

Toelichting Bestemmingsplan

Hogeweg 5 te Langenboom



Colofon

Gemeente:	Land van Cuijk
Projectlocatie:	Hogeweg 5, 5453 SR te Langenboom
Datum:	05-09-2023 / 20-11-2023 / 02-08-2024
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.1982.BPBuLaHogeweg5-VA01
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	23087.002 / EH

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Geldend planologisch regime	5
1.3. Procedure	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving.....	7
2.1. Bestaande situatie.....	7
2.2. Beoogde situatie	8
3. Beleidskader.....	10
3.1. Provinciaal beleid	10
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	10
3.1.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2. Gemeentelijk beleid.....	15
3.2.1. Structuurvisie.....	15
3.2.2. Bestemmingsplan	18
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	23
4.2. Waterhuishouding	23
4.2.1. Provincie	24
4.2.2. Waterschap Aa en Maas.....	24
4.2.3. Gemeentelijk beleid	26
4.2.4. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	26
4.2.5. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	27
4.3. Natuur	28
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	28
4.3.2. Wet natuurbescherming	30
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	32
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde.....	32
4.4.2. Archeologie.....	34
4.5. Landschappelijke inpassing	35
4.6. Bodemkwaliteit	35
4.7. Spuitzones	36
4.8. Bedrijven en milieuzonering	36
4.9. Geur	37
4.9.1. Omgekeerde werking.....	37
4.9.2. Woon- en leefklimaat.....	39
4.10. Luchtkwaliteit.....	40

4.10.1.	Niet in betekende mate	40
4.10.2.	Woon- en leefklimaat.....	41
4.11.	Geluid.....	43
4.12.	Verkeer en parkeren	43
4.13.	Externe veiligheid	44
4.13.1.	Regelgeving	44
4.13.2.	Toetsing aan beleid	45
4.14.	Technische infrastructuur	47
4.15.	Volksgezondheid.....	47
5.	Juridische planbeschrijving	48
5.1.	Juridische achtergrond	48
5.2.	Toelichting verbeelding.....	48
5.3.	Toelichting regels.....	48
6.	Uitvoerbaarheid	50
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	50
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	50
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	50
7.	Bijlagen	51

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Voor de locatie aan de Hogeweg 5 te Langenboom is momenteel een vergunning voor het exploiteren van een rundveehouderij geldend. Initiatiefnemers hebben de locatie aan de Hogeweg 5 samen met het omliggende perceel aangekocht om hier een andere ontwikkeling mogelijk te maken. De afgelopen tijd is nagedacht over een duurzame herontwikkeling van de locatie. Hieruit is gebleken dat de locatie zich uitstekend leent voor het realiseren van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is eerst een principeverzoek bij de gemeente ingediend en naar aanleiding van het genomen principebesluit is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Geldend planologisch regime

Voor de planlocatie aan de Hogeweg 5 te Langenboom is het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018', d.d. 26-09-2019 geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 1:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – aardkundig waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentratie 1;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – groenblauwe mantel;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – leefgebied dassen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – zone landschap, leefomgeving en gezondheid.



Afbeelding 1: Uitsnede Ruimtelijke plannen, plangebied rood omlijnd

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling om de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen naar een burgerwoning mogelijk wordt gemaakt (art. 7.7.7). Echter is er geen mogelijkheid opgenomen tot het toevoegen van woningen ter plaatse van het plangebied. Het toevoegen van de ruimte-voor-ruimtewoningen is niet mogelijk op de locatie binnen het geldende regime. Derhalve wordt de procedure van een herziening van het bestemmingsplan doorlopen.

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt deze opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

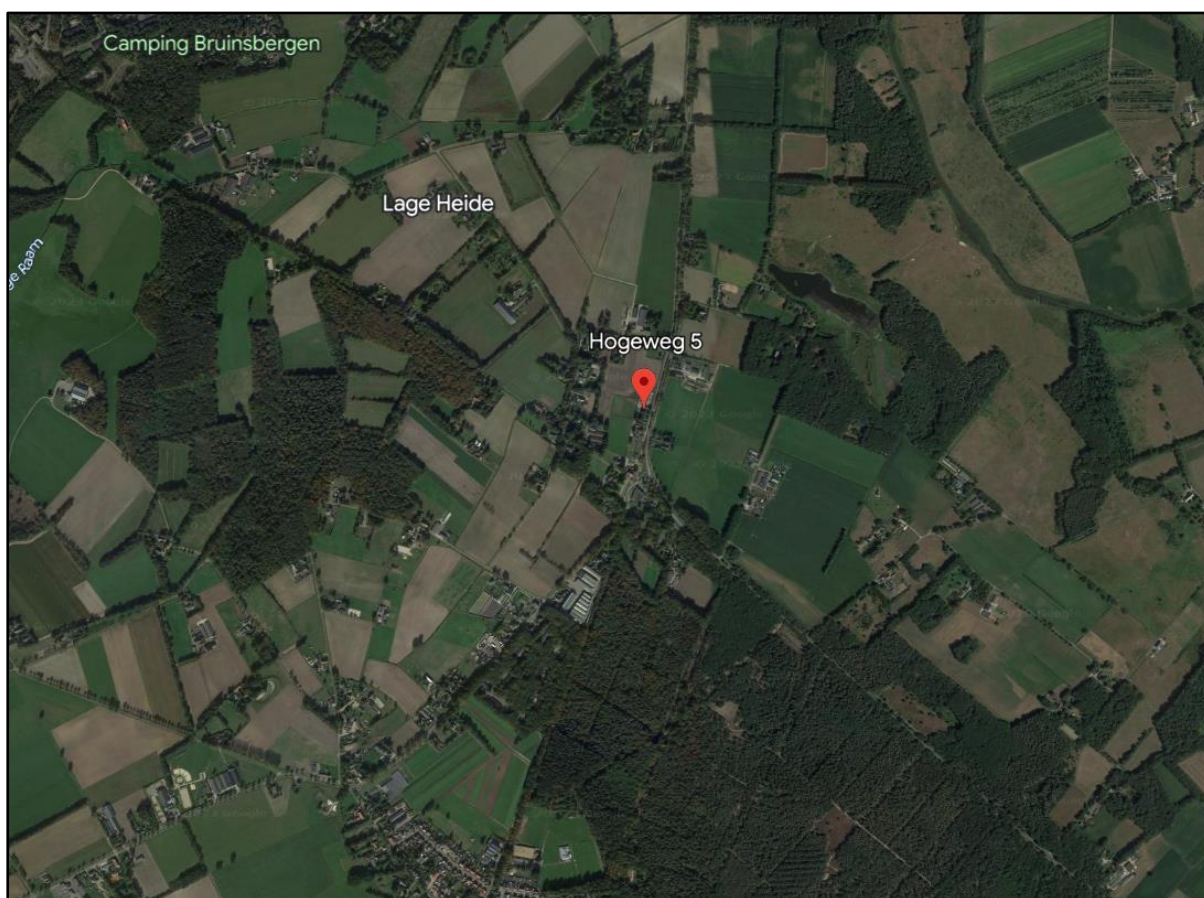
De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

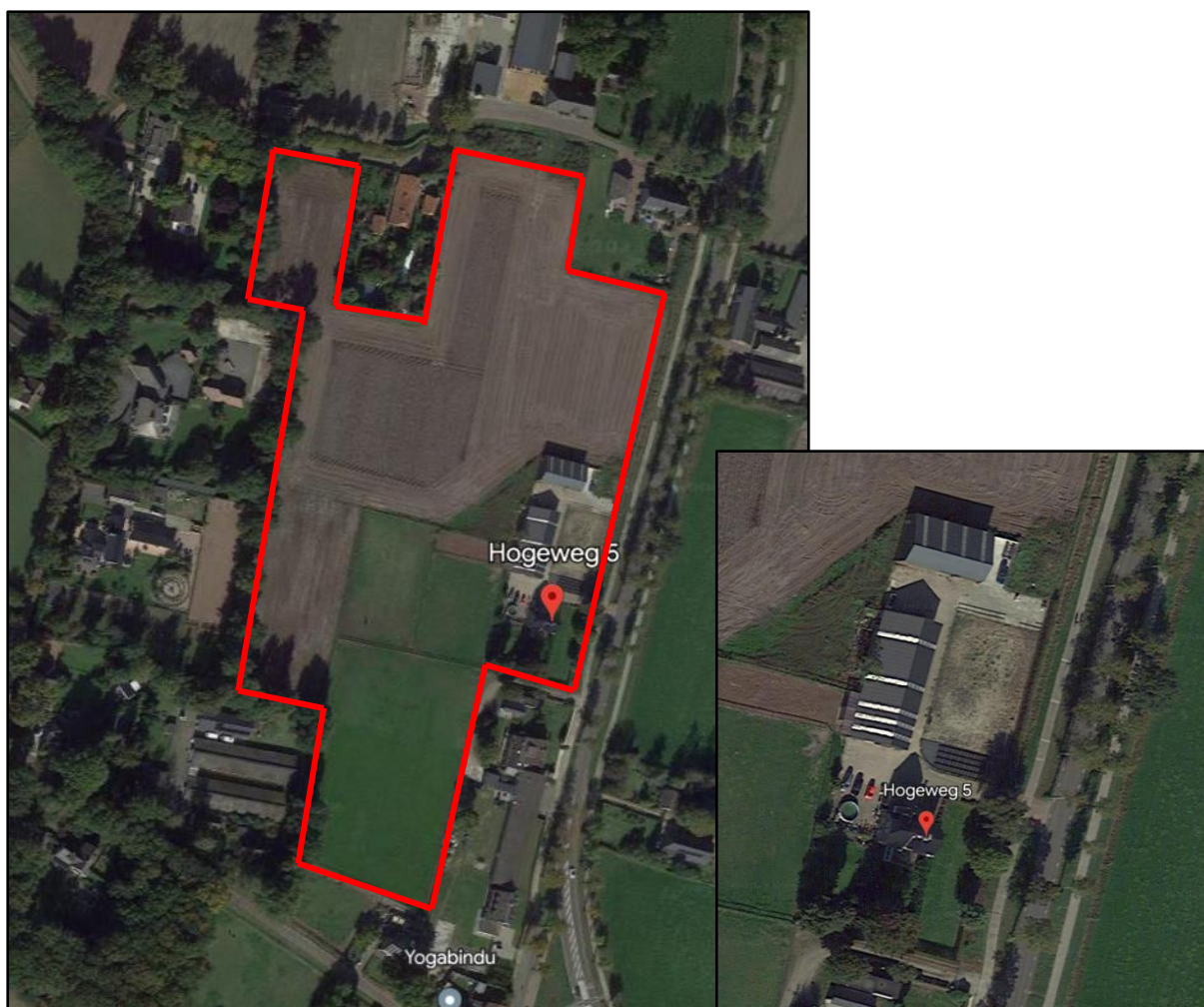
2.1. Bestaande situatie

De locatie aan de Hogeweg 5 te Langenboom is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Op een afstand van circa 3,1 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is de bebouwde kom van Mill gelegen. Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van circa 1,2 kilometer de kern van Langenboom. Daarnaast is ten zuiden van de locatie tevens een bebost gebied gelegen. De ligging van het plangebied is weergegeven in Afbeelding 2. Verder is het plangebied gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, er liggen meerdere woon-, (niet) agrarische bedrijfs- en overige bestemmingen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie m en nummer 1014. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 47.445 m².



Afbeelding 2: Uitsnede Google Earth, ligging plangebied, plangebied aangegeven met rode druppel

Op de locatie aan de Hogeweg 5 te Langenboom wordt momenteel een rundveehouderij geëxploiteerd. Er is een melding in het kader van het Besluit Landbouw milieubeheer (d.d. 08-09-2011) aanwezig voor het houden van 45 zoogkoeien, 37 stuks vrouwelijk jongvee, 3 volwassen paarden en 3 paarden in opfok. Binnen het plangebied zijn meerdere voorzieningen aanwezig voor het houden van rundvee en paarden. Er is namelijk een opslagloods, een loods ten behoeve van dierenverblijven en een rijbak aanwezig binnen het plangebied, zie Afbeelding 3. Tevens is op deze afbeelding weergegeven welk perceel hoort bij de locatie aan de Hogeweg 5 te Langenboom. Het perceel dient als landbouwgrond/weiland ten behoeve van de dieren welke worden gehouden op de locatie.

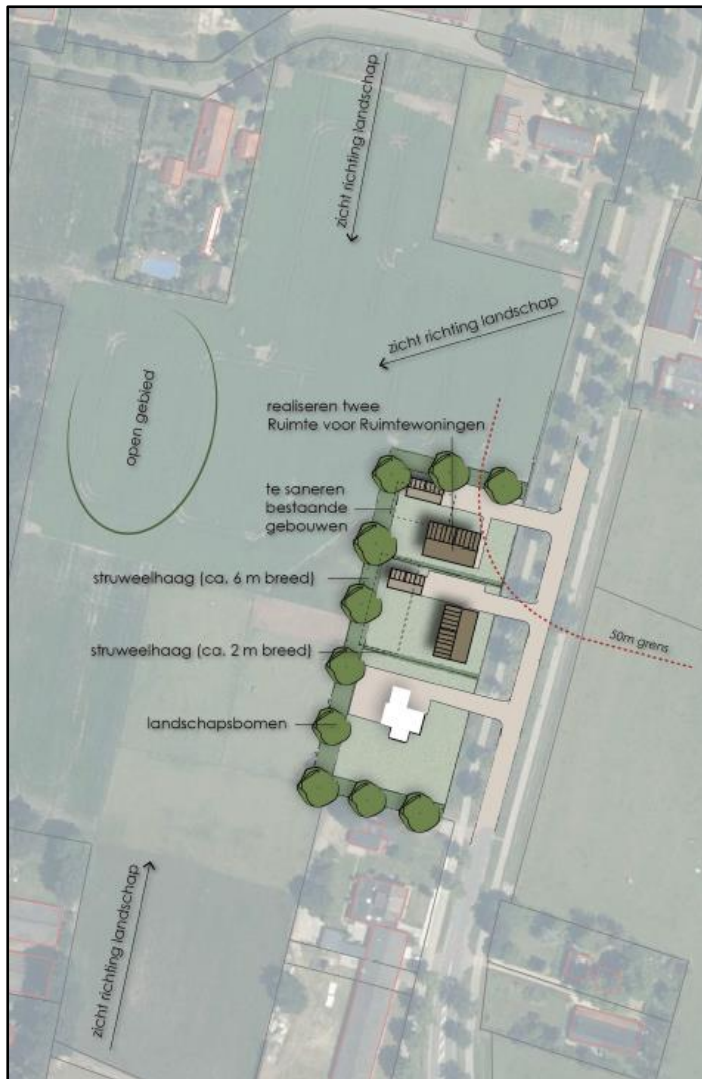


Afbeelding 3: Uitsnede Google Earth, locatie met bijbehorend perceel weergegeven, rood omljnd, en voorzieningen binnen bouwvlak aangegeven

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemers hebben de locatie aan de Hogeweg 5 samen met het omliggende/bijbehorende perceel aangekocht om hier een andere ontwikkeling mogelijk te maken. De afgelopen tijd is nagedacht over een duurzame herontwikkeling van de locatie. Hieruit is gebleken dat de locatie zich uitstekend leent voor het realiseren van twee ruimte-voor-ruimte woningen. De locatie is namelijk gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en er liggen al meerdere woonbestemmingen om de reeds aanwezige agrarische bestemming. Om de ontwikkeling van de twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken is eerst een principeverzoek bij de gemeente ingediend, na een positiefbesluit is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. De ruimte-voor-ruimte titels zullen worden aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij.

In onderstaande Afbeelding 4 is de inpassing van de beoogde situatie weergegeven. Hierop is te zien dat de bestaande voormalige bedrijfswoning behouden zal blijven en de overige bebouwing welke reeds aanwezig is zal worden gesloopt. Het gaat in totaal om circa 725 m² aan agrarische opstallen welke zullen worden gesaneerd. Hiervoor in de plaats komen twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen welke landschappelijk zullen worden ingepast. De overige ruimte van het bestaande perceel zal niet van bestemming veranderen, dit blijft een open agrarisch gebied. Met het realiseren van de beoogde woningen zal rekening gehouden worden met de omliggende functies.



Afbeelding 4: Beoogde situatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang

af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Zowel op nationaal niveau als op provinciaal niveau is er op dit moment sprake van een woningtekort. De bevolkings- en woningbehoefteprognose geeft daarbij richting aan de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2040. Volgens de provinciale prognosecijfers wordt er in de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert een toename van 330 woningen gewenst geacht. Met de beoogde ontwikkeling worden er twee wooneenheden gerealiseerd en een bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De ontwikkeling is daarom wenselijk vanuit een concrete marktvraag.

3.1.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Aardkundig waardevol gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied', zie Afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede Iov, locatie rood omlijnd

Voor de aardkundige waarden ter plaatse van het plangebied dient te worden getoetst aan artikel 3.28. Voor de landschappelijke waarden in groenblauwe mantel dient te worden getoetst aan artikel 3.32.

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op de groenblauwe mantel. Met het initiatief wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een

burgerwoning en er worden twee woningen toegevoegd. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.68 voor wonen in landelijk gebied.

In artikel 3.68, eerste lid, is vastgelegd dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken met ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het kader van rood voor groen, zoals ruimte-voor-ruimte woningen. De voorwaarden hiervoor zijn vervat in artikel 3.79.

In artikel 3.51 zijn de afwijkende regels ten aanzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' opgenomen. Deze regels beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Met het initiatief wordt een rundveehouderij gesaneerd, waardoor er geen bedrijfsmatige veehouderijactiviteiten meer plaatsvinden binnen de planlocatie. Dit artikel is derhalve niet van toepassing op het initiatief.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief wordt de veehouderij ter plaatse gesaneerd. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' naar 'Wonen' en het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woningen. De ontwikkeling heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, derhalve is toepassing van de ladder niet nodig. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel. De bedrijfswoning blijft namelijk behouden en binnen het bouwperceel worden 3 woonbestemmingen gerealiseerd met een woonbestemming. Binnen de woonbestemmingen worden de gebouwen geconcentreerd binnen een bouwperceel. Hierbij valt tevens op te merken dat de agrarische opstallen welke aanwezig zijn zullen worden gesaneerd. Gezien het bovenstaande is te concluderen dat er sprake is van zorgvuldig ruimte gebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd met het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' te combineren met de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing. Daarnaast is er planologisch gezien sprake van een afname van de emissies door het wegbestemmen van de veehouderij binnen het plangebied. Hierdoor wordt ook het leefmilieu in de omgeving verbeterd. Tevens wordt er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd met het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woningen. Naast het bovenstaande wordt er tevens een meerwaarde gecreëerd door de beoogde ontwikkeling te combineren met een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Land van Cuijk is de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling van het herbestemmen van de bedrijfswoning aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Het toevoegen van de ruimte-voor-ruimte woningen valt echter onder een bestemmingsplan herziening.

Hierbij valt op te merken dat conform artikel 3.79, welke van toepassing is voor het realiseren van ruimte-voor-ruimte kavels, artikel 3.9 niet van toepassing is. Voor de ruimte-voor-ruimte woningen volstaat derhalve een landschappelijke inpassing. De beoogde ontwikkeling valt gezien het bovenstaande onder een categorie 2 ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt en deze is bijgevoegd in bijlage 1.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen' op de verbeelding en door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden

Paragraaf 3.2.4 bevat voorwaarden voor aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Het initiatief ligt binnen de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied', derhalve moet getoetst worden aan artikel 3.28 ten aanzien van Aardkundige waarden. Het plangebied is tevens gelegen binnen de groenblauwe mantel en derhalve dient er te worden getoetst aan artikel 3.32 ten aanzien van landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel.

Artikel 3.28 Aardkundige waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;*
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

Onderhavig bestemmingsplan is mede gericht op het behoud van de aardkundige waarden ter plaatse van het plangebied. In paragraaf 4.4.1 is een uitgebreidere toelichting gegeven waar rekening is gehouden met de kenmerken zoals beschreven in de Aardkundige Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Daarnaast zijn tevens de regels zoals opgenomen in het moederplan overgenomen ten aanzien van het aardkundig waardevol gebied. Hieruit valt te concluderen dat er wordt voldaan aan artikel 3.28 van de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;*
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.*

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

In paragraaf 4.5 wordt een uitgebreidere toelichting gegeven op de landschappelijke inpassing behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast wordt tevens in paragraaf 4.2 de waterhuishouding van de beoogde ontwikkeling uitgebreid beschreven. Uit bovenstaande paragrafen is te concluderen dat de inpassing en de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage heeft aan het behoud en herstel van de ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden.

Tevens wordt er in de regels van het bestemmingsplan de bescherming en ontwikkeling van zowel de landschappelijke als de ecologische waarden en kenmerken geborgd.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het initiatief moet getoetst worden aan artikelen 3.68, 3.69 en 3.79 ten aanzien van wonen in landelijk gebied en het realiseren van twee ruimte-voor-ruimte woningen.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk worden gemaakt als is verzekerd dat:

- 1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

Met het initiatief wordt op de plaats van de bestaande bedrijfswoning één woonbestemming mogelijk gemaakt. Naast de bestaande bedrijfswoning worden tevens twee ruimte-voor-ruimtetoningen mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen sprake van een splitsing in meerder woonfuncties van de bestaande voormalige bedrijfswoning.

2. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Zoals reeds uiteen is gezet wordt de overtollige agrarische bebouwing met het initiatief gesaneerd.

Er kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor wonen in het landelijk gebied. Er worden, zoals beschreven, tevens twee ruimte-voor-ruimtetoningen toegevoegd, derhalve wordt aansluiting gezocht bij artikel 3.79.

Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.79)

In artikel 3.79 van de Iov zijn de voorwaarden opgenomen voor realisatie van ruimte-voor-ruimte kavels in stedelijk of landelijk gebied. Dit is toegestaan indien:

1. *De ontwikkeling door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
Door de aankoop van twee ruimte-voor-ruimte titels bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte is een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit bewerkstelligd. De ruimte-voor-ruimtetitels zijn bijgevoegd in bijlage 11.

2. *De ontwikkeling op een aanvaardbare locatie plaatsvindt. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt óf de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

Als naar de definitie van een bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de Iov wordt gekeken, ligt de locatie in een bebouwingsconcentratie. De omgeving kan worden gekenmerkt als een bebouwingscluster, er is namelijk sprake van een vlakvormige verzameling van bebouwing gelegen buiten het Stedelijk gebied. Daarnaast is conform het bestemmingsplan de locatie tevens aangeduid als een bebouwingsconcentratie. De ligging van de planlocatie in een bebouwingsconcentratie maken het een planologisch aanvaardbare locatie voor woningbouw.

3. *De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, mede gelet op de volgende aspecten (art. 3.77):*

- *Functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering*
- *De effecten van de ontwikkeling op deze functies en activiteiten*
- *Omgevingskwaliteit versterken*
- *Sloop van overtollige bebouwing*

De directe omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gebieden met woonfuncties. De beoogde situatie is qua stedenbouwkundige ligging en opzet een logisch vervolg hiervan. Daarnaast hebben de beoogde ruimte-voor-ruimtetoningen geen negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving. De inpassing behorend bij de beoogde situatie draagt bij aan de landschappelijke waarden van het gebied. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de landschappelijke inpassing, welke is bijgevoegd als bijlage. De overtollige bebouwing op locatie zal tevens worden gesloopt.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie, gebiedsvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1. Structuurvisie Mill en Sint-Hubert

In september 2011 heeft de voormalige gemeente Mill en Sint-Hubert een structuurvisie vastgesteld 'In duurzaam perspectief'. In de structuurvisie zijn verschillende doelen geformuleerd voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Deze doelen kunnen worden samengevat in het volgende missiement: *"De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen*

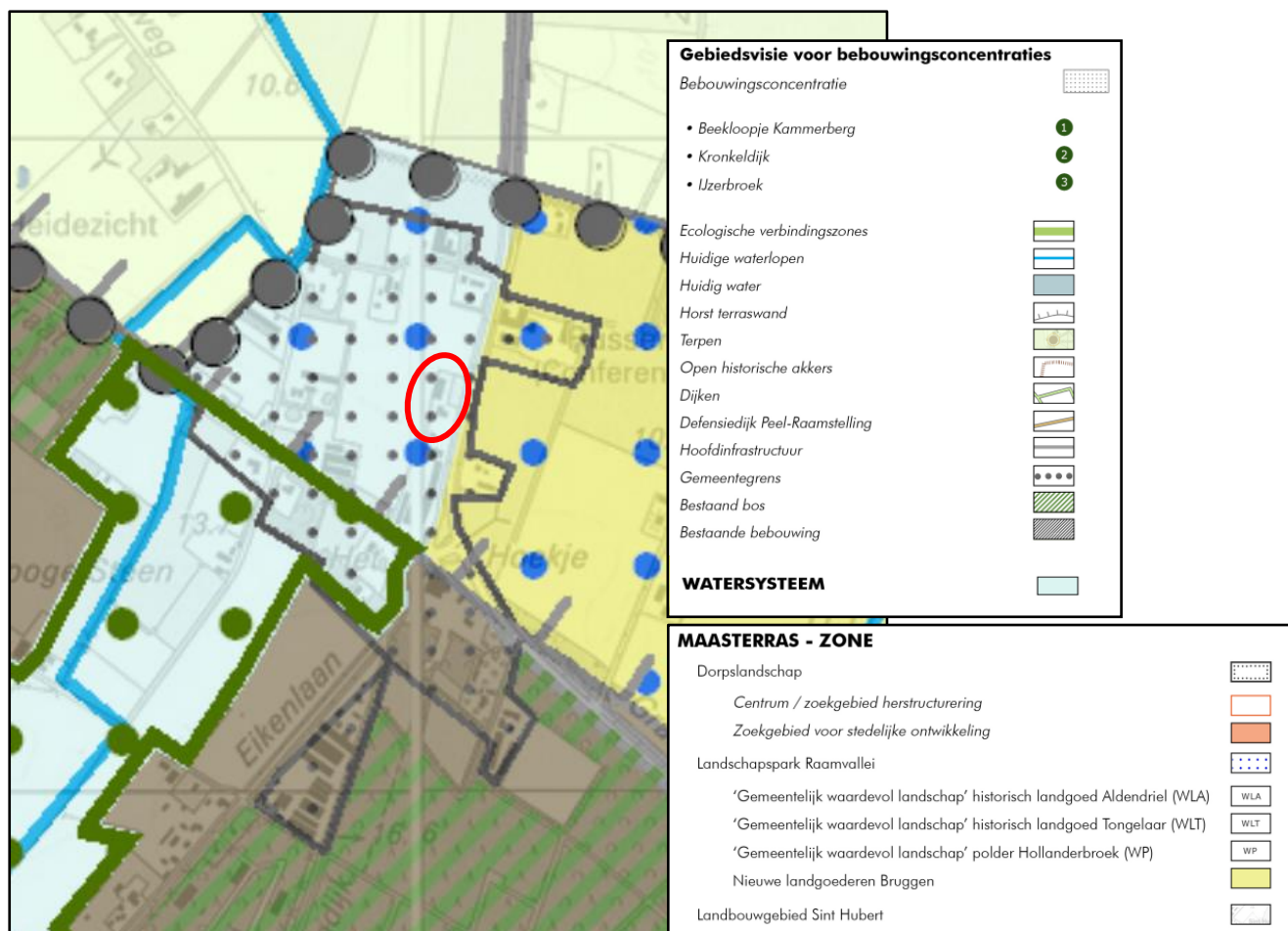
thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.”

In de structuurvisie heeft gemeente 4 zones aangewezen, het plangebied is gelegen in de Maasterras zone. Binnen deze zone ligt het plangebied tevens in het watersysteem en binnen een bebouwingsconcentratie, zie Afbeelding 6.

De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert wordt landschappelijk in tweeën gedeeld in de hoger gelegen Peelhorst en het lager gelegen Maasterras. De Peelhorst is enigszins bol en helt af naar het Maasterras. Opvallend is dat zich op de overgang een langgerekte natuurlijke wal gevormd heeft. Deze brede, door windwerking ontstane en tegenwoordige grotendeels beboste wal noemen we de Peelzoom. Dit is ten zuiden van het plangebied gelegen.

De gemeente geeft aan samen met het waterschap en de buurgemeenten te willen werken aan het herstel van de natuurlijke waterhuishouding in het hele stroomgebied van de Raam. Prioriteit ligt bij het herstel van de sponswerking van het landschap. De beste kansen daarvoor liggen in de brongebieden van de Peelkant-zone en in het bijzonder in de Raamvallei (Maasterras-zone). Dat correspondeert ook met het beleid van provincie en waterschap. Sleutelwoorden daarbij zijn vernatting, groen-waterberging en verdrogingsbestrijding.

De beoogde ontwikkeling heeft een positieve bijdrage aan de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied. De agrarische opstallen welke aanwezig zijn worden namelijk gesaneerd. Hiervoor in de plaats komen twee ruimte-voor-ruimte woningen, deze woningen zullen geen grotere oppervlakte krijgen dan de agrarische opstallen. Dit heeft een positieve bijdrage aan de waterhuishouding door een afname in verhard oppervlakte. Daarnaast valt hierbij tevens op te merken dat de nieuwe verharding welke zal worden gerealiseerd zal worden gecompenseerd middels een retentievoorziening. Hiermee is met zekerheid te concluderen dat de beoogde ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente.

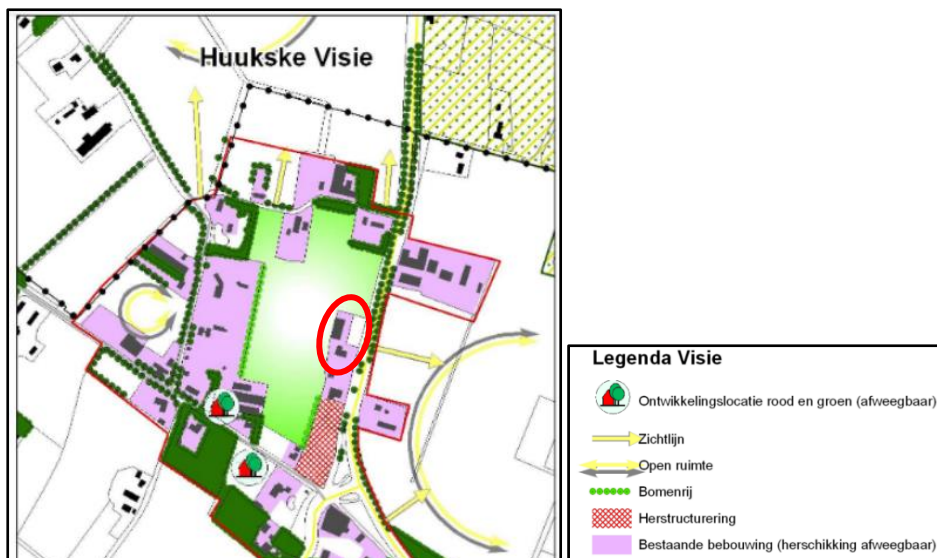


Afbeelding 6: Uitsnede Structuurvisie Mill en Sint-Hubert, plangebied met rode cirkel weergegeven

3.2.2. Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Mill en Sint-Hubert

Om de veranderingen in het buitengebied zo te sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen, heeft de provincie Noord-Brabant in 2004 de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' opgesteld. Deze beleidsnota gaf gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het reguliere provinciale beleid. De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert heeft hieraan invulling gegeven middels de op 10 december 2009 door de gemeenteraad vastgestelde 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties'. Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelings- en toetsingskader te bieden voor concrete ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Het plangebied maakt deel van bebouwingsconcentratie 'Het Huukske', één van de acht in Mill en Sint Hubert aangewezen bebouwingsconcentraties. Binnen de begrenzing van bebouwingsconcentratie het Huukske liggen diverse locaties waar een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden behaald. Ontwikkelingen in bebouwingsconcentratie het Huukske vinden voornamelijk plaats in het zuiden van de bebouwingsconcentratie. Voor het plangebied aan de Hogeweg 5 te Langenboom is specifiek aangegeven dat deze locatie in aanmerking komt voorerschikking, zie Afbeelding 7. Centraal gelegen karakteristieke open ruimte dient behouden te blijven en de inpassing van de open ruimte dient te worden verbeterd.

Op locaties die in aanmerking komen voorerschikking voorstelbaar om een herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk te maken. Het voornemen is derhalve ook, zoals eerder beschreven, om twee ruimte-voor-ruimtewoningen toe te voegen op de locatie aan de Hogeweg 5 te Langenboom. Het plan is kortom geheel in lijn met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties'.

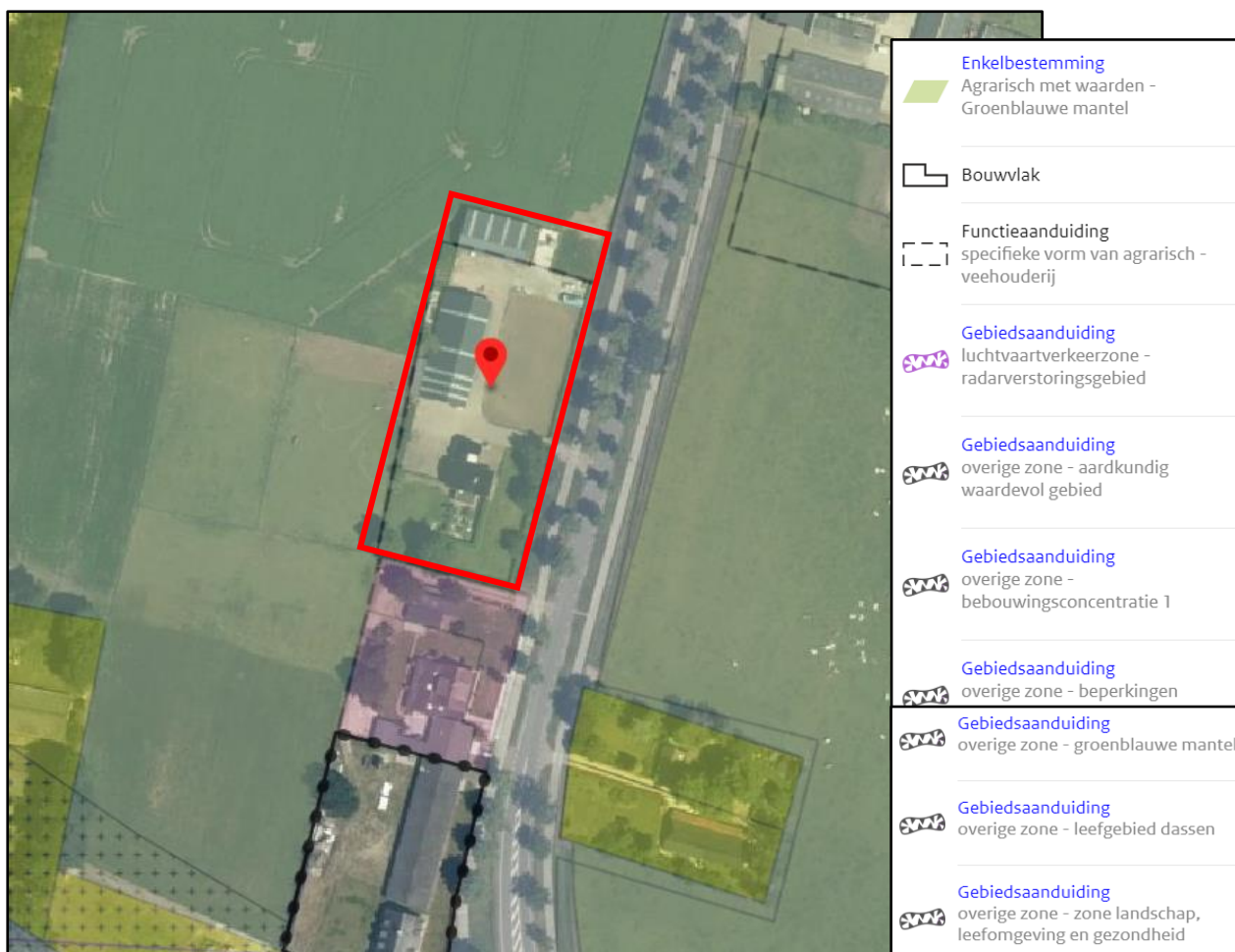


Afbeelding 7: Uitsnede Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Mill en Sint-Hubert, locatie rood omcirkeld

3.2.3. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018', d.d. 26-09-2019 geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: luchtwaardverkeerzone – radarverstoringgebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – aardkundig waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentratie 1;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – groenblauwe mantel;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – leefgebied dassen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – zone landschap, leefomgeving en gezondheid.



Afbeelding 8: Uitsnede Ruimtelijke plannen, plangebied rood omkaderd

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling om de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen naar een burgerwoning mogelijk wordt gemaakt (art. 7.7.7). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht.

7.7.7 Wijzigen naar Wonen

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

a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

De bestaande bedrijfswoning zal worden herbestemd naar een burgerwoning. Dit zal plaatsvinden binnen het bouwvlak. Hierbij valt tevens op te merken dat in het overige deel van het bouwvlak de twee ruimte-voor-ruimte woningen zullen worden gerealiseerd. Het gehele bestaande bouwvlak zal derhalve worden herbestemd naar wonen ten behoeve van meerdere woningen.

b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.

Door de herbestemming van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is het redelijkerwijs niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf uit te oefenen ter plaatse van het plangebied. Daarbij valt tevens op te merken dat de agrarische bebouwing zal worden gesaneerd.

c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen en

de wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen.

Het gehele bouwvlak zal worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning zal hierbij worden omgezet naar een burgerwoning en er zullen tevens twee ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Wonen' zullen de woningen, bijgebouwen, tuinen en erfverharding worden gerealiseerd. De omliggende gronden blijven agrarisch bestemd.

- d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij geldt dat 60% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 400 m².*

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied zal volledig worden gesloopt. Van deze regeling zal geen gebruik worden gemaakt, in de regels van het bestemmingsplan zal worden geborgd dat er maximaal 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan per woning.

- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.*

Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling omliggende functies belemmert zal worden getoetst aan de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009', zie paragraaf 4.8. Uit deze paragraaf blijkt dat er wordt voldaan aan de richtafstanden welke zijn genoemd in de 'Bedrijven en milieuzonering'. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet zal zorgen voor onevenredige beperkingen voor de omliggende functies.

- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting komen alle aspecten voor een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat aan bod. Uit onderhavige toelichting kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

- g. Bij wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag een aanduiding voor een bestaande nevenfunctie en/of verbrede landbouw worden opgenomen, als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:*

- 1. De woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.*
- 2. Nevenfuncties zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak.*
- 3. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:*
 - productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;*
 - dagrecreatieve voorzieningen;*
 - verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, waarbij de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend in of aansluitend aan het bouwvlak, alsmede maximaal 75 m² aan algemene voorzieningen binnen het bouwvlak.*
 - een zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen;*
 - statische opslag, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m²;*
 - bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);*
 - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven;*
 - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepaccommodatie.*
- 4. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie en zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².*
- 5. De omvang van de nevenfunctie dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie.*
- 6. De nevenfunctie mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing.*
- 7. Buitenopslag ten behoeve van nevenfunctie is niet toegestaan.*

8. *De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
9. *De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*
10. *De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.*
11. *Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.*
12. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
13. *Reclame-uitingen in de vorm van vlaggenmasten en/of reclameborden ten behoeve van de nevenfunctie zijn buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:*
 - a. *De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.*
 - b. *De breedte mag niet meer bedragen dan 2 m.*
 - c. *De reclame-uitingen zijn stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.*

Met het herbestemmen van het plangebied zal geen aanduiding voor een nevenfunctie worden opgenomen, derhalve is deze voorwaarde niet van toepassing.

- h. *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie 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.*

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van onder andere het water en het landschap. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is namelijk een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze inpassing voldoet aan de gemeentelijke investeringsregeling. In paragraaf 4.5 is een uitgebreidere toelichting gegeven op deze inpassing. Daarnaast zullen de aanwezige agrarische opstallen worden gesloopt, dit zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Hieruit valt te concluderen dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de waarden in de omgeving.

- i. *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 aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.*

Het plangebied is niet gelegen in een bovengenoemde aanduiding, derhalve is deze voorwaarde niet van toepassing.

- j. *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie 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.*

Zie onder lid h, is dezelfde voorwaarden.

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

Zoals reeds eerder is vermeld, is er een landschappelijke inpassing opgesteld op basis van een erfbeplantingsplan voor onderhavig bestemmingsplan. Deze landschappelijke inpassing is bijgevoegd in bijlage 1. Daarnaast wordt in paragraaf 4.5 verder ingegaan op deze landschappelijke inpassing.

Gezien het bovenstaande past de beoogde ontwikkeling van het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Echter gezien het feit dat er tevens twee ruimte-voor-ruim tewoningen zullen worden

gerealiseerd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Middels onderhavige notitie wordt hier een toelichting op gegeven.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Het plan betreft het in gebruik nemen van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning en het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Het gaat dus om een functiewijziging en het toevoegen van twee nieuwe woningen, die verder geen milieuhygiënische effecten heeft op de omgeving. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor het initiatief geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

4.2.1. Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels is de planlocatie niet gelegen in een 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Er hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de instructieregels uit de Iov.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

4.2.2. Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap Aa en Maas hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerplan 2022-2027, de Keur 2015, de legger en de uitgangspunten watertoets.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek „die hoog en droog genoeg” is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen de planlocatie verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. *Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met

grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. *Water als kans*

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water“ erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. *Meervoudig ruimtegebruik*

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een planlocatie ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. *Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. *Waterschapsbelangen*

Er zijn "waterschapsbelangen" met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

4.2.3. *Gemeentelijk beleid*

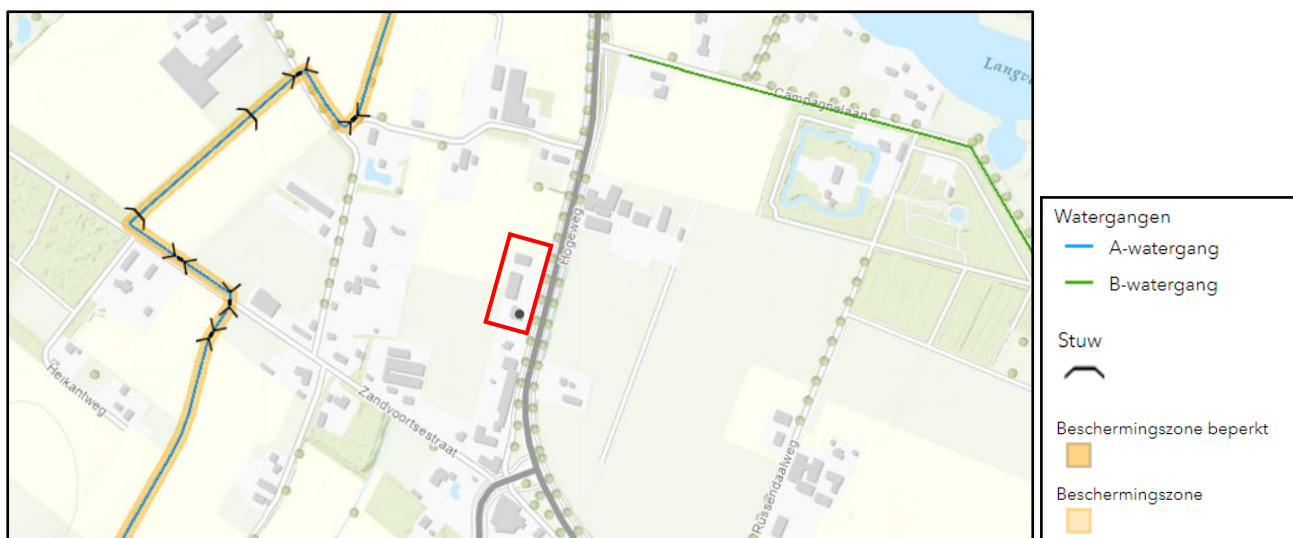
Met het VGRP geeft de gemeente Land van Cuijk haar invulling aan duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijke rioolstelsel. De planperiode van het VGRP is 2020 tot en met 2024.

Particuliere percelen

Op particuliere percelen dient een berging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 45 mm/m² voor alle verhard oppervlak worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het totale dakvlak en 20% van het overige perceeloppervlakte. Deze bergingsvoorziening moet een bovengrondse overloop hebben, welke mag afvoeren naar openbaar terrein.

4.2.4. *Bestaande waterhuishoudkundige situatie*

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen watergangen aanwezig. Ten westen van de planlocatie is een A-watergang gelegen en ten oosten is een B-watergang gelegen, zie onderstaande uitsnede van de legger.



Abbeelding 9: Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas, plangebied rood omlijnd

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het perceel wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het perceel vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.5. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. De beoogde ruimte-voor-ruimteloningen zullen tevens worden aangesloten op het gemeentelijk riool. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Voor het overige wordt er vanuit het plangebied enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit blijft onveranderd ten opzichte van de bestaande waterhuishoudkundige situatie.

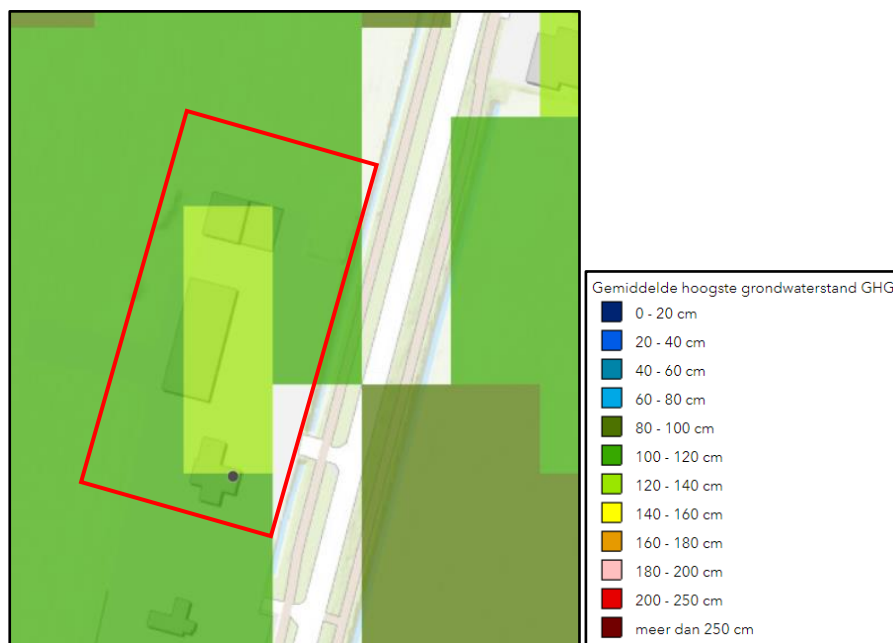
De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. De overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing en erfverharding zullen worden verwijderd. Het gaat hierbij om circa 725 m^2 aan bebouwing welke zal worden gesaneerd. Naast deze agrarische bebouwing wordt ook tevens circa 650 m^2 aan erfverharding gesaneerd. Hierdoor is er sprake van een ruime afname in oppervlakte verharding. Met betrekking tot de beoogde situatie zullen de exacte afmetingen van de woningen nog nader worden bepaald. Vooralsnog is er een toename van circa 150 tot 200 m^2 verhard oppervlak per woning beoogd. Tevens worden er twee bijgebouwen gerealiseerd van maximaal 100 m^2 . Dit geeft een toename van circa 600 m^2 voor de woningen en de bijgebouwen. Er zal tevens nog terreinverharding plaats vinden ten behoeve van een oprit, terras en dergelijken. Het verharde oppervlakte ten behoeve van terreinverharding zal onder de 200 m^2 blijven.

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing en erfverhardingen zullen verdwijnen. Hiervoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem.

Echter is conform het gemeentelijke beleid een waterberging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 45 mm/m² voor alle verhard oppervlak noodzakelijk voor particuliere ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is het totale dakvlak en 20% van het overige perceeloppervlakte. Aangezien het nog niet exact bekend is hoeveel verhard oppervlakte er gerealiseerd zal worden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, is er een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot een waterberging bijgevoegd in de regels van het bestemmingsplan. Op deze manier zal er ten alle tijden een voldoende grote waterberging worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Met het realiseren van de woning zal tevens rekening worden gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Zoals in onderstaande Afbeelding 10 te zien is, is de GHG tussen de 100 - 140 cm. De ontwateringsdiepte zal voldoende zijn door middel van een plaatselijke ophoging van het perceel.



Afbeelding 10: Uitsnede Kaartbank, GHG kaart, plangebied rood omlijnd

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

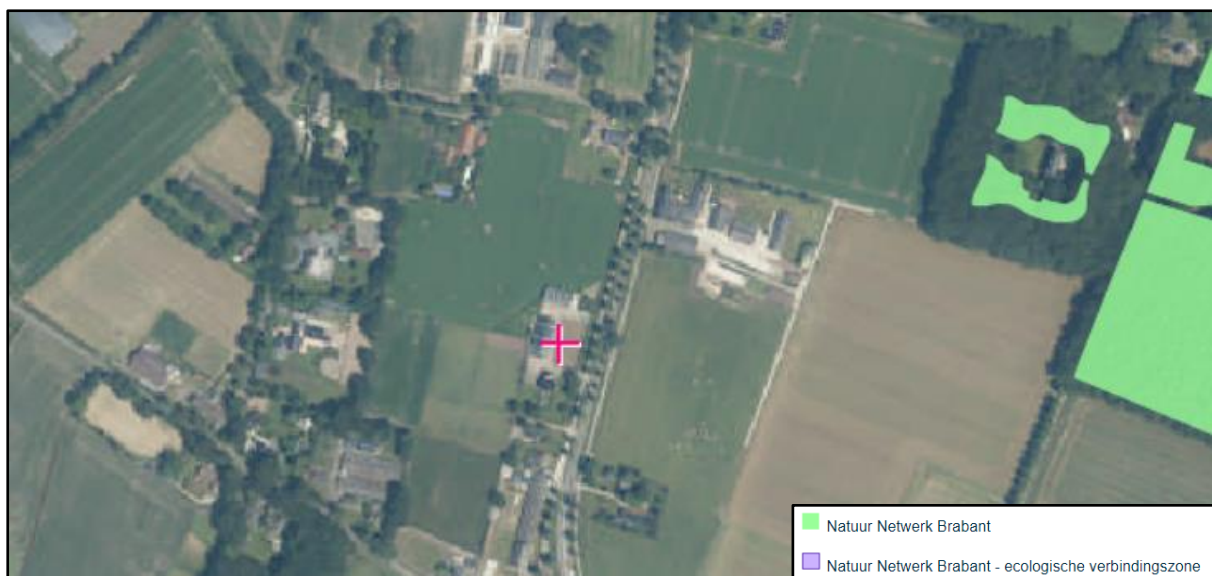
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 11. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 11: Uitsnede Iov, kaart Natuur Netwerk Brabant, plangebied met rode kruis weergegeven

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Sint Jansberg, Maasduinen en Oeffelter Meent. De provincies waar de Natura 2000-gebieden in gelegen zijn hebben geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Oeffelter Meent, dat op een afstand van circa 13,5 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 2. In Bijlage 3 en 4 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oeffelter Meent leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

De planlocatie wordt op dit moment gebruikt voor bewoning, stallen voor het agrarische bedrijf en de opslag van goederen. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van dakpannen, golfplaten en kunststof dakbedekking. In de tuinen is sierbeplanting aanwezig en is de ruimte rond de woningen ingericht als gazon. Rondom de planlocatie liggen hoofdzakelijk tuinen en woningen. De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich als een woongebied met veel menselijke activiteiten.

Het aantreffen van beschermde of bedreigde plantensoorten is uitgesloten omdat de planlocatie volledig is bebouwd of is ingericht als tuin, waardoor er geen geschikte biotopen aanwezig zijn. Omdat groenstructuren, zoals bomen, struiken of kruidenrijke vegetaties en natuurlijke waterstructuren op de locatie ontbreken, is het treffen van amfibieën, vissen, reptielen en broedvogels eveneens uitgesloten.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Foeragerende vleermuizen rondom de planlocatie zijn zeldzaam maar niet geheel uitgesloten. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groenstructuren en straatverlichting. Het buitengebied en de rand van de bebouwde kom dienen hoofdzakelijk als jacht en rustgebieden omdat daar de meeste insecten leven. De planlocatie ligt in de kern. Daarnaast zijn op de planlocatie geen lijnvormige groenstructuren en straatverlichting aanwezig. Het is daarom uitgesloten dat op locatie vleesmuizen verblijven.

Echter voor de volledigheid is er een ecologische quickscan uitgevoerd door Brabant Eco. Op grond van het uitgevoerde onderzoek zijn er geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de (mogelijk) aanwezige soorten. De werkzaamheden welke

plaats zullen vinden, zullen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

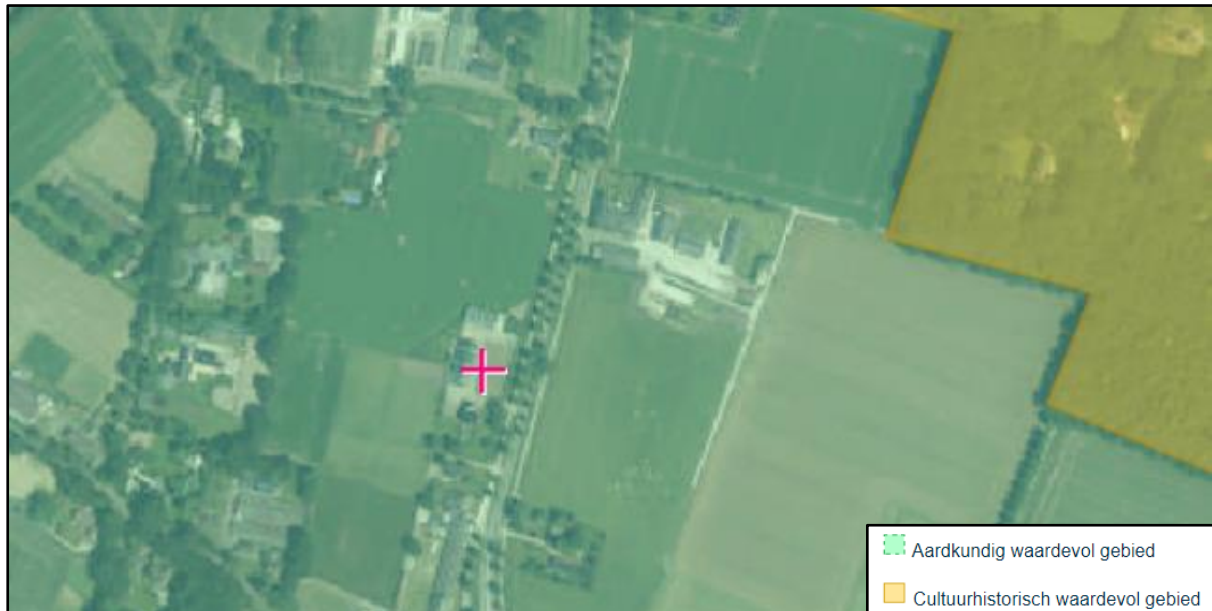
Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 12. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden. Het plangebied is echter wel gelegen binnen een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 12. Om te bepalen of het plan afbreuk doet aan de aardkundige waarden zal worden getoetst aan de regels behorende bij dit gebied.

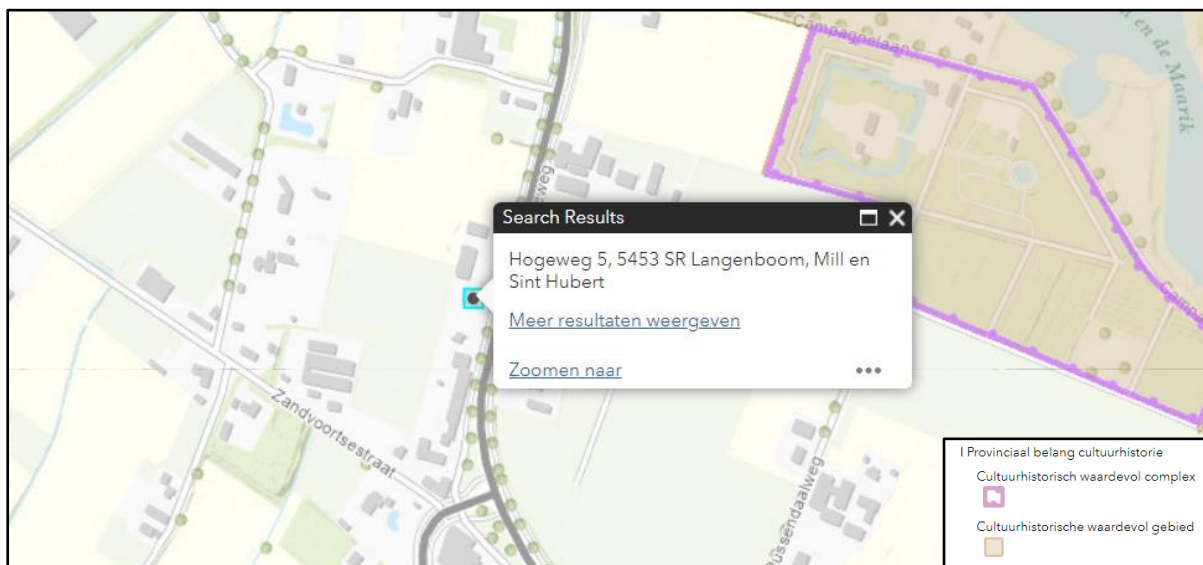


Afbeelding 12: Uitsnede Iov, kaart Cultuurhistorische en Aardkundige waardevolle gebieden, plangebied met rode kruis weergegeven

Cultuurhistorische waarden

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

De CHW bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de CHW weergegeven. Hieruit valt te concluderen dat het plangebied niet gelegen is binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Door de beoogde ontwikkeling zal derhalve geen afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 13: Uitsnede CHW-kaart, locatie met zwarte stip en tekstballon aangegeven

Aardkundige waarden

In de regels van de Interim omgevingsverordening artikel 3.28 zijn regels opgenomen ten aanzien van de Aardkundige waarden binnen het betreffende gebied. Deze regels gelden als volgt:

Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;*
- stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

De provincie heeft naast de CHW-kaart ook een Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart opgesteld. In deze kaart staan de aardkundig waardevolle gebieden aangegeven en welke aspecten er van belang zijn voor deze gebieden. In Afbeelding 14 is weergegeven dat het plangebied is gelegen binnen een aardkundig waardevol gebied. Binnen dit gebied zijn de volgende waarden van belang conform de AWG-kaart.

Aardkundig fenomeen

Steilrand, beekdalen, geulen en platen (overblijfselen van verwilderd / vlechtend riviersysteem), stuifzandgebiedjes

Aardkundige betekenis

Overgang hoge Peelrand via steilrand naar lage Maasterrassen van het Pleistocene Maas-rivierenlandschap
Overgang hoge Peelrand via steilrand naar lage Maasterrassen van het Pleistocene Maas-rivierenlandschap

Vormende processen

Rivierafzetting en -erosie, verstuiving en dekzandvorming (windwerking)

Actuele processen

Hellingerosie, beekdalerosie, rivierafzetting en -erosie, verstuiving (windwerking)

Geologische ontstaansperiode

Pleistoceen

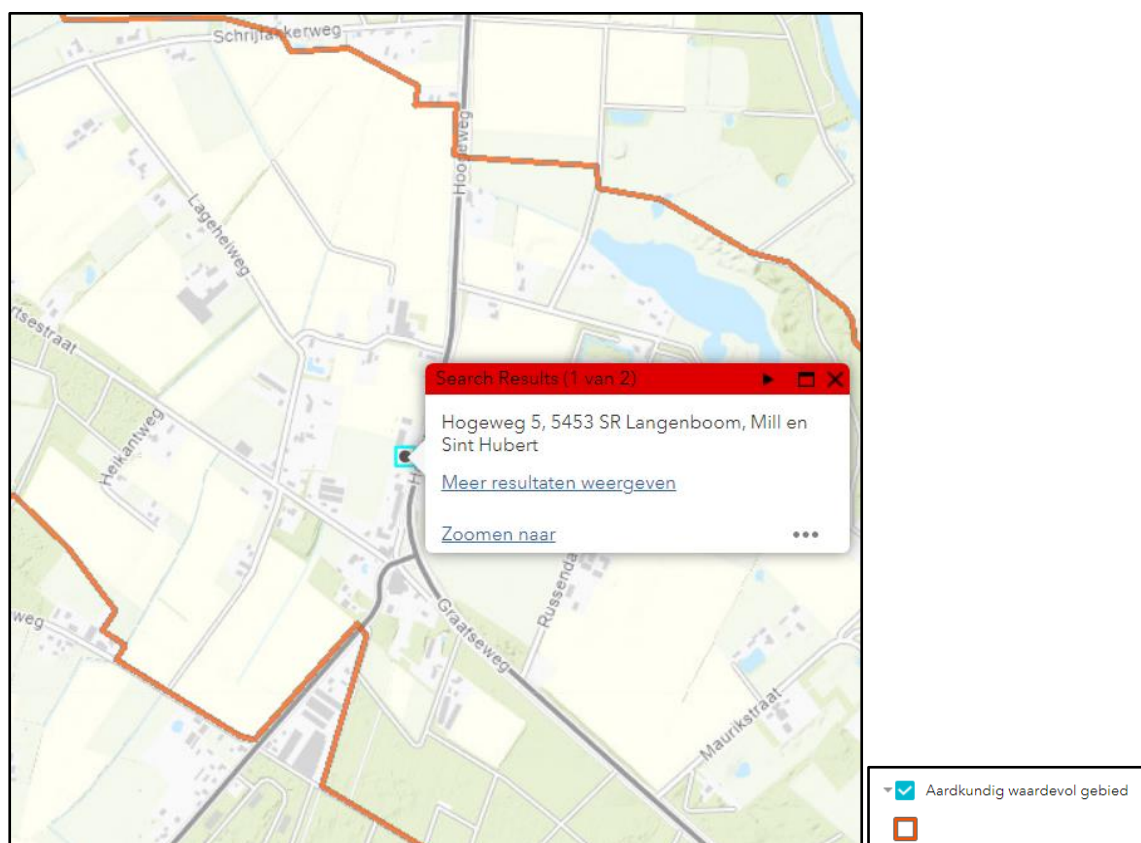
Geomorfologische fenomenen

Steilrand, beekdalbodem, geulen vlechtend afwateringsstelsel

Betekenis wetenschap en educatie

Unieke goed zichtbare steilrand op de overgang van de Peelhorst naar de Maasvallei, doorsneden door beekdalen.

Naast de bovenstaande waarden zijn tevens regels opgenomen in het vigerende bestemmingsplan om de aardkundige waarden ter plaatse van het gebied te behouden. In deze regels (artikel 40.1.1) staan een aantal voorwaarden opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Echter staat in artikel 40.1.2 benoemd dat deze voorwaarden niet gelden voor werken en werkzaamheden welke binnen een bouwvlak plaatsvinden. Gezien het feit dat de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen het aanwezige bouwvlak, valt te concluderen dat de aardkundige waarden ter plaatse van het plangebied niet onevenredig zullen worden aangetast. Daarbij valt tevens op te merken dat de gebiedsaanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied' met de bijbehorende regels zullen worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De aardkundige waarden ter plaatse van het plangebied zullen derhalve ten alle tijden worden beschermd.



Afbeelding 14: Uitsnede AWG-kaart, plangebied met zwarte stip en tekstballon aangegeven

4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen

e.d. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen archeologische waarden toegekend ter plaatse van het plangebied. Echter blijkt uit de archeologische beleidskaart van de gemeente dat er aan de zuidkant van het perceel wel een verwachtingswaarde heerst ten aanzien van het vinden van archeologische waarden. Aangezien de grond enkel en alleen geroerd gaat worden bij de bestaande bedrijfswoning en ten noorden hiervan bij de bestaande schuren is in samenspraak met de gemeente besloten dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De beoogde ontwikkeling zal gezien het bovenstaande niet zorgen voor belemmeringen gekeken naar het aspect archeologie.

4.5. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Hogeweg 5 in Langenboom is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en op de Structuurvisie 'In Duurzaam Perspectief - Structuurvisie Mill en Sint Hubert'.

Huidige situatie

Onderhavige locatie is gelegen ter plaatse van de bebouwingsconcentratie het 'Huukske'. Landschappelijk kenmerk van deze locatie en de omgeving is de centraal gelegen karakteristieke open ruimte met bomenrijen aan de randen van de open ruimte. Het behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied is het meest bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol.

Beoogde situatie

In het beoogde ontwerp is het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de omgeving fundamenteel. Het is belangrijk dat de zichtlijnen naar het open gebied gehandhaafd blijven en waar nodig versterkt worden. Door de struweelhaag rondom onderhavige ontwikkeling worden de zichtlijnen beter begeleid. Rond het open gebied zijn bomenrijen te vinden. In onderhavige ontwikkeling worden de bomenrijen doorgetrokken en versterkt. Door deze landschapsbomen blijft de open akkerzone beter herkenbaar. De woonpercelen en het open landschap zijn dan beter leesbaar.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen' op de verbeelding en door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in Bijlage 1.

4.6. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen als burgerwoning. Daarnaast zullen er tevens twee ruimte-voor-ruim tewoningen worden gerealiseerd.

Er is daarom door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het initiatief. Een nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in

Bijlage 6. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.7. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat de gronden welke rondom het plangebied zijn gelegen in eigendom zijn van de initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn niet voornemens om een boomkwekerij te exploiteren of andere opgaande gewassen te gaan planten op de gronden gelegen naast het plangebied. De planlocatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies

zoals o.a. woon-, (niet) agrarische bedrijfs-, dienstverlening, horeca en maatschappelijke bestemmingen.

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. Daarnaast zijn er nog verschillende andere functies gelegen nabij het plangebied. Hieronder wordt bekeken of er kan worden voldaan aan de richtafstanden welke horen bij deze functies.

Direct naast het plangebied aan de Hogeweg 3 is een bestemming 'Dienstverlening' gelegen met aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 1'. Binnen deze bestemming en aanduiding is een kapsalon toegestaan. Conform de 'Bedrijven en milieuzonering' heeft een kappersbedrijf een milieucategorie 1 en hiermee een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied.

Aan de Zandvoortsestraat 1 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Conform de 'Bedrijven en milieuzonering' heeft een hoveniersbedrijf maximaal een van milieucategorie 3.1, worst-case geldt er een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De bestemming aan de Zandvoorsteweg 1 is gelegen op een afstand van circa 170 meter tot het plangebied.

Als laatste is er aan de Graafseweg 89 een restaurant gelegen. Conform de 'Bedrijven en milieuzonering' heeft een restaurant een milieucategorie 1. Een functie met een milieucategorie 1 heeft een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De horecabestemming is gelegen op een afstand van circa 197 meter van het plangebied.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.9. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

4.9.1. Omgekeerde werking

Bestaande woning

Met de beoogde ontwikkeling wordt onder andere de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Deze woning is geen nieuw geurgevoelig object. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is en blijft de woning een geurgevoelig object. De locatie is namelijk geen veehouderijlocatie of locatie die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor is het object in de bestaande situatie al beschermt voor wat betreft de aspecten geur. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet.

Ruimte-voor-ruimte woningen

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden.

In de omgeving van het plangebied zijn twee melkveehouderijen gelegen. Deze melkveehouderijen zijn gelegen op de locaties aan de Vonderstraat 4 en de Hogeweg 14. Voor melkvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld, voor beide bedrijven gelden derhalve vaste afstanden.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In onderstaande Afbeelding 15 is inzichtelijk gemaakt tot waar de vaste afstanden van de omliggende veehouderijen rijken. Zoals te zien is in de afbeelding, ligt het plangebied voor een klein gedeelte binnen de vaste afstand van de locatie aan de Hogeweg 14. Daar onder is in Afbeelding 16 weergegeven dat de beoogde woning buiten de 50 meter grens van de nabij gelegen veehouderij wordt gerealiseerd. Om er voor te zorgen dat de woning niet binnen de vaste afstand van de veehouderij aan de Hogeweg 14 wordt gerealiseerd, wordt er op dat gedeelte van het plangebied een functieaanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Op deze manier is geborgd dat de beoogde ontwikkeling niet voor belemmeringen zal zorgen voor de omliggende veehouderijen.



Afbeelding 15: Omliggende agrarische bedrijven met contouren

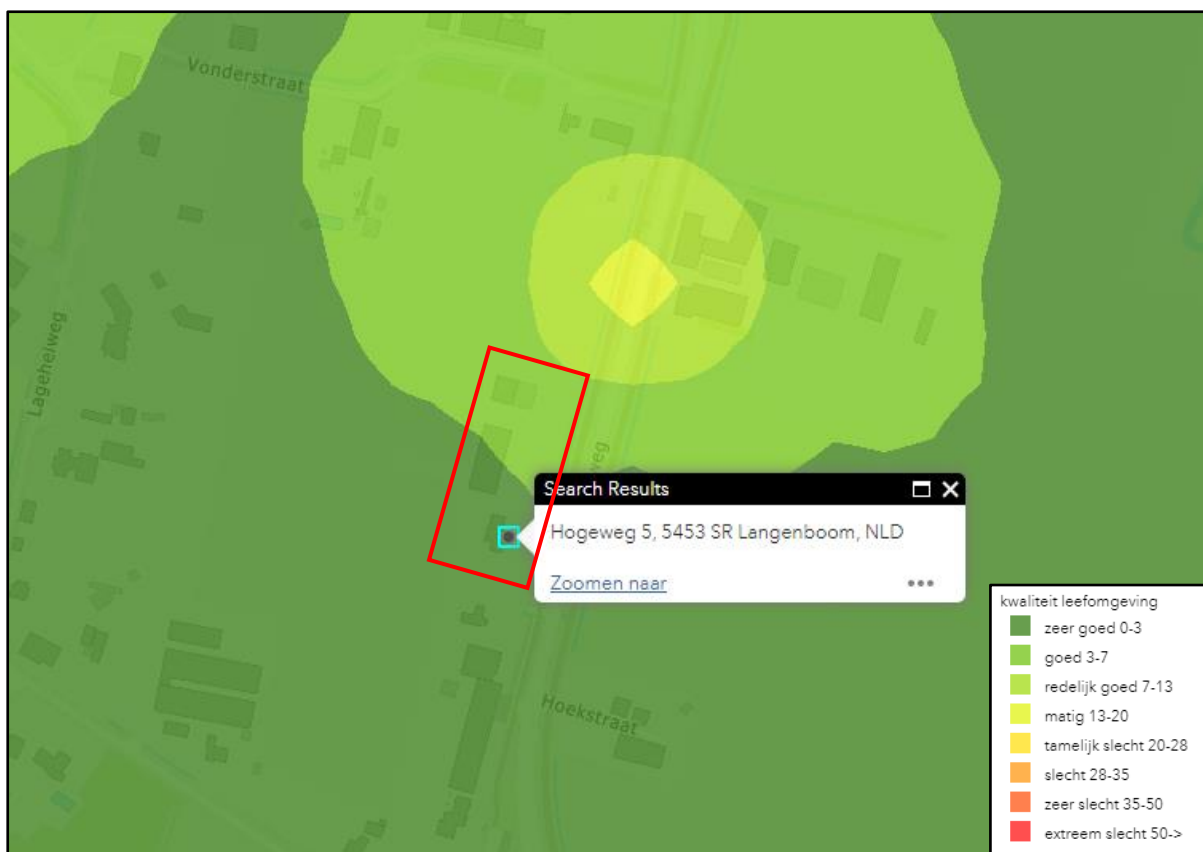


Afbeelding 16: Beoogde situatie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.9.2. Woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de achtergrondbelastingkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Als bronnenbestand is een export van het Bestand Veehouderijen Brabant genomen met als peildatum maart 2022. Daartoe kan de kaart als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd. De achtergrondbelasting is berekend als de sommatie van alle individuele bijdragen van de afzonderlijke veehouderijen op een punt. Deze punten zijn regelmatig verdeeld over de regio met een onderlinge afstand van 100 meter geplaatst. Dit houdt in dat de kaart alleen gebruikt mag worden om een indicatieve indruk te krijgen van de hoogte en verdeling van de geurconcentraties over de gehele regio. De achtergrondbelasting is gekoppeld aan de milieukwaliteit. Op basis hiervan dient een afweging gemaakt te worden voor de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Uit deze uitsnede van de contourenkaart blijkt dat er ter plaatse van de plangebied sprake is van een achtergrondbelasting tussen 0 en 7 OUE/m³, wat overeen komt met een kwaliteit leefomgeving 'zeer goed tot goed'.



Afbeelding 17: Uitsnede Achtergrondbelastingkaart ODZOB, plangebied rood omlijnd

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.10.1. Niet in betekende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast

wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

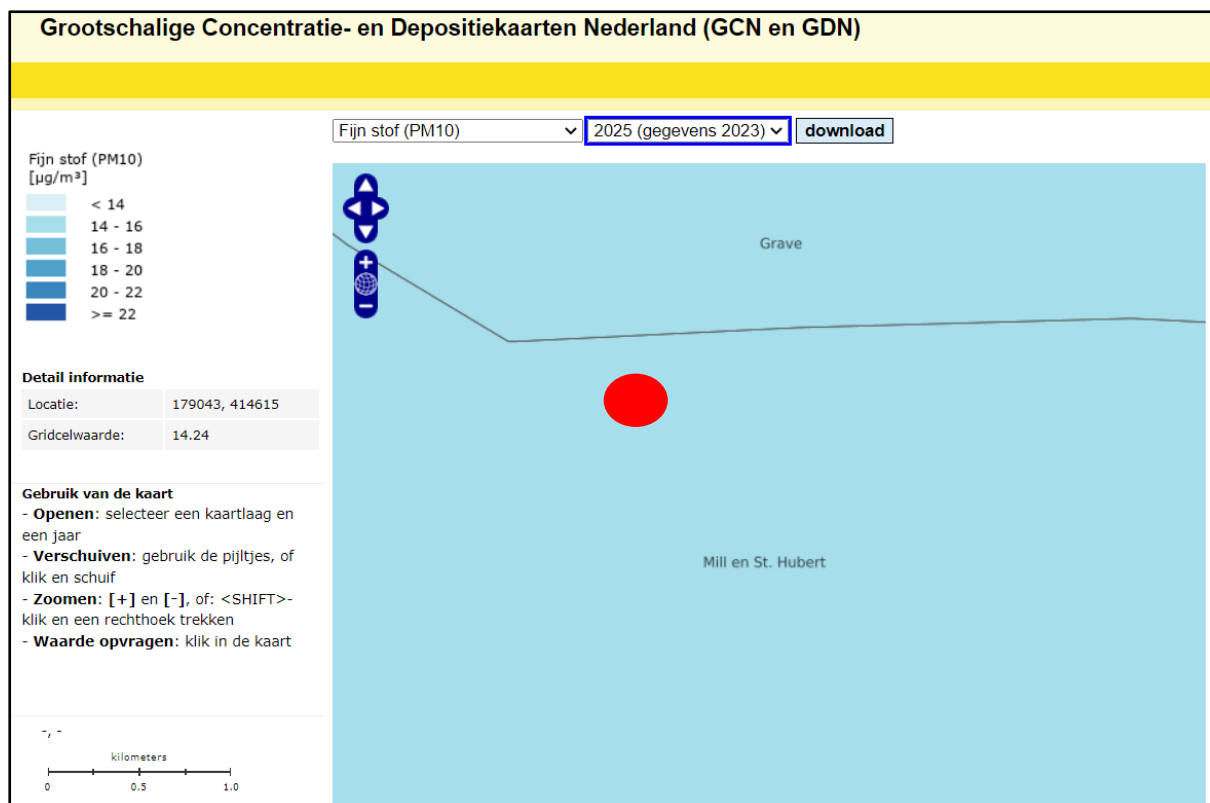
- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het creëren van twee nieuwe woningen. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

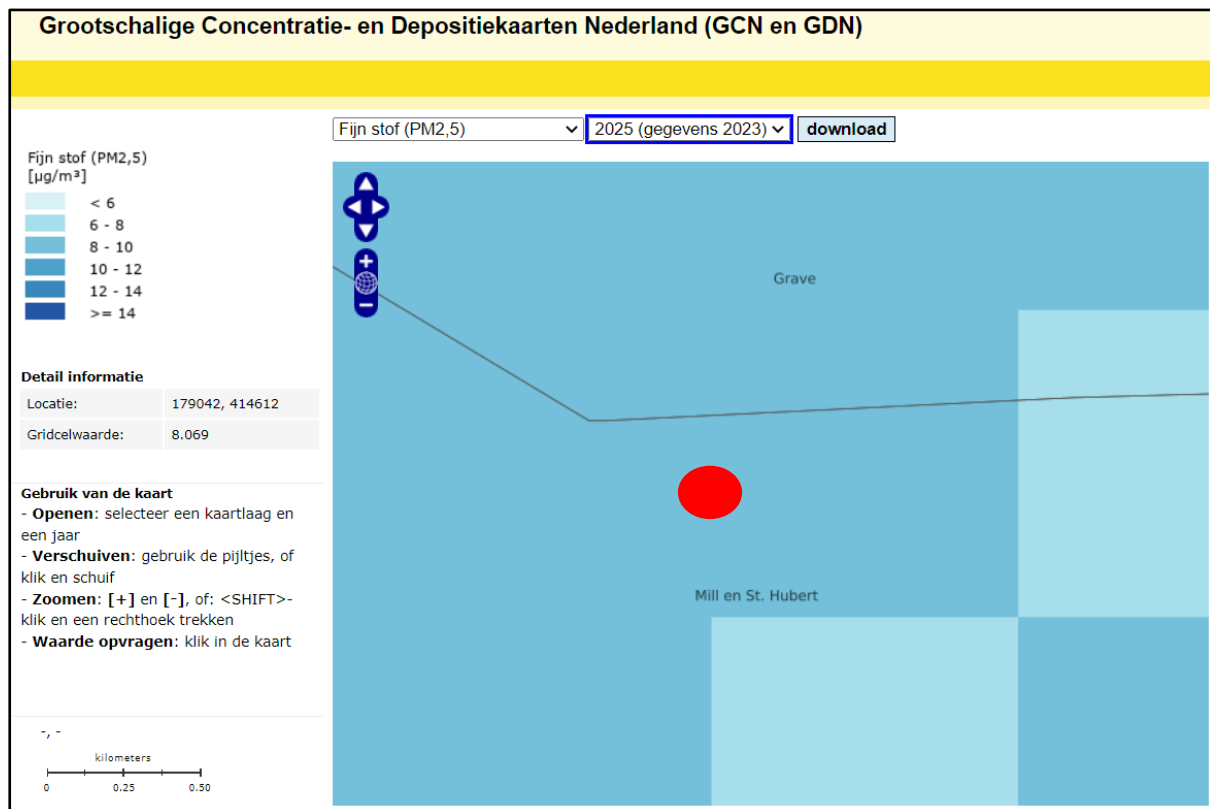
4.10.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 . Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

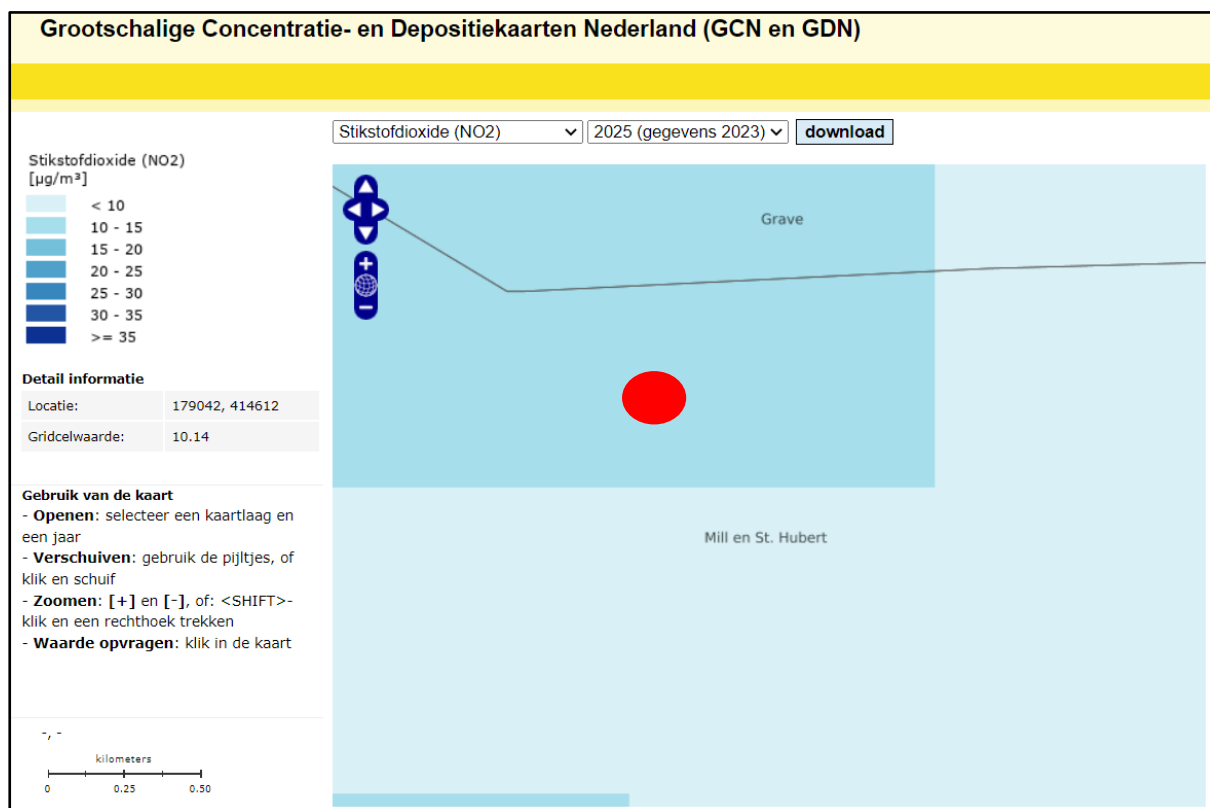
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $14,24 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $PM_{2,5}$ $8,069 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $10,14 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 18, Afbeelding 19 en Afbeelding 20



Afbeelding 18: Uitsnede GCN en GDN kaart, fijnstof (PM_{10}), plangebied met rode cirkel weergegeven



Abbeelding 19: Uitsnede GCN en GDN kaart, fijnstof (PM_{2,5}), plangebied met rode cirkel weergegeven



Abbeelding 20: Uitsnede GCN en GDN kaart, stikstof (NO₂), plangebied met rode cirkel weergegeven

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen het geluidszone van de Hogeweg, Eikenlaan, Graafsweg en Zandvoortsestraat.

Binnen de geluidszone van deze wegen is aandacht vereist voor de geluidbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd door K+ Adviesgroep, zie Bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarden worden overschreden. Dit betekent dat de voorgevel doof moet worden uitgevoerd. Indien de voorgevel doof wordt uitgevoerd zijn er geen overschrijdingen meer van de maximale ontheffingswaarden. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarden zoals de gemeente deze publiceert gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan, tevens bijgevoegd in bijlage 10 van onderhavige toelichting.

Er kan worden geconcludeerd dat er met het realiseren van de dove voorgevel voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.12. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De planlocatie ligt aan de Hogeweg. Een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluipverkeer. De weg wordt ontsloten door de Graafsweg en de Bosschebaan. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. De verkeersbewegingen van en naar de inrichting zullen vele malen lager liggen dan dat het geval is bij een agrarisch bedrijf. Met de beoogde ontwikkeling worden namelijk in het totaal 3 burgerwoningen mogelijk gemaakt.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij CROW notitie 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een norm van 2,0-2,8 parkeerplaatsen per woning. Bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in minimaal drie privé parkeerplaatsen, zie Afbeelding 21.



Afbeelding 21: Beoogde situatie weergegeven ten aanzien van de beoogde parkeerplaatsen

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.13. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.13.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

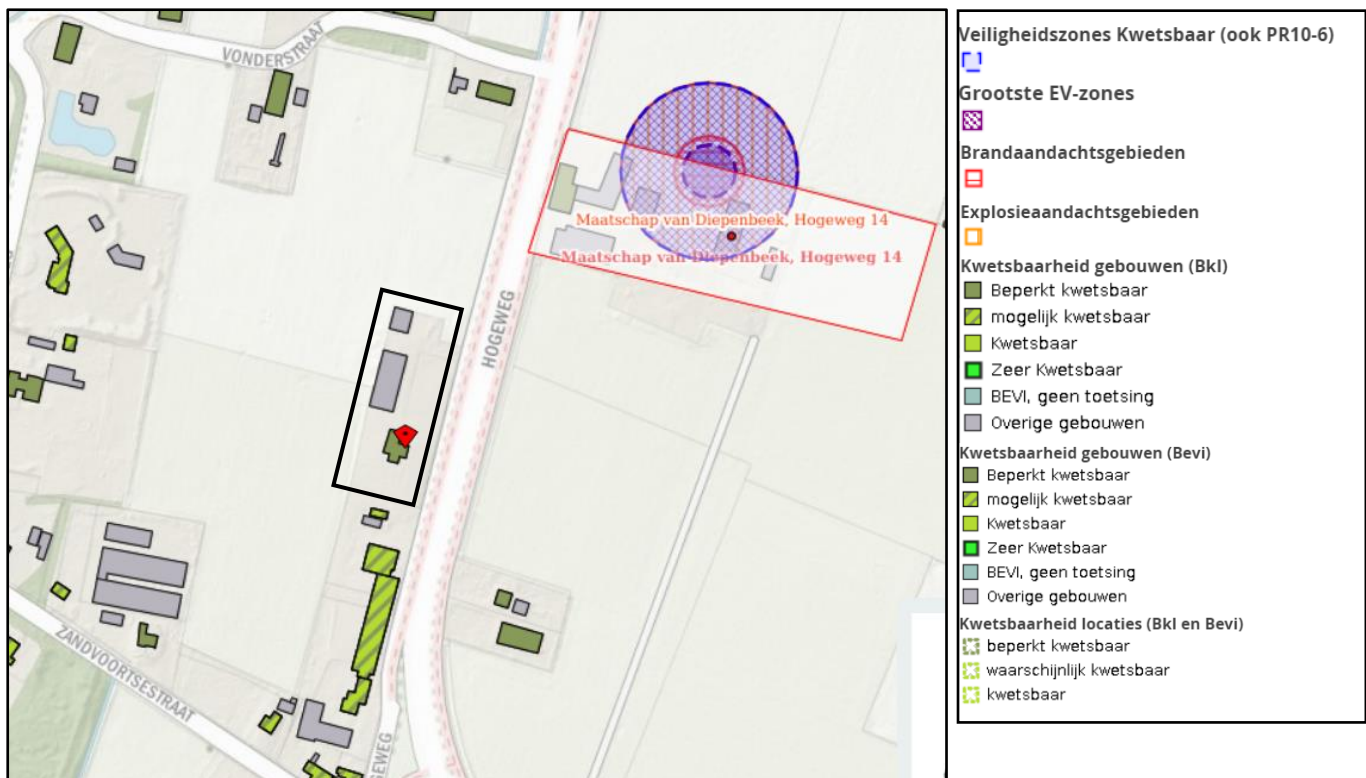
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.13.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de EV-signaleringskaart, zie Afbeelding 22.



Afbeelding 22: EV-singaleringskaart, plangebied zwart omlijnd

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee ruimte-voor-ruimtetoningen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er voor het plangebied conform de risicokaart geen risico's aanwezig. De beoogde ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Daarnaast vormen de beoogde ontwikkelingen geen belemmeringen op basis van veiligheid voor de omgeving.

4.14. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 22). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.15. Volksgezondheid

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

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

In paragraaf 4.9 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Hogeweg 14 op een afstand van circa 50 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Groen;
- Enkelbestemming: Wonen;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: Wonen uitgesloten;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimtewoning;
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – aardkundig waardevol;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentratie 1;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – groenblauwe mantel;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – leefgebied dassen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – zone landschap, leefomgeving en gezondheid.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, geconsolideerd'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, geconsolideerd'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan en de waterberging zijn voorwaardelijke gebruiksverplichtingen opgenomen in de gebruiksregels. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Hogeweg 5 te Langenboom betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Ook gaat er vooroverleg plaatsvinden met de daartoe aangewezen instanties en gaat er een omgevingsdialoog worden gevoerd.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreacties en de eventuele verwerking hiervan in het bestemmingsplan zijn terug te vinden in de Nota vooroverlegreacties, zie bijlage 9.

Er is in juli 2023 een omgevingsdialoog gevoerd door initiatiefnemer. Het verslag van dit dialoog is bijgevoegd in bijlage 8 van onderhavige onderbouwing.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangevuld met de ruimte-voor-ruimtetitels. De nota van zienswijze is bijgevoegd in bijlage 12 van onderhavig plan.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Landschappelijke inpassing
Bijlage 2 – Invoergegevens AERIUS
Bijlage 3 – AERIUS-berekening aanlegfase
Bijlage 4 – AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage 5 – Ecologische quickscan
Bijlage 6 – Bodemonderzoek
Bijlage 7 – Akoestisch onderzoek
Bijlage 8 – Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 9 – Nota vooroverlegreacties
Bijlage 10 – Ontwerpbesluit hogere grenswaarden
Bijlage 11 – Ruimte-voor-ruimtetitels
Bijlage 12 – Nota van zienswijze



www.ontwerp-planologie.nl