestonderzoek wordt uitgevoerd.

Uit de maaiveldinspectie blijkt dat op het maaiveld diverse asbestverdachte plaatmaterialen zijn waargenomen. Tijdens de graafwerkzaamheden zijn in asbestgaten A12, A13 en A14 ook asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. In de overige gaten zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen, echter zijn wel bijmengingen van puin waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in geen van de mengmonsters asbestgehalten boven de detectiegrens zijn aangetoond. Na berekening van het totaal gewogen gehalte asbest in de separate monsters (inclusief het asbestverdachte plaatmateriaal) zijn gehalten aan asbest aangetoond die de grenswaarde voor een nader asbestonderzoek niet overschrijden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Er is geen sprake van een verontreiniging met asbest. Daarom zijn er ook geen gebruiksbeperkingen, elke vorm van gebruik van de locatie is mogelijk, ook het beoogde gebruik voor recreatieve doeleinden.

Op basis van het voorgaande is dan ook te concluderen dat uit oogpunt van milieuhygiëne de bodemkwaliteit voldoende is vastgesteld en er geen belemmeringen zijn voor de beoogde toekomstige functie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies (zoals woningen). Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden richtafstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefklimaat te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat ze hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uit kunnen voeren.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie kunnen worden aangehouden om inzichtelijk te maken of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige functies. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval een locatie gelegen is binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één stap worden verkleind.

Inwaartse zonering

Een varkenshouderij is een milieubelastende activiteit. Dit bestemmingsplan dient echter beëindiging van de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied en regelt dan ook dat het niet langer toegestaan zal zijn ter plaatse een varkenshouderij te vestigen en uit te oefenen. Het plan ziet daarnaast op een ontwikkeling, waarbij ter plaatse wordt omgeschakeld naar een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en er tien vakantiewoningen worden gerealiseerd als nevenactiviteit bij dit agrarisch bedrijf. Dit zijn eveneens milieubelastende activiteiten.

In tabel 4.1 zijn de uit de VNG-publicatie volgende aan te houden richtafstanden voor genoemde activiteiten weergegeven.

Activiteit	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)
Varkenshouderij ¹	200	30	50	0
Akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf	10	10	30	10
Vakantiewoningen ²	30	0	50	30

¹ fokken/houden van varkens

² kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. met keuken

Tabel 4.1: richtafstanden van milieubelastende activiteiten binnen het plangebied

Geconstateerd kan worden dat met de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling op het maatgevend aspect sprake wordt van een aanzienlijk kleinere aan te houden richtafstand. In het algemeen heeft deze ontwikkeling dan ook als gevolg dat de activiteiten ter plaatse van het plangebied minder hinder betekenen voor de omgeving.

Over de voorziene nieuwe milieubelastende activiteiten binnen het plangebied is specifiek het volgende op te merken:

- Bij het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf is geluid het maatgevend aspect qua hinder en is hier een richtafstand voor van toepassing van 30 meter. In de beoogde nieuwe situatie wordt deze activiteit uitgeoefend in de oostelijke helft van het plangebied. Binnen 30 meter van de grenzen van die helft bevindt zich één ander bedrijf en één gevoelig object: de vleeskuikenhouderij op de locatie Gagelweg 11 te Mill en de daarbij behorende bedrijfswoning. Daar in de bestaande situatie voor geluid nog sprake is van een richtafstand van 50 meter en dit plan niet leidt tot een kleinere werkelijk aanwezige afstand van de plek van de milieubelastende activiteit tot betreffend bedrijf en gevoelig object, is deze activiteit als zodanig toelaatbaar. Ten opzichte van de bestaande situatie is zowel geen sprake van beperking van de bedrijfsvoering van de vleeskuikenhouderij als toename van hinder op de bedrijfswoning;
- Wat betreft de vakantiewoningen is geluid ook het maatgevend aspect qua hinder en is hier in beginsel een richtafstand voor van toepassing van 50 meter. Deze richtafstand is echter het uitgangspunt voor meer grootschalige terreinen met vakantiewoningen en keuken. Daar is hier geen sprake van. In dit geval wordt beoogd om niet meer dan tien vakantiewoningen te realiseren, zonder bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen als bijvoorbeeld een gezamenlijke recreatieruimte. Deze kleinschaligheid is ook geborgd in de regels van dit plan. Derhalve kan de milieucategorie worden afgeschaald en de aan te houden richtafstand met zeker één stap worden verlaagd tot 30 meter. Realisatie van de vakantiewoningen is in de beoogde nieuwe situatie beoogd ter plaatse van de westelijke helft van het plangebied. Het dichtstbij gelegen gevoelig object is het complex van Stichting Domus Mill op de locatie Gagelweg 1-3 in Mill met voorzieningen voor begeleid wonen. De kleinste werkelijke afstand tussen één van de voorziene vakantiewoningen en de bestaande bebouwing voor begeleid wonen ter plaatse van het complex bedraagt ±35 meter. Daarmee wordt niet alleen voldaan aan de richtafstand van 30 meter die in dit geval kan worden aangehouden. Ter plaatse van het complex blijft ook ruimte voor uitbreiding over, ook al is dat op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan niet bij recht mogelijk. Gelet hierop is realisatie van de tien

vakantiewoningen vanuit het oogpunt van milieuzonering als zodanig toelaatbaar. Er is geen sprake van onevenredige beperkingen en/of onevenredige hinder voor het begeleid wonen op het complex van Stichting Domus Mill.

Uitwaartse zonering

Het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf waar naar wordt omgeschakeld, betreft geen gevoelige functie. De bedrijfsgebouwen ten dienste van dit bedrijf hebben geen ruimten, waarin langer dan 2 uur per dag personen verblijven. Dit zal dan ook geen beperking geven in de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven.

Met dit bestemmingsplan blijft de in het plangebied aanwezige bestaande bedrijfswoning behouden en als zodanig bestemd. In dit opzicht leidt dit plan er niet toe dat (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied met een nieuw gevoelig object te maken krijgen. De bestaande bedrijfswoning gold voor deze bedrijven al als een gevoelig object, nu het een bedrijfswoning van derden is.

Dit plan betreft daarnaast een ontwikkeling, waarbij als nevenactiviteit bij het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf ter plaatse tien vakantiewoningen gerealiseerd worden. Omdat ze bedoeld en geschikt zijn voor het (recreatief nacht)verblijf van personen, zijn dit nieuwe gevoelige objecten.

Geconstateerd kan worden dat dit bestemmingsplan ten eerste niet tot gevolg heeft dat één of meer vakantiewoningen voor de (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied de dichtstbij gelegen gevoelige objecten worden:

- Voor de vleeskuikenhouderij op de locatie Gagelweg 11 geldt dat de burgerwoning aan de Gagelweg 10 het dichtstbij deze veehouderij liggende gevoelige object is en blijft;
- Wat betreft de varkenshouderij op de locatie Graafseweg 30 is en blijft de burgerwoning aan de Graafseweg 49 het dichtstbij deze veehouderij gelegen gevoelige object, en voor de pluimveehouderij aan de Graafseweg 34 zijn en blijven dat de burgerwoningen aan de Graafseweg 36 en Graafseweg 49;
- Voor de rundvee- en varkenshouderij op de locatie Graafseweg 50 is en blijft de burgerwoning aan de Graafseweg 69 het dichtstbij gelegen geurgevoelige object.

De in het plangebied voorziene vakantiewoningen worden zodoende niet maatgevend als het gaat om de toegestane milieubelasting door deze agrarische bedrijven. Daarom zal de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, niet leiden tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

In het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren vakantiewoningen is het wel van belang om te toetsen in hoeverre ze zijn voorzien binnen de richtafstanden van omliggende (agrarische) bedrijven. In dit geval is te constateren dat de vakantiewoningen enkel voorzien zijn binnen de richtafstand op het aspect geur van 200 meter voor de vleeskuikenhouderij op de locatie Gagelweg 11.

Een nadere beschouwing op het aspect geur vindt plaats in paragraaf 4.1.6. Daaruit komt naar voren dat ook wat dit betreft sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de in het plangebied beoogde vakantiewoningen en dat de vakantiewoningen op gebied van geur geen beperking geven in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van voornoemde vleeskuikenhouderij.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen aanwezig voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 GELUID

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dient te worden verricht, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de geluidzone van een spoorweg of een weg. Dit geldt voor alle (spoor)wegen, met uitzondering van:

- wegen, gelegen in een als 'woonerf' aangeduid gebied;
- wegen met een geldende maximumsnelheid van 30 km/uur.

Daar deze zich uitstrekken tot 250 meter vanaf de as van deze wegen, ligt het plangebied binnen de geluidzones van de Gagelweg en Graafseweg. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is volgens de Wgh alleen noodzakelijk voor zover een ruimtelijk plan voorziet in het kunnen realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object zoals bedoeld in de Wgh.

Dit betekent dat bedoeld akoestisch onderzoek in ieder geval niet noodzakelijk is voor de in het plangebied aanwezige bestaande bedrijfswoning die met dit bestemmingsplan als zodanig behouden en bestemd blijft.

Dit plan betreft ook een ontwikkeling, waarbij als nevenactiviteit bij het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf in het plangebied tien vakantiewoningen gerealiseerd worden. Op grond van de Wgh zijn vakantiewoningen geen geluidsgevoelige objecten. Een eventuele ontheffing van de Wgh voor een hogere grenswaarde is hiervoor dan ook niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan op basis van het volgende worden gesteld dat akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor de vakantiewoningen in alle redelijkheid achterwege kan blijven:

- De Gagelweg is geen doorgaande weg, maar een erftoegangsweg voor een beperkt aantal erven. Mede gezien de inrichting is sprake van een lage verkeersintensiteit. Dit in combinatie met een maximumsnelheid van 60 km/u en een afstand tot de weg van minstens 20 meter maakt dat een lage geluidsbelasting op de vakantiewoningen is te verwachten vanwege wegverkeer over de Gagelweg;
- De Graafseweg is een doorgaande weg, maar volgens de kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer (L_{den})' van Atlas Leefomgeving veroorzaakt het wegverkeer over deze weg in het plangebied nog maar een geluidsbelasting van minder dan 50 dB.

Industrielawaai

Bedrijfsactiviteiten kunnen invloed hebben op de geluidsbelasting van naastgelegen woningen. Het Activiteitenbesluit biedt aan verschillende objecten bescherming tegen door inrichtingen (zoals bedrijven) veroorzaakt geluid. Het gaat om geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) en terreinen. Het Activiteitenbesluit sluit hierbij aan bij het begrippenkader van de Wet geluidhinder.

In algemene zin biedt het Activiteitenbesluit geluidsgevoelige objecten bescherming tegen geluid veroorzaakt door de toestellen, installaties, werkzaamheden en activiteiten binnen en ten behoeve van een inrichting, waaronder laden en lossen. De geluidnormen uit dit besluit zijn echter niet zonder meer te gebruiken om te beoordelen of een bepaalde ontwikkeling inpasbaar is. De methodiek van de in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzo-

nering' gegeven richtafstanden tussen geluidbelastende en -gevoelige functies is daarop beter toegespitst. Aanvaard is dat als er aan de richtafstand wordt voldaan, er geen geluidhinder te verwachten valt.

Inwaartse zonering

Dit bestemmingsplan ziet op het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied en betreft in verband hiermee een ontwikkeling, waarbij ter plaatse wordt omgeschakeld naar een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en als nevenactiviteit bij dit agrarisch bedrijf totaal tien vakantiewoningen gerealiseerd worden. Ook deze nieuwe activiteiten brengen geluidhinder met zich mee. Voor een akoestisch onderzoek industrielawaai bestaat door het volgende geen noodzaak.

Het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf wordt zoals beschreven in paragraaf 2.2 in de beoogde nieuwe situatie in de oostelijke helft van het plangebied uitgeoefend. Uit paragraaf 4.1.3 blijkt dat er daardoor voor deze activiteit alleen ten opzichte van de bedrijfswoning van de vleeskuikenhouderij op de locatie Gagelweg 11 niet wordt voldaan aan de richtafstand conform bovengenoemde VNG-publicatie voor geluid van 30 meter. Daar in de bestaande situatie voor geluid nog sprake is van een richtafstand van 50 meter en dit plan niet leidt tot een kleinere werkelijk aanwezige afstand tussen de plek van de milieubelastende activiteit en de bewuste bedrijfswoning, is deze activiteit als zodanig toelaatbaar. Er is opzichte van de bestaande situatie geen toename te verwachten van geluidhinder op de bedrijfswoning en de bedrijfswoning vormt geen grotere beperking voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van initiatiefnemer dan bestaand het geval is.

De vakantiewoningen zijn zoals beschreven in paragraaf 2.2 in de beoogde nieuwe situatie voorzien ter plaatse van de westelijke helft van het plangebied. Uit paragraaf 4.1.3 blijkt dat in dit geval voor deze activiteit een richtafstand van 30 meter voor geluid kan worden aangehouden en dat hier ook ten opzichte van het dichtstbij gelegen geluidgevoelig object, het complex van Stichting Domus Mill op de locatie Gagelweg 1-3 met voorzieningen voor begeleid wonen, aan wordt voldaan. Bovendien blijft ter plaatse van het complex ook ruimte over om buiten deze richtafstand uit te breiden, ook al is dat op grond van het daarvoor geldend bestemmingsplan niet bij recht mogelijk. Gelet hierop is realisatie van de tien vakantiewoningen vanuit het oogpunt van geluidhinder als zodanig toelaatbaar. Er is geen sprake van onevenredige beperkingen en/of onevenredige hinder ten aanzien van het begeleid wonen op het complex van Stichting Domus Mill.

Uitwaartse zonering

Het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf waar naar wordt omgeschakeld, betreft geen geluidgevoelige functie. De bedrijfsgebouwen ten dienste van dit bedrijf hebben geen ruimten, waar langer dan 2 uur per dag personen in verblijven. Dit zal dan ook geen beperking geven in de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven.

Met dit bestemmingsplan blijft de in het plangebied aanwezige bestaande bedrijfswoning behouden en als zodanig bestemd. In dit opzicht leidt dit plan er niet toe dat (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied met een nieuw geluidgevoelig object te maken krijgen. De bestaande bedrijfswoning gold voor die bedrijven al als een geluidgevoelig object, nu het een bedrijfswoning van derden is.

Ook in de zin van het Activiteitenbesluit zijn vakantiewoningen geen geluidsgevoelige objecten. Bovendien geldt voor ieder (agrarisch) bedrijf in de omgeving van het plangebied dat het dichtstbij gelegen geluidsgevoelige object op kleinere afstand daarvan is gelegen dan de tien vakantiewoningen, zie paragraaf 4.1.3.

De in het plangebied voorziene vakantiewoningen worden zodoende niet maatgevend als het gaat om de toegestane geluidsbelasting door deze (agrarische) bedrijven. Uit het vermelde in paragraaf 4.1.3 blijkt bovendien dat de vakantiewoningen allemaal voorzien zijn buiten de voor de omliggende bedrijven aan te houden richtafstanden op het aspect geluid. Daarom zal de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, wat betreft dit aspect niet leiden tot onevenredige beperkingen voor de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

Het complex van Stichting Domus Mill aan de Gagelweg 1-3 te Mill betreft voorzieningen voor begeleid wonen. De richtafstand op het aspect geluid van 30 meter houdt bij deze activiteit primair verband met verkeer en parkeren binnen de inrichting. Gekeken naar de inrichting van het complex vinden de voertuigbewegingen en vindt het parkeren binnen de grenzen van de inrichting plaats op minstens 30 meter van de beoogde plek voor de voorziene vakantiewoningen. Op basis hiervan is het redelijk om te concluderen dat deze milieubelastende activiteit niet tot onevenredige geluidhinder zal leiden voor de te realiseren vakantiewoningen en er ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen akoestisch onderzoek nodig is naar welke geluidsbelasting deze daarop veroorzaakt.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.5 LUCHTKWALITEIT

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor de regeling rond luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm). Uit het in artikel 5.16 Wm bepaalde volgt dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor ruimtelijke plannen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Plannen die NIBM van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wm niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Indien de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀), dan geldt dit als 'niet in betekenende mate' (NIBM).

De ontwikkeling waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, heeft aan de ene kant aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit in en in de (directe) omgeving van het plangebied tot gevolg. Het beëindigen van de varkenshouderij in het plangebied betekent het vervallen van de daardoor veroorzaakte fijnstofemissie van 266.388 g/jaar.

Uit paragraaf 4.5 komt naar voren dat de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, aan de andere kant tot een beoogde nieuwe situatie leidt met een wat grotere verkeersaantrekkende werking dan de bestaande situatie. In dit geval is echter te concluderen dat de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het extra verkeer naar en vanuit het plangebied 'niet in betekenende mate' is.

Voor toetsing van de verkeersaantrekkende werking aan het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is de zogenaamde NIBM-tool ontwikkeld. Met deze tool is te bepalen wat de maximaal mogelijke gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit vanwege de mogelijk extra verkeersaantrekkende werking van een voorgenomen ontwikkeling. Volgens de NIBM-tool is van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekende mate' pas sprake als er per weekdag een toename is van meer dan 1.635 voertuigbewegingen van personenauto's per etmaal of 169 voertuigbewegingen van vrachtwagens per etmaal. Uit paragraaf 4.5 blijkt dat de hier voorgenomen ontwikkeling geen dergelijke toename van het aantal voertuigbewegingen naar en vanuit het plangebied met zich meebrengt.

Gezien het voorgaande is de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling zeker aan te merken als een plan dat per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

Woon- en leefklimaat

Om te bepalen of uit oogpunt van luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat kan gekeken worden naar de achtergrondwaarden voor fijnstof en stikstofdioxide volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN, GDN). Tabel 4.1 geeft de achtergrondwaarden en normen weer.

	Totale concentratie NO ₂	Totale concentratie PM ₁₀	Totale concentratie PM _{2,5}
Plangebied	10,77 µg/m ³	16,02 µg/m ³	8,868 µg/m ³
Norm	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Tabel 4.2: achtergrondwaarden en -normen ter plaatse van het plangebied.

Uit de tabel blijkt dat de achtergrondconcentraties aan stikstofdioxide en fijnstof ruim beneden de gestelde normen liggen.

Volgens de berekening behorende bij de hiervoor geldende omgevingsvergunning beperkte milieutoets heeft de vleeskuikenhouderij op de locatie Gagelweg 11 ter plaatse van het plangebied een fijnstofconcentratie van 23,54 µg/m³ tot gevolg, met een overschrijding op 12,6 dagen. Ook deze fijnstofbelasting ligt ruim beneden de gestelde normen.

Zodoende kan worden gesproken van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied qua luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.6 GEUR

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object of vaste minimum afstanden tussen een veehouderij en geurgevoelig object.

Volgens de Wgv zijn zowel burger- als bedrijfswoningen een geurgevoelig object. Alleen de van een veehouderij onderdeel uitmakende bedrijfswoning(en) blijven voor die veehouderij zelf buiten beschouwing.

Artikel 3, lid 1 Wgv geeft normen voor de geurbelasting welke een veehouderij maximaal mag veroorzaken op een geurgevoelig object binnen dan wel buiten de bebouwde kom. In artikel 3, lid 2 Wgv is bepaald dat in afwijking van deze normen een vaste minimum afstand

van toepassing is tussen een veehouderij en een geurgevoelig object als dat geurgevoelig object onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Indien dit geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen, geldt een minimum afstand van 50 meter. Op grond van artikel 3, lid 3 Wgv is een bestaande kleinere afstand toegestaan, mits er geen sprake is van een toename van het aantal dieren.

Met dit bestemmingsplan wordt de varkenshouderij ter plaatse van het plangebied beëindigd en omgeschakeld naar een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf. Dit betekent dat de in het plangebied te handhaven bestaande bedrijfswoning ophoudt onderdeel uit te maken van een veehouderij. Omdat dit na 19 maart 2000 gebeurt, heeft dit gezien het voorgaande geen gevolgen voor omliggende veehouderijen qua toepasselijke geurregelgeving. Voor omliggende veehouderijen is en blijft gelden dat ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning moet worden voldaan aan de vaste minimum afstand van 50 meter dan wel de bestaande kleinere afstand.

De vaste minimum afstand geldt tussen enig emissiepunt van een dierenverblijf van een veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object. De in het plangebied aanwezige bestaande bedrijfswoning is gelegen op meer dan 50 meter van enig emissiepunt van een dierenverblijf van een veehouderij. Ook wat betreft de vleeskuikenhouderij op de locatie Gagelweg 11, hier bedraagt de kleinste afstand van een emissiepunt van een vleeskuikenstal tot aan de buitenzijde van de bedrijfswoning ±83 meter.

Dit bestemmingsplan leidt wat betreft de bedrijfswoning dan ook niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van omliggende veehouderijen.

Dit bestemmingsplan ziet verder op een ontwikkeling, waarbij er bij het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf als een recreatieve nevenactiviteit tien vakantiewoningen gerealiseerd worden. Ook deze geurgevoelige objecten gaan omliggende veehouderijen echter niet beperken in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling. Dit omdat voor elke omliggende veehouderij geldt dat een andere bestaande woning het dichtstbij gelegen geurgevoelig object is en blijft:

- Voor de vleeskuikenhouderij op de locatie Gagelweg 11 geldt dat de burgerwoning aan de Gagelweg 10 het dichtstbij deze veehouderij liggende gevoelige object is en blijft;
- Wat betreft de varkenshouderij op de locatie Graafseweg 30 is en blijft de burgerwoning aan de Graafseweg 49 het dichtstbij deze veehouderij gelegen gevoelige object, en voor de pluimveehouderij aan de Graafseweg 34 zijn en blijven dat de burgerwoningen aan de Graafseweg 36 en Graafseweg 49;
- Voor de rundvee- en varkenshouderij op de locatie Graafseweg 50 is en blijft de burgerwoning aan de Graafseweg 69 het dichtstbij deze veehouderij gelegen geurgevoelige object.

Gelet de hoogte van de hierna berekende achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied zal op de vakantiewoningen geen voorgrondbelasting optreden, hoger dan de norm volgens artikel 3, lid 1 Wgv van 14,0 OU_E/m³.

Woon- en leefklimaat

Ook voor het bepalen van het woon- en leefklimaat voor een woning in het buitengebied is het aspect geur van belang. Hierbij gaat het om de cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) vanwege de geuremissie van alle veehouderijen in een bepaald gebied.

Voor een oordeel over het woon- en leefklimaat in het plangebied qua geur is daarom ook gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse. Doordat met dit bestemmingsplan de

(voormalige) varkenshouderij in het plangebied wordt beëindigd, zal ter plaatse de geuremissie aanzienlijk afnemen. Gevolg daarvan is dat hier ook de achtergrondbelasting zal gaan afnemen. Als bijlage 5 bij deze toelichting is een berekening opgenomen van de achtergrondbelasting voor het plangebied in de beoogde nieuwe situatie. Volgens deze berekening komt deze uit op hoogstens 8,05 OUE/m³. Op grond van de 'Geurgebiedsvisie gemeenten Landerd en Mill en Sint Hubert' is een dergelijke achtergrondbelasting te classificeren als een 'acceptabel geurniveau' in de zin van woon- en leefklimaat voor een burger-, bedrijfs- of vakantiewoning in buitengebied.

Voor geurgevoelige objecten in de omgeving geldt dat met de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, de door een in het plangebied gevoerde varkenshouderij op deze objecten veroorzaakte geurbelasting vervalt. Dit heeft een positief effect voor die objecten qua geursituatie en woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.7 EXTERNE VEILIGHEID

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te toetsen of risicobronnen in en/of in de nabijheid van het plangebied gevaarlijke situaties kunnen opleveren voor (beperkt) kwetsbare objecten. Daarvoor moeten de risico's voor de bevolking in beeld worden gebracht die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten. Het aspect externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen, transportroutes of buisleidingen. Daarvoor is verschillende wet- en regelgeving van toepassing:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de bijbehorende Regeling Basisnet;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);

Voor bedrijven is het Bevi van toepassing. Op grond van de wet- en regelgeving komt aan (beperkt) kwetsbare objecten bescherming toe met het oog op mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (Bevi) bepalen op basis van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen zijn of komen te liggen. Binnen invloedsgebieden dient het groepsrisico nader te worden verantwoord.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als een rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op deze plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt om te toetsen of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek plaats mag vinden en wat gebouwd mag worden in de directe omgeving ervan. Dit risico wordt weergegeven met een risico-

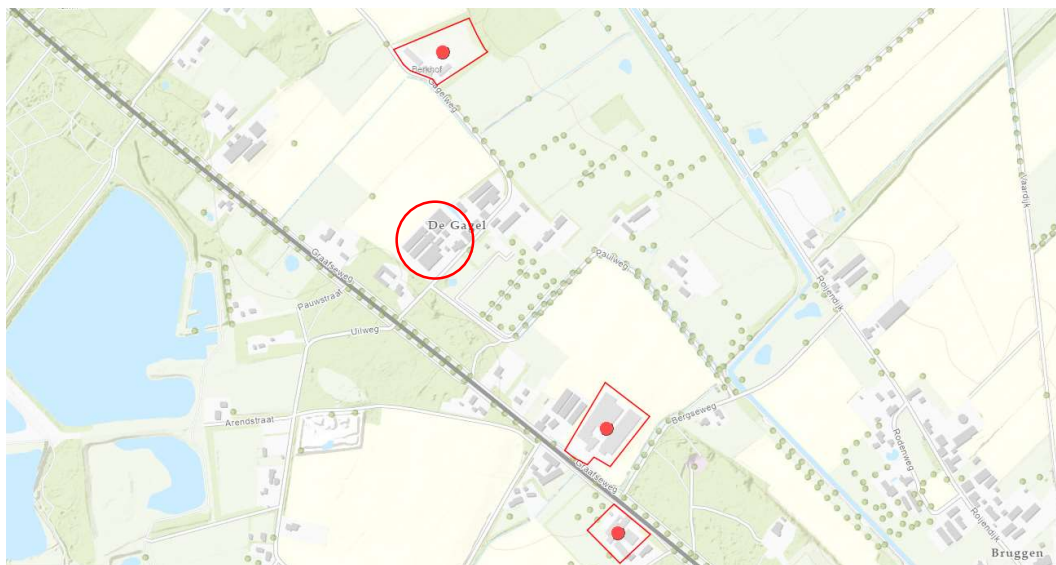
contour. Deze geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval bij een risicobron: binnen de contour is het risico groter, daarbuiten is het risico kleiner.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. De verantwoording houdt in dat wordt onderbouwd of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen er worden genomen om de risico's te verkleinen.

Inrichtingen

Uit de Risicokaart (zie figuur 4.1) blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Het gaat in alle gevallen om propaantanks. De afstand tussen het plangebied en de propaantanks bedraagt 280 meter of meer.



Figuur 4.1: uitsnede Risicokaart met rood omcirkeld het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Er is geen sprake van PR 10^{-6} risicocontouren rondom de propaantanks, de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit zijn van toepassing. Dit betekent voor betreffende tanks dat er tot (beperkt) kwetsbare objecten een afstand van minimaal 25 meter dient te zijn (opslagtank met propaan > 5 m³ en < 13 m³, bevoorrading > 5 keer per jaar). De afstand tussen het plangebied en betreffende tanks voldoet gezien het bovenstaande ruimschoots aan deze minimaal benodigde afstand.

Wat het groepsrisico betreft geldt er een invloedsgebied van 150 meter rond propaantanks. Gezien de afstand tussen het plangebied en de tanks in de omgeving groter is dan deze afstand, is wat dit betreft geen nadere verantwoording van het groepsrisico vereist.

Transportroutes

Het plangebied ligt op ±100 meter afstand van de Graafseweg. Over deze weg vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betekent dat voor dit plan conform artikel 8 Bevt formeel een verantwoording van het groepsrisico nodig is. In dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording conform artikel 2a¹.

¹ Vastgesteld op basis vuistregels Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2, 11 januari 2017

Scenario

In dit geval is het scenario BLEVE relevant. De kans op dit type incident is bijzonder klein door de beperkte transportaantallen over de Graafseweg en veiligheidsmaatregelen rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het maatgevende scenario omvat een BLEVE waarbij de tank bezwijkt als gevolg van de grote mechanische impact of een hoge hittestraling als gevolg van een externe brand. Hierdoor komt propaan vrij dat ontbrand. De effecten zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Aard en omvang van letsel zijn sterk afhankelijk van de afstand tussen personen/objecten en de incidentlocatie.

Beoordeling zelfredzaamheid

Het beste handelingsperspectief bij de dreiging van voornoemd scenario is de vakantie-woningen in het plangebied ontruimen en vluchten. Via de Gagelweg kan er afstand tot de Graafseweg genomen worden. Gezien de aard van de ontwikkeling mag aangenomen worden dat aanwezige personen in staat zijn zelfstandig te kunnen vluchten. De zelfredzaamheid wordt beoordeeld als voldoende.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Voor voornoemd scenario en type incident geldt dat de bestrijdbaarheid slecht is. Na een zware impact kan de tank al onmiddellijk bezwijken en bij blootstelling aan een externe brand kan dat na ± 12 minuten gebeuren. Het is voor de brandweer niet mogelijk om binnen dit tijdsbestek de brand te blussen. Om deze reden zal er defensief worden opgetreden en gericht op ontruimen van het invloedsgebied.

Gelet op voorgaande beoordelingen kan het beste worden ingezet op optimaliseren van de mate van zelfredzaamheid. Door initiatiefnemer te informeren over het risico en handelingsperspectief, zal hij zich daarvan bewust zijn en bij een dreiging sneller en op de juiste manier handelen.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle buisleidingen (zie figuur 4.1). Het is daardoor niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied voor het groepsrisico van buisleidingen.

Aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied bevindt zich een riooltransportleiding van Waterschap Aa en Maas. Het hart van deze leiding is net gelegen buiten het plangebied (kleinste afstand tussen de hartlijn en de grens van het plangebied bedraagt $\pm 0,4$ meter). Deze leiding is geen risicobron met een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied. Wel ligt er aan weerszijden van de hartlijn een 3,5 meter brede beschermingsstrook ten behoeve van het beheer en onderhoud van de leiding. De beschermingsstrook ten noorden van de hartlijn van de transportleiding valt grotendeels binnen het plangebied. Dit gedeelte van het plangebied dient vrij van obstakels te blijven.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.2 WATER

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen te worden. De watertoets is hiervoor het toetsinstrument.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ontwikkeling en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Dat verkleint de kans op problemen zoals overstroming door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor het hemelwater of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een waterbestendige ontwikkeling. Maar het gaat niet alleen om het voorkomen van problemen. Ruimte voor water kan ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving van mens en dier verbeteren. Nieuwe situaties moeten voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen: de hydrologische situatie dient minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Het plangebied valt in het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten voor het duurzaam omgaan met water. Daarnaast is het gemeentelijk beleidskader van belang. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze er in dit geval rekening is gehouden met ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Waterbeheerplan 2022-2027 Aa en Maas

Het waterbeheerplan beschrijft hoe Waterschap Aa en Maas samen met andere partijen invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van het waterschap. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als ingeval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe deze doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking van de doelen vindt grotendeels plaats in de volgende programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;

Keur Waterschap Aa en Maas 2015

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben samen waterregels vastgesteld, de Keur. De regels uit de geldende Keur zijn eenvoudiger dan eerst en er is minder vaak een watervergunning nodig dan voorheen. Activiteiten en werkzaamheden rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs van regels vrijgesteld.

De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rondom watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen die een grote impact hebben op belangrijke watergangen en -keringen zijn vergunningplichtig. Het doel van de regels is de wateraanvoer en -afvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.

De waterschappen maken bij het beoordelen van ontwikkelingen met een toename verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 500 m² en de 10.000 m²) kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de opgave van compenserende berging van hemelwater. Voor grote plannen (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) volstaat deze rekenregel niet en is er altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk waarbij het waterschap vroegtijdig dient te worden betrokken. Voor plannen waarbij de toename verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is hebben de drie waterschappen besloten dat het gelet de dermate kleine afvoer van hemelwater verant-

woord is geen compensatie te eisen. Op basis van het gemeentelijk beleid geldt hiervoor nog wel dat er een hydrologisch neutrale ontwikkeling noodzakelijk is met bij voorkeur het verwerken van hemelwater op eigen terrein.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Per 5 november 2019 is de voormalige Verordening water opgegaan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De Verordening water kende een onderscheid in beschermde gebieden en attentiegebieden. In de IOV is deze bescherming gehandhaafd.

Hoofdstuk 4 van de IOV richt zich op het regionale waterbeheer en de taakuitoefening van de waterschappen. Hier zijn instructieregels opgenomen die waterschappen moeten betrekken bij uitoefening van hun bevoegdheden. Hiermee is voldaan aan de verplichtingen van de Waterwet.

Ter plaatse van het plangebied gelden vanuit de in hoofdstuk 4 van de IOV opgenomen instructieregels geen relevante beperkingen die van invloed zijn op de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling.

Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP)

Met het VGRP geeft de gemeente Mill en Sint Hubert haar invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijke rioolstelsel. De planperiode van het VGRP is 2019 tot en met 2023.

Waterhuishoudkundig systeem

Het plangebied komt te bestaan uit verhardingen, bebouwing, erfbeplanting, boomgaard en weide. De gronden aan de voor- en achterzijde van de bestaande aanwezige bedrijfs-woning blijven als tuin ingericht en bestaan grotendeels uit gazon. Voor het overige zijn en blijven de gronden voor een deel verhard ten behoeve van de bereikbaarheid en ontsluiting van de bebouwing. Aan de noordoostzijde is net buiten het plangebied een bestaande voorziening gelegen voor berging en infiltratie van hemelwater.

Grondwater

Voor zover bekend is ter plaatse van het plangebied geen grondwateroverlast aanwezig.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van en aangrenzend aan het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Ook zijn er geen sloten aanwezig. Aan de overzijde van de Gagelweg ligt wel een poel.

Gelet de Legger oppervlaktewateren van het waterschap is zowel ter plaatse van als in de (directe) omgeving van het plangebied dan ook geen sprake van A-/B-watgangen met een beschermingszone.

Hemelwater

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan op ziet, dient hydrologisch neutraal te zijn. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen geldt voor hemelwater als uitgangspunt, dat dit op eigen terrein wordt verwerkt en/of op oppervlaktewater wordt geloosd.

De tot voor kort in het plangebied aanwezige varkensstallen ($\pm 4.174 \text{ m}^2$), voer- en sleufsi-lo's zijn inmiddels al gesloopt en verwijderd. Daarbij is de rondom aanwezige verharding ook verwijderd. De met dit bestemmingsplan beoogde nieuwe situatie houdt in dat er ter plaatse daarvan tien vakantiewoningen van elk $\pm 55 \text{ m}^2$ en een zo beperkt mogelijke op-

pervlakte aan nieuwe verharding voor ontsluiting daarvan zijn voorzien. In het oostelijke deel van het plangebied blijven ten dienste van het uit te oefenen akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf de bestaande bedrijfswoning, bestaande bedrijfsgebouwen en rondom aanwezige verharding gehandhaafd. Ook wordt hier één bedrijfsgebouw herbouwd op een andere plek. Over het geheel genomen is sprake van een grote afname aan verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied ($>4.500 \text{ m}^2$).

De afname aan verhard oppervlak houdt in dat conform de regels van het waterschap en de gemeente voor dit bestemmingsplan geen compenserende berging van hemelwater is vereist. Hemelwater zal immers op eigen terrein meer ruimte krijgen om te infiltreren en in de grond te worden opgenomen. Dit heeft een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4.2: Overzichtstekening ligging bestaande waterbergende voorziening op eigen terrein

Tegelijkertijd geldt wel dat ook in de beoogde nieuwe situatie het hemelwater op eigen terrein moet kunnen worden opgevangen. De gemeente hanteert een waterbergingsseis van 60 mm per m^2 bebouwd en verhard oppervlak. Op basis van de tekening van de beoogde nieuwe situatie volgens het landschappelijk inpassingsplan kan geconstateerd worden dat het plangebied dan voor $\pm 3.600 \text{ m}^2$ bebouwd en verhard zal zijn, wat resulteert in een bergingsseis van 216 m^3 .

Net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, maar wel op eigen terrein is bestaand een voorziening voor infiltratie van hemelwater aanwezig. Zie figuur 4.2. Deze heeft bestaand een oppervlakte van $\pm 280 \text{ m}^2$. Wanneer deze gemiddeld $0,76 \text{ m}$ diep wordt, biedt de voorziening voldoende capaciteit om voor zover infiltratie in de grond niet direct mogelijk is, het van bebouwd en verhard oppervlak afkomstige hemelwater op te vangen en tijdelijk te bergen.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat bovenstaande waterbergingsseis werkelijk wordt gerealiseerd.

Afvalwater

Er is een bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel voor de afvoer van afvalwater. Dit stelsel betreft een drukriolering.

Doordat de varkensstallen ter plaatse van het plangebied al gesloopt zijn, is de bestaande rioolaansluiting nu alleen nog in gebruik voor de afvoer van het afvalwater wat bewoning van de bestaand aanwezige bedrijfswoning oplevert. Door realisatie van tien vakantiewoningen zal (per saldo) sprake zijn van een toename van de uit het plangebied afkomstige hoeveelheid afvalwater. Uitgaande van gemiddeld drie personen per vakantiewoning zal de toename 0,3 m³/h bedragen (10 woningen * 3 personen * 0,01 m³/h).

Deze toename moet verwerkt kunnen worden door de drukriolering waar het plangebied op is aangesloten. Doordat hier nu alleen de (bedrijfs)woningen ter plaatse van Gagelweg 9, 10 en 11 op aangesloten zijn, zal de totale afvoer van afvalwater als gevolg van de bewoning van deze drie woningen en het verblijf in de tien te realiseren vakantiewoningen onder de 0,5 m³/h blijven. Zo'n afvoer kan een drukrioolgemaal binnen het totale systeem wel aan. De aanleg van nieuwe voorzieningen op het gebied van riolering is in dit geval niet noodzakelijk.

Digitale watertoets

Dit bestemmingsplan is via de Digitale watertoets getoetst op mogelijk spelende waterbelangen. Het toetsresultaat is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. Uitkomst is dat:

- Volgens de ingevoerde gegevens de verhardingstoename en/of -afkoppeling minder is dan 500 m²;
- Het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt;
- Verwachting is dat er vanuit het waterschap geen tot weinig opmerkingen zullen zijn.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 NATUUR

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet verving de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet.

De Wnb voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wnb is door samenvoeging van wetten zowel gericht op gebieds- als soortenbescherming.

4.3.1 GEBIEDSBESCHERMING

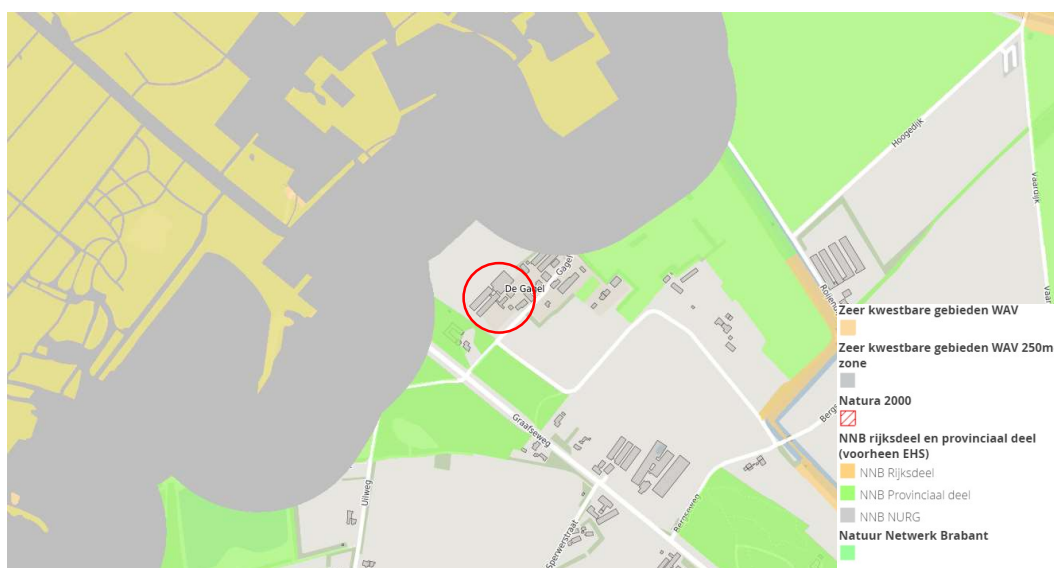
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of een ruimtelijke ontwikkeling van invloed zou kunnen zijn op de instandhouding en/of kwaliteit van de in of in de nabijheid van het plangebied gelegen beschermde natuurgebieden.

De meest dichtbij gelegen kwetsbare natuurgebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij bevinden zich ten noorden en ten westen van het plangebied, op een af-

stand van ± 300 meter. De zuidwestzijde van het plangebied grenst rechtstreeks aan gebied dat behoort tot het NatuurNetwerk Brabant (NNB). Zie figuur 4.3.

Gezien de afstand tussen het plangebied en deze gebieden en het feit dat dit plan leidt tot het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse en daarmee een aanzienlijke vermindering van ammoniakemissie, zijn als gevolg van dit bestemmingsplan geen negatieve effecten te verwachten voor de instandhouding en/of kwaliteit van de zeer kwetsbare gebieden WAV. Er zal juist sprake van een positieve ontwikkeling zijn.

Volgens de Ambitiekaart van het provinciale Natuurbeheerplan betreft het aan de zuidwestzijde van het plangebied grenzende tot het NNB behorend gebied het beheertype 'Droog bos met productie'. Gezien dit beheertype, de in paragraaf 4.1.4 beschreven effecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied qua geluid en de hiervan onderdeel uitmakende landschappelijke inpassing zijn er van dit plan ook geen negatieve effecten te verwachten op ecologische waarden binnen betreffend tot het NNB behorend gebied.



Figuur 4.3: Uitsnede kaartlagen zeer kwetsbare gebieden WAV en NNB (bron: kaartbank. brabant.nl)

De Wnb bepaalt ook dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun mogelijk effect op de instandhouding(sdoelstellingen) van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied is 'Sint Jansberg'. Dit gebied ligt ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van $\pm 11,2$ kilometer.

Wanneer de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied zo groot is zoals hiervoor genoemd, kan een activiteit alleen wat betreft de daardoor veroorzaakte stikstofemissie en -depositie hier mogelijk effect op hebben. In dit geval moet worden geconstateerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied sprake blijft van activiteiten waardoor stikstofemissie en -depositie optreedt, maar is ook met zekerheid te concluderen dat geen sprake is van een ontwikkeling met significant negatieve effecten op de instandhouding(sdoelstellingen) van Natura 2000-gebieden. Zowel niet wat de gebruiks- als de bouw-/aanlegfase betreft.

Initiatiefnemer heeft voor de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling een Wnb-vergunning aangevraagd en verkregen. Bij besluit van 18 december 2020 is er onder kenmerk Z/134692-239836 een Wnb-vergunning verleend voor een situatie, waarin ter plaatse van het plangebied de varkenshouderij is beëindigd, het vollegrondsteeltbedrijf wordt voortge-

zet en er tien vakantiewoningen worden gerealiseerd. Met deze vergunning is geconcludeerd dat deze aangevraagde situatie (=beoogde nieuwe situatie) ten opzichte van de referentiesituatie (=bestaande situatie) geen significant negatieve gevolgen heeft ten aanzien van de instandhouding(sdoelstellingen) van Natura 2000-gebieden. Dit gezien:

- Er volgens de bij de aanvraag ingediende Aerius-berekeningen voor de gebruiksfase in de aangevraagde situatie sprake is van afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie;
- Uit de bij de aanvraag ingediende Aerius-berekening voor de bouw-/aanlegfase bleek dat de sloop- en bouwwerkzaamheden om te komen tot de aangevraagde situatie niet vergunningplichtig waren voor de Wnb; die werkzaamheden veroorzaken wel stikstofemissie, maar leiden niet tot een stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jr.

Voornoemde Aerius-berekening voor de bouw-/aanlegfase heeft betrekking op zowel de sloop- als bouwwerkzaamheden, die verricht zouden moeten worden voor het realiseren van de beoogde nieuwe situatie. Ook is deze gemaakt met Aerius-versie 2020 en met als rekenjaar 2020. De sloopwerkzaamheden ter beëindiging van de varkenshouderij zijn echter reeds in het najaar van 2021 uitgevoerd, maar de bouwwerkzaamheden voor het bouwen van de tien vakantiewoningen moeten nog plaatsvinden. Derhalve zijn er met behulp van Aerius-versie 2021.2 voor enerzijds de sloop- en anderzijds de aanlegfase geactualiseerde Aerius-berekeningen gemaakt. Uit deze berekeningen komt naar voren dat de bij de werkzaamheden veroorzaakte stikstofemissie nog altijd niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden boven 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Uit oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.3.2 SOORTENBESCHERMING

Bij de uitvoering van voorgenomen ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen van de op grond van de Wet natuurbescherming beschermde soorten. In het kader van de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, is in het plangebied al $\pm 4.370 \text{ m}^2$ voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. In het kader van soortenbescherming is daarvoor op 6 augustus 2020 ter plaatse van het plangebied een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd om te beoordelen of voorgenomen ingrepen al dan niet effecten kunnen hebben op mogelijk aanwezige (beschermde) plant- en diersoorten. De belangrijkste conclusies van de scan zijn hierna beschreven. Het hele rapport is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

De Quickscan bevat een inventarisatie van de huidige aanwezigheid van zowel beschermde soorten planten als dieren in en om het plangebied. Tevens zijn te verwachten effecten van ingrepen in het plangebied beoordeeld.

Voor het bepalen van de effecten en het beantwoorden van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, is de relatie gelegd tussen de voorziene ingrepen en deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde plant- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Met de Quicksan is geconcludeerd dat de in het plangebied voorziene ontwikkeling en de daarbij behorende werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect zullen hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Er zijn binnen het plangebied geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen welke door de werkzaamheden beïnvloed kunnen worden. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige (in)directe gevolgen te verwachten zijn van voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde plant- en diersoorten. Lokaal zullen mogelijk alleen algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Conclusie

Uit oogpunt van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.4 ERFGOED

4.4.1 ARCHEOLOGIE

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet integrale bescherming mogelijk van ons cultureel erfgoed.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ (in de grond) te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor de omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met archeologische waarden.

De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert heeft er al in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en Wet ruimtelijke ordening voor gekozen eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit heeft geleid tot de 'Nota Archeologiebeleid Mill en Sint Hubert'. Het in deze nota vervatte beleid is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'.

In voornoemd bestemmingsplan is ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Dit is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit deel van het plangebied ligt op basis van de 'Nota Archeologiebeleid Mill en Sint Hubert' in gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Bij de betreffende dubbelbestemming geldt dat er bij bodemingrepen dieper dan 0,4 meter onder het bestaand maaiveld en groter dan 250 m² een archeologisch onderzoek wordt verlangd, maar deze eis niet van toepassing is ter plaatse van het bouwvlak.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een ontwikkeling, waarbij er eerst ±4.174 m² aan voormalige varkensstallen in het plangebied is gesloopt en rondom aanwezige verharding verwijderd is. Die stallen moesten inclusief de onderliggende mestkelders met een bouwdiepte van 1,0 tot 1,5 meter onder het maaiveld worden gesloopt. Met dit plan wordt beoogd om na het vullen van de vrijgekomen bouwputten met aan te voeren grond, op de gronden ter plaatse van de gesaneerde varkensstallen tien vakantiewoningen van ieder ±55 m² te bouwen. De bouw hiervan zal niet gepaard gaan met diepere bodemingrepen dan de ingrepen die al hebben plaatsgevonden bij de bouw van de varkensstallen met de

onderliggende mestkelders en de aanleg van de rondomgelegen verharding. De verrichte sloop- en voorziene bouwwerkzaamheden vinden dus plaats in al geroerde grond en zullen daarom geen verdere verstoring van mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden tot gevolg hebben. Tot op betreffende diepte onder het bestaand maaiveld zijn de eventueel ter plaatse aanwezige archeologische waarden in het verleden al verstoord.

Hier komt bij dat in dit geval alle sloop- en bouwwerkzaamheden zijn voorzien ter plaatse van het geldende en nieuwe bouwvlak. Gelet hierop is ten behoeve van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en volstaat het om in dit plan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' te handhaven.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4.2 CULTUURHISTORIE

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is te constateren dat ter plaatse van het plangebied de volgende cultuurhistorische waarden voorkomen:

- Archeologisch landschap 'Peelhorst Oost';
- Aardkundig waardevol gebied.

In het plangebied zelf en de directe omgeving bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten of gebouwen uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

Archeologische landschappen zijn archeologische topgebieden, het gaat om samenhangende oude bewoningsgebieden waar nog relatief veel kampementen, nederzettingen en heiligdommen en grafvelden in het bodemarchief bewaard zijn en die in meer dan één gemeente zijn gelegen. In deze landschappen werkt de provincie Noord-Brabant aan afstemming van het archeologiebeleid van gemeenten.

De cultuurhistorische waarden in het archeologisch landschap 'Peelhorst Oost' betreffen zodoende verwachte archeologische waarden. In paragraaf 4.4.1 is echter al onderbouwd waarom met de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van verdere verstoring van mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden.

Wat betreft het aardkundig waardevol gebied is te constateren dat bescherming van de hiermee verband houdende cultuurhistorische waarden is geregeld middels artikel 9.1 van de regels van dit bestemmingsplan. Deze regels voorzien in een vergunningplicht voor specifieke werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden buiten het bouwvlak welke tot aantasting van voorkomende cultuurhistorische waarden kunnen leiden. Ter plaatse van het deel van het plangebied dat na de verkleining ervan buiten het bouwvlak is gelegen, zijn echter geen van de in artikel 9.1 genoemde werken en werkzaamheden voorzien. Betreffende regels blijven met dit plan wel van toepassing.

Gezien het voorgaande hebben dit bestemmingsplan en de onderliggende voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige aantasting tot gevolg van ter plaatse en in de (directe) omgeving van het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 VERKEER EN PARKEREN

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen in en/of rondom het plangebied. Het is daarom van belang om inzichtelijk te maken welke veranderingen er kunnen treden en of deze effect hebben op de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte. In dit geval is hiervoor gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018).

Mobiliteit

Genoemde CROW-publicatie geeft geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van een varkenshouderij. Uit ervaringscijfers kan worden afgeleid dat een varkenshouderij waar alleen vleesvarkens gehouden worden, per etmaal zorgt voor maximaal 12 voertuigbewegingen van vrachtwagens en 8 voertuigbewegingen van personen- en bestelauto's. Dit vanwege aan- en afvoer van varkens, afvoer van kadavers, aanvoer van voer en stro, afvoer van mest, aan- en afvoer van andere materialen en bezoek door dierenartsen, adviseurs, monteurs enz.

In genoemde CROW-publicatie zijn ook geen kencijfers vermeld voor de verkeersgeneratie van een akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf. In alle redelijkheid kan er echter van uit worden gegaan dat de toename aan voertuigbewegingen naar en vanuit het plangebied vanwege de overgang naar een volwaardig akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf niet groter is dan de afname door de beëindiging van de varkenshouderij ter plaatse. Waardoor er per saldo geen effect is.

Genoemde CROW-publicatie bevat geen kencijfer voor de verkeersgeneratie van een vakantie- c.q. recreatiewoning. Wel is hierin voor de functie bungalowpark (huisjescomplex) een parkeerkencijfer gegeven per bungalow. Voor een bungalowpark, gelegen in buitengebied ligt het kencijfer op minimaal 2,6 en maximaal 2,8 voertuigbewegingen per bungalow per etmaal. Uitgaande van dit kencijfer betekent het realiseren van tien vakantie woningen binnen het plangebied dat per etmaal maximaal 28 extra voertuigbewegingen naar of vanuit het plangebied plaatsvinden.

Daar deze bestaand aanwezig is, heeft de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling wat de bedrijfswoning betreft geen effect op het aantal verkeersbewegingen naar en vanuit het plangebied.

Gelet het voorgaande heeft de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, per saldo tot gevolg dat sprake is van een toename van het aantal voertuigbewegingen per etmaal naar en vanuit het plangebied. Het gaat echter om een relatief beperkt aantal en de toename beperkt zich tot het ± 100 meter lange deel van de Gagelweg tussen plangebied en de aansluiting op de Graafseweg. Hierna valt de toename weg in het heersende verkeersbeeld. Langs betreffend deel van de Gagelweg is alleen het complex van Stichting Domus Mill gelegen, een functie welke zelf ook het nodige verkeer genereert. Zodoende is er in dit geval geen sprake van een ontwikkeling met een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

In de beoogde nieuwe situatie blijft het plangebied via drie in-/uitritten ontsloten op de Gagelweg. De meest linkse in-/uitrit wordt ± 20 meter naar rechts verplaatst en gaat dienen ter ontsluiting van de vakantie woningen. Hiervoor is een uitritvergunning vereist; die zal samen met de vergunning voor het bouwen van de vakantie woningen worden aangevraagd.

De bestaande middelste in-/uitrit blijft de bedrijfswoning en de daarbij behorende garage ontsluiten en de bestaande meest rechtse in-/uitrit is bedoeld ter ontsluiting van het akkerbouwbedrijf.

In de bestaande situatie heeft het plangebied al drie in-/uitritten. Gezien de lage verkeersintensiteit op de Gagelweg, het relatief beperkt aantal extra voertuigbewegingen per etmaal en de geringe afstand van het plangebied tot de doorgaande Graafseweg, zal de in het plangebied voorziene ontwikkeling de verkeersafwikkeling niet nadelig beïnvloeden. Niet ter hoogte van het plangebied en niet in de (verdere) omgeving. De Gagelweg kan het verkeer in de beoogde nieuwe situatie blijven verwerken zonder dat deze aanpassing behoeft.

Parkeren

Door het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij in het plangebied vervalt in de beoogde nieuwe situatie de bijbehorende parkeerbehoefte. Door de overgang naar een volwaardig akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf zal in verband hiermee de parkeerbehoefte toenemen. Uiteindelijk is in zowel de bestaande als beoogde nieuwe situatie sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Daardoor kan er in alle redelijkheid van worden uitgegaan dat er voor deze functie per saldo sprake is van een gelijke parkeerbehoefte.

Uitgangspunt is dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De bestaande verharding in het oostelijke deel van het plangebied biedt in de bestaande situatie voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren ten behoeve van het agrarische bedrijf. Gezien deze verharding gehandhaafd blijft, zal deze hier ook in de beoogde nieuwe situatie voldoende ruimte voor bieden.

Daar deze bestaand aanwezig is, heeft de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling wat de bedrijfswoning betreft geen effect op het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Genoemde CROW-publicatie bevat geen kencijfer voor de parkeerbehoefte van de functie vakantie- of recreatiewoning. Wel is hierin voor de functie bungalowpark (huisjescomplex) een parkeerkencijfer gegeven per bungalow. Voor een bungalowpark, gelegen in buitengebied komt het kencijfer neer op minimaal 2,0 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen per bungalow, en dus gemiddeld aantal van 2,1 per bungalow.

Uitgaande van voornoemd gemiddeld aantal parkeerplaatsen per bungalow zijn voor tien vakantiehuizen 21 parkeerplaatsen vereist. Gezien figuur 2.8 en het in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen landschappelijk inpassingsplan is dit aantal parkeerplaatsen met de binnen het plangebied voorgenomen ontwikkeling op eigen terrein voorzien. Gekozen is voor 12 parkeerplaatsen aansluitend op de lus die de vakantiehuizen ontsluit en 9 parkeerplaatsen ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied dat primair voor het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf dient. De laatste is een overloopvoorziening, ingeval de andere 12 parkeerplaatsen al bezet zijn.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Gezondheids- en milieuaspecten zijn in alle fasen van de inrichting, de bouw en het gebruik van de gebouwde omgeving van belang. Er wordt ge-

streeft naar duurzame ontwikkeling, lage milieubelasting, energieneutrale bebouwing en behoud en versterken van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, vindt plaats ter plaatse van een bestaand bouwperceel en heeft geen extra ruimtebeslag tot gevolg, zodat rekening wordt gehouden met duurzame verstedelijking. Onderdeel van de ontwikkeling en van dit plan is verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. In voorgaande paragrafen is onderbouwd dat er voldoende rekening wordt gehouden met milieuaspecten.

Voor de vakantiewoningen geldt dat initiatiefnemer circulair en ecologisch zal bouwen. Dat komt ook in het in het landschappelijk inpassingsplan beschreven ruimtelijke beeld van de vakantiewoningen tot uiting; in de toepassing van duurzame materialen, gedekte (aard-) kleuren, grasdaken en geïntegreerde zonnepanelen. Of er vleermuiskasten en nestkasten voor vogels worden toegepast, hangt af van of dit zinvol is op het terrein, gelet de groene omgeving waar al veel natuurlijke nestgelegenheid voorhanden is. Verder worden de parkeerplaatsen aangelegd met een moderne grassteen, zodat het hemelwater ter plaatse in de bodem infiltreren kan.

Op het dak van één van de te behouden bedrijfsgebouwen voor machinestalling liggen al zonnepanelen. Het dak van de op een andere plek te herbouwen loods wordt ook (weer) van zonnepanelen voorzien. Daarnaast worden bij vakantiewoningen met een antracietkleurige kap zonnepanelen geïntegreerd opgenomen in het dak. Met al deze panelen zal naar verwachting alle energie die nodig is ten behoeve van het akkerbouw-/vollegrondsteeltbedrijf en de vakantiewoningen, duurzaam opgewekt kunnen worden.

5

Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke haalbaarheid aangetoond. Het bestemmingsplan moet zowel in economisch als in maatschappelijk opzicht uitvoerbaar zijn.

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Omgevingsdialoog

De gemeente wil dat voor iedere ontwikkeling die wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan vraagt, een omgevingsdialoog gehouden wordt. Dit om omwonenden in een vroegtijdig stadium bij ontwikkelingen te betrekken, zodat mogelijke wensen of opmerkingen te bespreken en verwerken zijn.

Initiatiefnemer heeft zodoende in het kader van dit bestemmingsplan een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden over de ontwikkeling die hij beoogt in het plangebied. Hij heeft hen daarbij gevraagd formulieren in te vullen. De ingevulde formulieren zijn als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Omwonenden hebben hierop geen wensen en/of bedenkingen kenbaar gemaakt.

Vooroverleg

Op deze herziening van het geldende bestemmingsplan is het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente heeft ten behoeve hiervan een concept van onderhavig plan toegezonden aan relevante overheden en instanties.

De gemeente heeft daarop van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de Brandweer Brabant-Noord een vooroverlegreactie ontvangen met een enkele opmerking. De opmerkingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

Formele procedure

De gemeente brengt dit bestemmingsplan in procedure volgens het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het plan voor een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd als ontwerp. Gedurende deze termijn is het voor iedereen mogelijk om het ontwerpbestemmingsplan in te zien en hier op te reageren door middel van het indienen van een zienswijze.

Na afloop van de inzagetermijn is het aan de gemeenteraad om te besluiten over de beantwoording van de eventueel ingediende zienswijzen en de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan op ziet, komt volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Zodoende neemt initiatiefnemer alle daarmee verband houdende kosten voor zijn rekening.

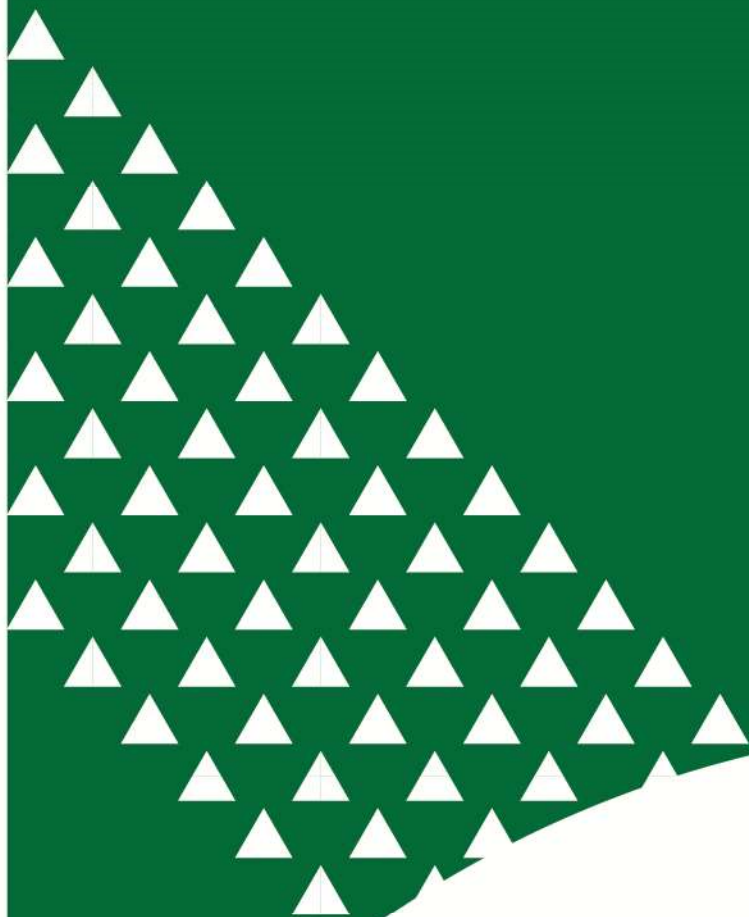
Tot de met de ontwikkeling verband houdende kosten behoren ook de door de gemeente te maken plankosten en eventuele door de gemeente uit te keren tegemoetkomingen voor mogelijk uit de ontwikkeling voortvloeiende planschade. Wat dit bestemmingsplan betreft bestaat op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wro geen verplichting om met een exploitatieplan of anterieure overeenkomst over de grondexploitatie te verzekeren dat de plankosten voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Het maakt geen aangegeven bouwplan mogelijk. De plankosten zijn op grond van de gemeentelijke legesverordening in rekening te brengen als leges. Om te verzekeren dat de gemeente eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade op de initiatiefnemer kan verhalen, hebben partijen een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Met genoemde overeenkomst en het heffen van leges zal de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd zijn.



Bijlagen

- BIJLAGE 1: EXPLOITATIEOPZET VAKANTIEWONINGEN
- BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
- BIJLAGE 3: VERKENNEND BODEMONDERZOEK
- BIJLAGE 4: VERKENNEND ASBESTONDERZOEK
- BIJLAGE 5: GEURBEREKENING
- BIJLAGE 6: WATERTOETS
- BIJLAGE 7: QUICKSCAN SOORTENBESCHERMING
- BIJLAGE 8: FORMULIEREN OMGEVINGSDIALOOG
- BIJLAGE 9: AERIUS-BEREKENINGEN EN GELDENDE WNB VERGUNNING
- BIJLAGE 10: NOTA VAN ZIENSWIJZE EN WIJZIGINGEN 'BUITENGEBIED MILL, GAGELWEG 9'



Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com

