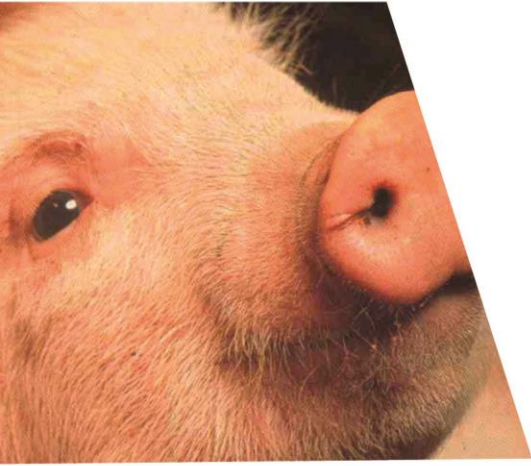
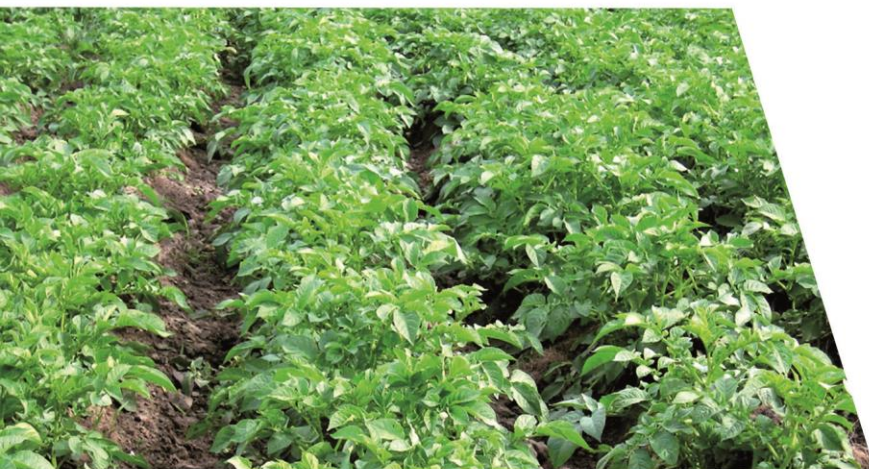
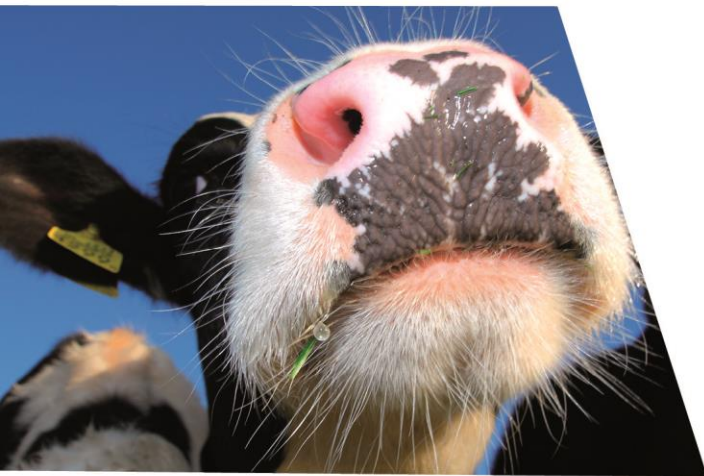




Bestemmingsplan 'Buitengebied Oploo, Striep 2'



Document: Bestemmingsplan 'Buitengebied Oploo, Striep 2'

IDN: NL.IMRO.1982.BPBuOPStriep2-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 05 januari 2023

Auteur: De heer ing. M.A.A. Thomassen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1 INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer.....	4
2 HUIDIGE SITUATIE.....	5
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Ligging in de gemeente Land van Cuijk.....	5
2.3 Ruimtelijke structuur.....	5
2.4 Functionele structuur.....	6
2.5 Geldend bestemmingsplan	6
2.6 Huidige aanwezige bebouwing en gebruik plangebied	7
3. PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Ontwikkeling	8
3.2 Landschappelijk inpassingsplan	11
4 BELEID.....	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid.....	20
5. MILIEUASPECTEN	24
5.1 Inleiding.....	24
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
5.3 Geluid.....	24
5.4 Luchtkwaliteit.....	24
5.5 Geur	25
5.6 Bedrijven en milieuzoneringen.....	26
5.7 Externe veiligheid	27
5.8 Milieueffectrapportage	28
5.9 Waterparagraaf.....	28
5.10 Kabels en leidingen.....	31
5.11 Wet natuurbescherming	31
5.12 Flora en fauna.....	32
5.13 Archeologie en cultuurhistorie.....	32
5.14 Verkeer en parkeren	33
6 UITVOERBAARHEID.....	34
6.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid.....	34

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
BIJLAGEN	36
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan (Guido Paumen)	
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek (M&A)	
Bijlage 3 Overzicht dieren en emissies (Pijnenburg advies)	
Bijlage 4 Quicksan flora en fauna (M&A)	
Bijlage 5 Format omgevingsdialoog	
Bijlage 6 Nota van zienswijzen en wijzigingen Buitengebied Oploo, Striep 2	

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Striep 2 te Oploo. Op deze locatie bevindt zich thans een agrarische bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. Het bedrijf betreft van oorsprong een gemengd agrarisch bedrijf waar onder andere melkvee, vleesvarkens en schapen gefokt en gehouden werden en dat daarnaast bestond uit een kleine akkerbouwtaak. In de jaren 1960 tot medio 1990 is het bedrijf op locatie regelmatig uitgebreid in de te houden dieraantallen. Na die periode is het bedrijf door initiatiefnemer overgenomen. Door de op dat moment geldende wet- en regelgeving is het daarna niet meer gelukt om het bedrijf nog verder te ontwikkelen voor wat betreft het bedrijfsmatig houden van vee. Het areaal landbouwgrond dat in gebruik is, is ook te beperkt om te spreken van een volwaardig akkerbouwbedrijf. Het houden van vleesvarkens is medio 2014 beëindigd. De melkrundveehouderijtaak is afgebouwd naar het hobbymatig houden van rundvee in de vorm van zoogkoeien en bijbehorend jongvee en vleesvee. Tevens worden nog een tien tot twintig schapen gehouden.

Initiatiefnemer is derhalve een gedeelte van de inkomsten buiten het bedrijf gaan halen in de vorm van werkzaamheden als ZZP-er en later ook in loondienst. Daarnaast heeft hij aan de bedrijfsvoering een vorm van detailhandel toegevoegd. Deze detailhandel bestaat in hoofdzaak uit agrarisch gerelateerde producten zoals hooi, stro, strooisel en (klein)diervoeders.

De wens van initiatiefnemer is om de huidige bestemming 'Agrarisch – Melkrundveehouderij' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf'. Deze bestemming sluit beter aan bij de huidige bedrijvigheid van initiatiefnemer. Tevens is de wens om ter plaatse, ondergeschikt aan de agrarische hoofdactiviteit, de agrarisch aanverwante detailhandelsactiviteiten te starten / voort te zetten.

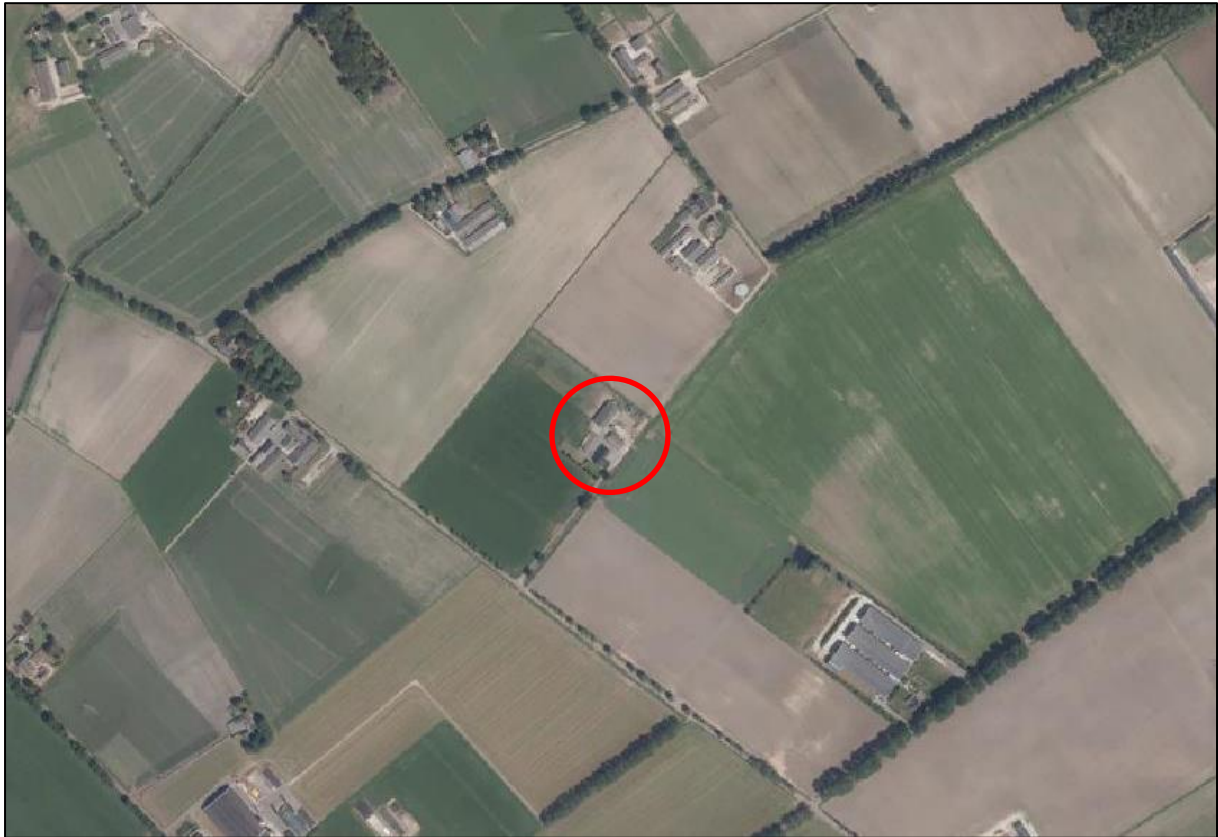


Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (omcirkeld)

De gemeente heeft op 22 december 2020 per brief aangegeven een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Medewerking kan verleend worden middels het uitwerken van een nieuw postzegelbestemmingsplan. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals weergegeven in afbeelding 2, is gelegen op de locatie Striep 2 te Oploo. De Striep is gelegen in het buitengebied van Oploo en maakt onderdeel uit van het grondgebied van de gemeente Land van Cuijk. De locatie maakt onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Oploo sectie M nummer 264.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving (plangebied rood omcirkeld)

1.3 Leeswijzer

Onderhavige toelichting bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en in hoofdstuk 3 een beschrijving van de beoogde situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens getoetst aan alle relevante beleidskaders van het Rijksbeleid tot en met het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt daarna getoetst aan alle relevante milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

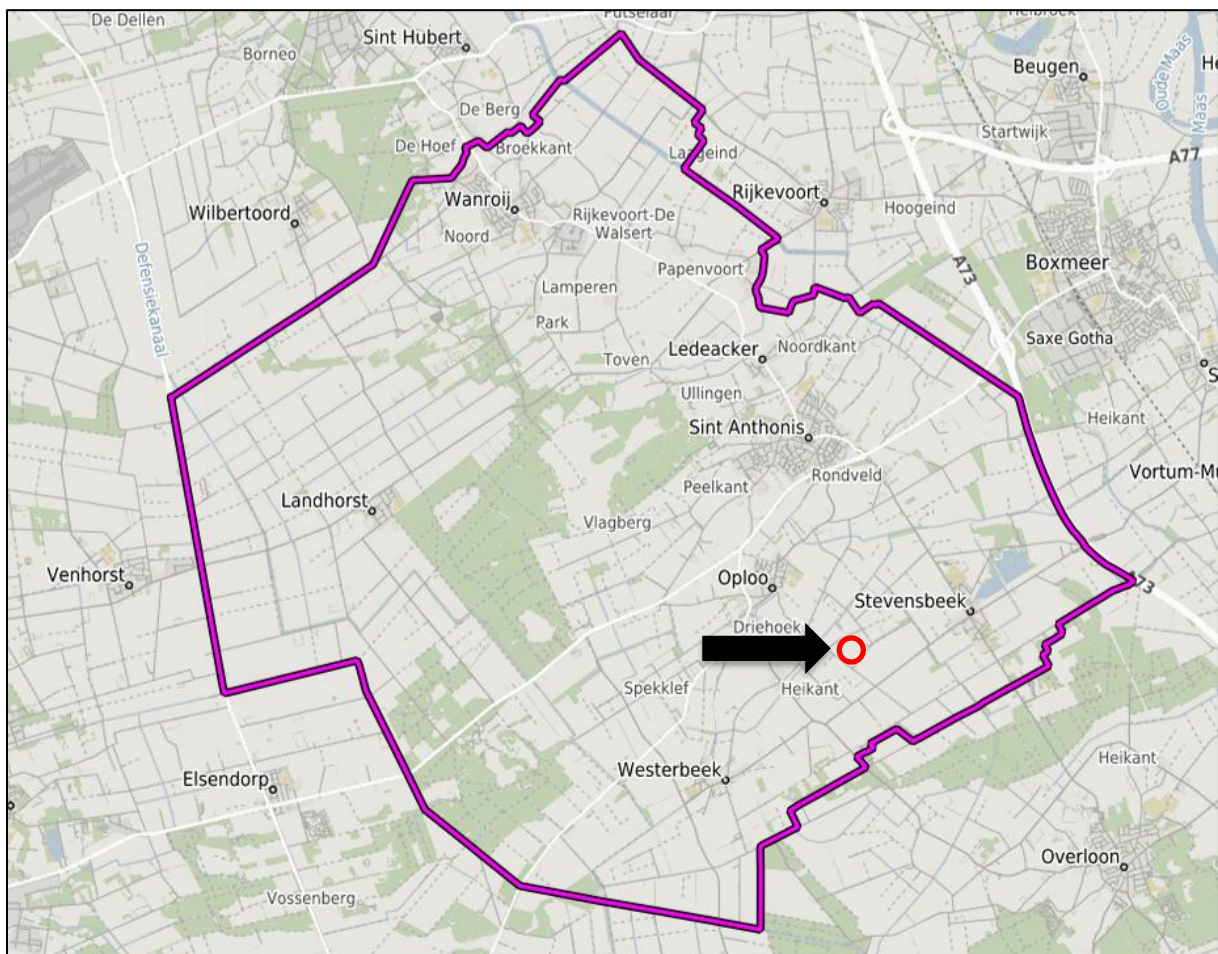
2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en de omgeving, het vigerende bestemmingsplan en het gebruik en de invulling van het plangebied.

2.2 Ligging in de gemeente Land van Cuijk

Het plangebied is gelegen aan de locatie Striep 2 te Oploo. Oploo is een kleine dorpskern in het zuidelijke gedeelte van de gemeente Land van Cuijk. De locatie is nader aangeduid in afbeelding 3.



Afbeelding 3. Ligging plangebied binnen grondgebied voormalige gemeente Sint Anthonis, nu gemeente Land van Cuijk

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijke gedeelte van het buitengebied van de kern Oploo op circa 1,7 kilometer afstand van het centrum. Zoals eerder vernoemd is het plangebied gelegen aan de Striep. De Striep is een weg in het buitengebied van Oploo die zich redelijk veel vertakt. Daardoor is de Striep op een divers aantal wegen ontsloten, waaronder de Driehoek, Lindelaan, Brugstraat en de Stevensbeekseweg. Via de

ontsluiting naar de Stevensbeekseweg en vervolgens de provinciale weg N272 is de A73 vanaf het plangebied redelijk snel en goed te bereiken.

2.4 Functionele structuur

De Striep wordt gekenmerkt door de afwisseling van clusters van opgaande wegbeplanting (hoofdzakelijk eiken) en de open doorkijken over het omliggende landschap. Aan de Striep zijn in hoofdzaak agrarische bedrijven gelegen die gekenmerkt worden door de verspreide ligging en redelijk grote onderlinge afstand. Naast de agrarische bedrijven zijn ook een tweetal burgerwoningen (Striep 4 en 7) en andersoortige bedrijven aan de Striep gelegen. De andersoortige bedrijven betreffen een kaasmakerij aan de Striep 5 en een opslag en kleinschalig recreatief bedrijf aan de Striep 6. Tussen de bedrijven en burgerwoningen liggen hoofdzakelijk akkerbouwgronden waardoor het gebied een open karakter heeft. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsbebouwing van derden ligt op een afstand van circa 160 meter (zijnde het bedrijf aan de Striep 8-8a).

2.5 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' van de voormalige gemeente Sint Anthonis zoals vastgesteld op 07 juli 2016. Het plangebied heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Melkrundveehouderij'. Voor een gedeelte van het plangebied geldt tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en 'tuin'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduidingen 'overige zone – gemengd landelijk gebied'. Gronden binnen deze bestemming mogen agrarisch bedrijfsmatig gebruikt worden, in de vorm van een melkrundveehouderij en/of het houden van zoogkoeien inclusief zoogkalveren, al dan niet met als nevenactiviteit een (vollegronds)teeltbedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is het tevens toegestaan een intensieve veehouderijtak te exploiteren.



Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Omliggende gronden vallen onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' van de voormalige gemeente Sint Anthonis zoals vastgesteld op 18 juni 2013. De omliggende gronden hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – agrarisch gebied' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. Middels voornoemde partiële herziening van het bestemmingsplan in 2016 zijn deze twee gebiedsaanduidingen komen te vervallen en vervangen door de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemengd landelijk gebied'. De enkelbestemming is daarbij niet gewijzigd.

2.6 Huidige aanwezige bebouwing en gebruik plangebied

Thans is binnen het plangebied de volgende bebouwing aanwezig:

1. Woonboerderij, 248 m²
 - a. Woonhuis, 97 m²
 - b. Opstallen t.b.v rundvee, 151 m²
2. Rundveestal, 277 m²
3. Loods, deels t.b.v. opstallen schapen, 450 m²
4. Loods, deels met inpandige werkplaats, 194 m²
5. Mestvaalt, 78 m²
6. Voerplaat, 300 m²

In totaal is dus 1.547 m² bebouwing aanwezig, inclusief de bedrijfswoning. Deze bebouwing is in gebruik als opslag, werkplaats en opstallen ten behoeve van het houden van rundvee en schapen. De locatie van deze gebouwen is weergegeven in afbeelding 5, de nummering in de afbeelding komt overeen met de nummering in voornoemde opsomming.



Afbeelding 5. Luchtfoto thans aanwezige bebouwing binnen plangebied.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Melkrundveehouderij' naar 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf'. Een agrarisch technisch hulpbedrijf wordt in de planregels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' omschreven als een "bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking". Deze bestemming sluit beter aan bij de huidige bedrijvigheid. Weliswaar is nog sprake van het kleinschalig houden van enig rundvee en schapen en een beperkte akkerbouwtaak, maar ruimtelijk gezien is het merendeel van de bedrijfsgebouwen in gebruik ten behoeve van het agrarisch hulpbedrijf. Ook bedrijfseconomisch gezien wordt het agrarisch hulpbedrijf steeds omvangrijker. Van belang is ook om hierbij te vermelden dat een deel van de akkerbouwmatig geteelde producten vervolgens verhandeld worden via het agrarisch hulpbedrijf (onder andere gras/hooi en maïs). Daarmee kan dus gesteld worden dat zowel ruimtelijk als bedrijfseconomisch het agrarisch hulpbedrijf de hoofdactiviteit vormt en de agrarische activiteiten daarbij als nevenactiviteit beschouwd kunnen worden.

Tegelijkertijd met de bestemmingswijziging wenst initiatiefnemer de ter plaatse aanwezige bebouwing gedeeltelijk te renoveren en een gedeelte te slopen en te vervangen door een nieuwe loods. Gebouw 2, zoals in afbeelding 5, wenst initiatiefnemer volledig te renoveren. Het asbestdak zal worden gesaneerd en de gevels zullen ofwel opnieuw opgemetseld worden, of voorzien worden van nieuwe gevelbekleding. Gebouw 4, zoals in afbeelding 5, de mestvaalt (met nr. 5) en de voerplaat (met nr. 6) zullen volledig worden gesloopt. Daarmee wordt ook het asbestdak van gebouw 4 gesaneerd en zijn op de planlocatie na sanering geen daken meer bedekt met asbesthoudende golfplaten. Ter plaatse van deze loods, mestvaalt en voerplaat zal een nieuwe loods gebouwd worden langs de bestaande en te behouden loods (met nr. 3). De mestvaalt en voerplaat zullen niet opnieuw teruggebouwd worden. De mestvaalt is overbodig geworden door het houderijsysteem met drijfmest en vaste mest in een diepstrooiselsysteem. Daarbij hoeft in principe maar eenmaal per jaar uitgemest te worden en is de mestvaalt dus niet langer nodig. De voerplaat is ook overbodig geworden. Het voer voor het eigen vee, wordt namelijk allemaal opgeslagen in (wikkel)balen die in de bestaande en de nieuwe loods bewaard kunnen worden. Door deze voorgenomen ontwikkeling zal de bebouwing ter plaatse weer een flinke kwaliteitsimpuls krijgen, wat ook ten goede komt van de omgeving.

Tevens wenst initiatiefnemer om de detailhandelsactiviteiten van agrarische of afgeleide producten voort te zetten/ te legaliseren. Zoals eerder vernoemd gaat het hierbij om de verkoop van onder andere hooi, stro, strooisel en (klein)diervoeders. Deze handelsactiviteiten zijn kleinschalig en vinden enkel plaats op zaterdagen, aangezien initiatiefnemer op de standaard werkdagen (maandag tot en met vrijdag) in loondienst buiten de deur werkt. Door de gemeente is in het principestandpunt aangegeven dat het verkoopoppervlak gemaximeerd dient te worden op 30 m². Deze maximum oppervlakte is opgenomen in de planregels en daaraan zal initiatiefnemer zich dan ook conformeren.

In tabel 1, op de volgende pagina, is de huidig vergunde dierbezetting weergegeven en de beoogde dierbezetting na wijzigen van de bestemming en de renovatie- en nieuwbouwplannen. In de beoogde situatie worden niet langer vleeskalveren en fokstieren gehouden op onderhavige locatie. Enkel het aantal te houden vleesstieren wordt een klein beetje groter. Onder de categorie vleesstieren valt namelijk ook overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden, zijnde het eigen jongvee dat niet kalft, maar voor het afmesten gehouden wordt. Met de nieuwe dierbezetting wordt tevens direct voldaan aan alle wet- en regelgeving zoals het besluit emissiearme huisvesting en de eisen uit de Interim omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant. Voor zoogkoeien en vleesstieren geldt in de IOV enkel een aangescherpte norm bij het houden van meer dan 100 dieren van deze categorieën. Voor jongvee geldt enkel een aangescherpte norm als het in

ligboxen gehouden wordt, maar het jongvee wordt op onderhavige locatie gehuisvest in strohokken en/of een aanbindstal. Voor schapen geldt in het geheel geen aangescherpte norm. De maximale omvang van het nog te houden vee wordt in de planregels gemaximeerd op 24 GVE (groot-vee-eenheid). Daarvoor zijn in de planregels GVE-normen opgenomen welke afkomstig zijn uit bijlage 6 van het rapport 'Rekenregels van de Kringloopwijzer 2021' zijnde het meest recente rekenregelerapport van de Kringloopwijzer en opgesteld door de WUR.

Verder zal de omvang van het bestemmingsvlak/bouwwak verkleind worden. Aan de oostelijke zijde zal een klein gedeelte bij het bouwwak gevoegd worden, maar aan noordwestelijke zijde zal een groter gedeelte bouwwak weggenomen worden. Aan de oostelijke zijde ligt nu namelijk nog een stukje eigendom met een oppervlakte van circa 356 m² met een agrarische bestemming. Dit stuk grond is nu feitelijk al grotendeels in gebruik als erfverharding en zal in de beoogde situatie na de bouw van de nieuwe loods nagenoeg volledig als erfverharding gebruikt worden. Derhalve is de wens om dit stukje aan het bouwwak toe te voegen, zodat de erfverharding binnen het bouwwak ligt. Aan de noordwestelijke zijde zal het bouwwak met circa 2.000 m² verkleind worden. Per saldo dus een afname van circa 1.650 m² bouwwak. Daar waar het bouwwak verwijderd wordt krijgt de grond de bestemming 'Agrarisch met waarden' conform de bestemming van de omliggende gronden.

Tabel 1 Overzicht dieraantallen huidige en beoogde situatie

Melding activiteitenbesluit 04-02-2014			
Diersoort		RAV code	aantal dieren
Zoogkoeien		A2.100	24
Jongvee		A3.100	10
Vleeskalveren		A4.100	9
Vleesstieren		A6.100	6
Fokstieren		A7.100	10
Fokschapen		B1.100	20
Beoogde situatie			
Diersoort		RAV code	aantal dieren
Zoogkoeien		A2.100	24
Jongvee		A3.100	10
Vleesstieren		A6.100	10
Fokschapen		B1.100	20

In afbeelding 6 zijn de voorgenomen wijzigingen schematisch weergegeven:

1. Renovatie rundveestal, omvormen naar berging c.q. garage. De functieaanduiding intensieve veehouderij wordt van dit gebouw verwijderd.
2. Sloop oude loods, mestvaalt en voerplaat
3. Beoogde locatie bouw nieuwe loods, groot 612 m² (20,4 x 30,0 meter). Deze loods zal hoofdzakelijk gebruikt worden als opslagruimte voor hooi, stro en landbouwmachines. Tevens zal in deze loods de opslag- en verkoopruimte ten behoeve van de detailhandelsactiviteiten gerealiseerd worden. Daarvoor zal ter plaatse een functieaanduiding 'detailhandel' aangebracht worden.
4. Bij deze loods zal de aanduiding intensieve veehouderij verplaatst worden naar de achterzijde/noordoostzijde. Vanuit die zijde kan het vee namelijk via een loopdeur de ten noordwesten gelegen weide bereiken. Er is bewust gekozen voor de aanduiding 'intensieve veehouderij' omdat nog vleesstieren en fokschapen gehouden worden. Deze dieren vallen onder de definitie van intensieve veehouderij. Verder zal deze loods gebruikt worden voor stalling van landbouwmachines, statische opslag van materiaal van lokale verenigingen en groepen en nog deels als opslagruimte ten behoeve van de detailhandelsactiviteiten.
5. In het achterste gedeelte van de woning wordt vee gehuisvest. De oppervlakte voor het houden van vee wordt wel verkleind in de beoogde situatie doordat de woning inpandig verruimd zal worden. Ter plaatse van het houden van het vee zal een aanduiding 'intensieve veehouderij' aangebracht worden. Daarmee wordt ook geborgd dat de oppervlakte voor het houden van vee in dit gebouw naar de

toekomst toe gemaximeerd is. Er is bewust gekozen voor de aanduiding 'intensieve veehouderij' omdat nog vleesstieren en fokschappen gehouden worden. De woning zal na verbouwen een oppervlakte van 119 m² krijgen. De gemiddelde hoogte van de woning bedraagt 5,75 meter (8,5 m. nok + 3,0 m. goot / 2). Daarmee komt de inhoud op circa 685 m³. Daarmee blijft de woning binnen de maximum inhoudsmaat van 750 m³.

6. Toe te voegen bouwvlak, circa 356 m².
7. Te verwijderen bouwvlak, circa 2.000 m².



Afbeelding 6. Schematische weergave beoogde wijzigingen (zie ook toelichting op volgende pagina).

Verder zal nog een maatvoering opgenomen worden ten behoeve van de maximum aanwezige bedrijfsbebouwing. Aangezien thans 1.450 m² aan bedrijfsgebouwen (exclusief woning) en bijbehorende bouwwerken aanwezig is, wordt dit opgenomen als maatvoering. Na de voorgenoemde wijzigingen is de volgende bebouwing aanwezig:

1. Woonboerderij, 248 m²
 - a. Woonhuis, 119 m²
 - b. Opstallen t.b.v. vee, 129 m²
2. Berging c.q. garage, 257 m²
3. Loods t.b.v. opslag, gebruik eigen bedrijf en opstallen vee, 450 m²
4. Loods t.b.v. opslag hooi en stro en detailhandelsactiviteiten met bijbehorende opslag, 612 m²

Zijnde in totaal 1.448 m² bedrijfsgebouwen. Daarmee wordt de maximum oppervlakte van 1.450 m² niet overschreden. De loodsen waar opslag ten behoeve van het eigen bedrijf plaatsvindt, zullen worden gebruikt voor stalling van eigen machines ten behoeve van de akkerbouw en het binnenhalen van diervoeders voor het eigen vee. Verder zal hier ook weer een in pandige werkplaats ingericht worden voor onderhoud aan eigen

machines en materieel. Een gedeelte van deze loods en zal tevens gebruikt worden voor statische opslag ten behoeve van lokale verenigingen en groepen.

3.2 Landschappelijk inpassingsplan

Bij het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Melkrunderveehouderij' naar 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf' is het realiseren van een landschappelijke inpassing een vereiste. Op basis van de 'Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijk Kwaliteit' zoals vastgesteld op 25 oktober 2018 valt de voorgenomen ontwikkeling onder een categorie 3 ontwikkeling; omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak van agrarisch bouwvlak naar Bedrijf. Bij een categorie 3 ontwikkeling moet sowieso sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, maar zal de kwaliteitsverbetering verder moeten gaan dan dat. Bij deze categorie wordt vooraf de omvang van de vereiste inspanning bepaald. Bij een bestemmingswijziging betreft het 20% van het verschil tussen de waarden van de bestemmingen voor en na de bestemmingswijziging. Om de vertaalslag naar euro's te kunnen maken, wordt gebruik gemaakt van forfaitaire bedragen per vastgestelde bestemming voor de ontwikkeling van verschillende functies. In tabel 2 is deze berekening voor onderhavige locatie uitgewerkt op basis van de normbedragen die genoemd zijn in bijlage 3 'Forfaitaire waarden' van voornoemde aanvulling op de structuurvisie Kernen en Buitengebied. Op basis van deze berekening blijkt dat sprake is van waardevermindering waardoor geen extra inspanning of bijdrage vereist is. Dat wil zeggen dat enkel sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Tabel 2. Berekening waardevermeerdering categorie 3 ontwikkeling

Plangebied huidige situatie					
Agrarische woning	97	m2	x	105	= € 10.185,00
Bouwvlak	7941	m2	x	25	= € 198.525,00
Agrarische grond	356	m2	x	7,5	= € 2.670,00
					€ 211.380,00
Plangebied beoogde situatie					
Agrarische woning	119	m2	x	105	= € 12.495,00
Bouwvlak bebouwd	1450	m2	x	40	= € 58.000,00
Bouwvlak onbebouwd	4804	m2	x	20	= € 96.080,00
Agrarische grond	2021	m2	x	7,5	= € 15.157,50
					€ 181.732,50
Vershil beoogd - huidig					€ -29.647,50
Factor waardevermeerdering		20	%		
Bijdrage kwaliteitsimpuls					€ -5.929,50
<i>Op basis van extra bijdrage hoeft niets te worden geleverd</i>					

Het inpassingsplan voor onderhavige locatie is verder uitgewerkt in bijlage 1 bij deze toelichting. In afbeelding 7 is deze landschappelijke inpassing weergegeven. Voor een toelichting wordt verwezen naar bijlage 1.



Afbeelding 7. Landschappelijk inpassingsplan Striep 2 te Oploo

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plangebied zijn:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijk kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten. Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op onderhavig initiatief zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen (zie verderop in hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat onderhavig initiatief geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht. Ook zijn de gevolgen en effecten op cultuurhistorische en natuurlijke waarden en beschermde flora- en faunasoorten afgewogen (zie verderop in hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat onderhavig initiatief geen nadelige effecten heeft op deze belangen.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan enkel betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit plan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Voorgenomen herontwikkeling behelst enkel een bestemmingswijziging. Het aantal aanwezige woningen binnen het plangebied is en blijft één woning. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dus voor onderhavig initiatief niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

In 2014 heeft een partiële herziening van de structuurvisie plaatsgevonden. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van de besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De ruimtelijke keuzes die in deze structuurvisie zijn opgenomen zijn van provinciaal belang. Het betreft de volgende aspecten:

- Regionale contrasten
- Een multifunctioneel landelijk gebied
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
- Een betere waterveiligheid door preventie
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
- Duurzaam gebruik van de ondergrond
- Ruimte voor duurzame energie
- Concentratie van verstedelijking
- Sterk stedelijk netwerk
- Groene geleidingszones tussen steden
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
- Economische kennisclusters
- (inter)nationale bereikbaarheid
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De structuurvisie wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze Verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen. De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De regels waar gemeente bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn opgenomen in de vorm van instructieregels. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat invulling moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. In artikel 3.5 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' wordt vermeld dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening wordt gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Deze 3 aspecten zijn nader uitgewerkt in de artikelen 3.6, 3.7 en 3.8.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - a. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - b. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er is sprake van een ontwikkeling binnen een bestaand bouwperceel, dat met dit planvoornemen verder verkleind wordt. Verder worden de bebouwingsmogelijkheden gemaximeerd op hetgeen nu aanwezig is. In paragraaf 4.1 is verder reeds gemotiveerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag 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.

In hoofdstuk 5 zijn de effecten van onderhavig planvoornemen op de in dit artikel genoemde aspecten zoals bodem, archeologie en milieu inzichtelijk gemaakt. Uit deze toetsing blijkt dat het planvoornemen geen niet tot negatieve effecten leidt voor deze aspecten c.q. dat deze aspecten geen beperking vormen voor het planvoornemen.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, zoals bedoeld in artikel 3.9, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Daaraan wordt invulling gegeven door realisatie van het landschappelijk inpassingsplan zoals dat is uitgewerkt in bijlage 1 van deze toelichting. Verder draagt ook de renovatie van een gedeelte van de bestaande bedrijfsgebouwen bij aan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Daarmee wordt dus voldaan aan de basisprincipes voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Verder dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarbinnen het plangebied is gelegen. Voor onderhavige locatie geldt dat het plangebied is gelegen in de werkingsgebieden:

- Gemengd landelijk gebied
- Landelijk gebied
- Stalderingsgebied

Op elk van de aanduidingen zal hieronder ingegaan worden.

Gemengd landelijk gebied

In artikel 3.61, lid 1, wordt gesteld dat in een bestemmingsplan van toepassing zijnde op gemengd landelijk gebied voorzien kan worden in de vestiging van een agrarische technisch hulpbedrijf als:

- a. De ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;
- b. De ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;
- c. Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. Mestbewerking is uitgesloten.

In artikel 3.61, lid 2, wordt verder gesteld dat het bouwperceel van een agrarisch technisch hulpbedrijf een omvang van ten hoogste 1,5 hectare mag bedragen.

Voor onderhavig geldt dat sprake is van een bestemmingswijziging van 'Agrarisch – Melkrundveehouderij' naar 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf'. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan alle van belang zijnde milieuaspecten. Hieruit blijkt dat aan alle eisen en normeringen voldaan kan worden. Wat dat betreft kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de omgevingskwaliteit. Verder leidt onderhavige ontwikkeling niet tot de splitsing van een bouwperceel, is er geen sprake van overtollige bebouwing en is er ter plaatse geen sprake van mestbewerking. Mestbewerking is in de planregels tevens opgenomen als zijnde 'strijdig gebruik' waarmee geborgd is dat mestbewerking is uitgesloten. Verder is de omvang van het bouwperceel fors kleiner dan het genoemde maximum van 1,5 hectare (circa 7.900 m²). Wat dat betreft past de ontwikkeling binnen de regels zoals gesteld binnen het gemengd landelijk gebied.

Landelijk gebied

In artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' wordt verplicht gesteld dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering kan mede de volgende aspecten bevatten:

- a. Een verplichte landschappelijke inpassing;
- b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- c. Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. Het wegnemen van verharding;
- e. Het slopen van bebouwing;
- f. De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Onderhavig initiatief kan beschouwd worden als een categorie 3 ontwikkeling. Bij het initiatief is echter sprake van een waardevermindering waardoor sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Dit is nader uitgewerkt en gemotiveerd in paragraaf 3.2. Op basis van de uitwerking in paragraaf 3.2 geldt voor onderhavig initiatief dat wordt voldaan aan een goede landschappelijke inpassing en krijgt de aanwezige bebouwing een kwaliteitsimpuls door een verouderd gebouw te renoveren en een ander verouderd gebouw te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw. Daarmee is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Daarnaast wordt in artikel 3.68 bepaald dat in landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Binnen het plangebied is reeds een (voormalig) bedrijfswoning aanwezig. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt niet toe.

Verder zijn in de artikelen 3.49 en 3.50 diverse regels opgenomen ten aanzien van veehouderijen. Deze artikelen zijn van toepassing bij uitbreiding, vestiging en omschakeling naar een veehouderij. Dit geldt ook indien binnen een bestaand bouwvlak andere bebouwing gebruikt gaat worden voor het houden van dieren (dit wordt gezien als nieuwvestiging). Op onderhavige locatie is reeds een veehouderij aanwezig, welke verder in omvang verkleind wordt. De dierbezetting in de huidige situatie is, ten opzichte van de gemiddelde veehouderijbedrijven, al zeer beperkt. In de beoogde situatie wordt het aantal dieren nog verder teruggebracht (zie tabel 1 in paragraaf 3.1) en neemt ook de emissie van onder andere geur en ammoniak verder af.

In de huidige situatie is sprake van het houden van dieren in 3 gebouwen. Te weten gebouwen 1b, 2 en 3 zoals weergegeven in afbeelding 5. Op gebouwen 2 en 3 rust in het vigerende bestemmingsplan, al dan niet gedeeltelijk, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op gebouw 1b rust deze functieaanduiding in de huidige situatie niet. Wel is dit gebouw, conform de meest recente melding in het kader van het Activiteitenbesluit uit 2014, in gebruik als dierenverblijf voor het houden van zoogkoeien en bijbehorend jongvee.

In de beoogde situatie wordt gebouw 2 niet langer als dierenverblijf gebruikt. De aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt dan ook van dit gebouw verwijderd. In plaats daarvan komt op gebouw 1b de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenverblijf'. Daarbij wordt de oppervlakte van deze aanduiding verkleind van circa 250 m² naar 129 m². De functieaanduiding op gebouw 3 wordt ook veranderd in 'specifieke vorm van agrarisch – dierenverblijf' en wordt daarbij verplaatst van de zuidwestzijde van het gebouw naar de noordoostzijde van het gebouw. Daarbij wordt de oppervlakte licht vergroot van circa 110 m² naar 150 m². Per saldo wordt de oppervlakte dierenverblijf aanzienlijk verkleind van circa 538 m² in de huidige situatie (gebouw 1b, 2 en 3) naar circa 279 m² (enkel ter plaatse van de oppervlakte aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenverblijf').

Op basis van artikel 3.49 kan een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een veehouderij, als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Hiervan is bij onderhavig planvoornemen echter geen sprake. Er is ten hoogste sprake van 'krimp' of 'verandering van' een veehouderij en niet van uitbreiding, vestiging of omschakeling. Er is geen sprake van de toename van de oppervlakte dierenverblijf en er is ook geen sprake van de gebruikswijziging van een aanwezig gebouw, gericht op het in gebruik nemen als dierenverblijf. Enkel wordt op gebouw 5 in de beoogde situatie daarvoor nu wel de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenverblijf' aangebracht. Daar er enkele vleesstieren, zoogkoeien en jongvee in dit gebouw gehouden zullen worden. In de huidige situatie is dit gebouw al in gebruik voor het houden van zoogkoeien en bijbehorend jongvee. In beide gevallen is het gebouw in gebruik ten behoeve van het houden van dieren die vallen onder de definitie veehouderij zoals deze is opgenomen in de IOV.

Artikel 3.50 is niet aan de orde daar er geen sprake is van toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel. Ook is er geen sprake van de gebruikswijziging van een aanwezig gebouw, gericht op het in gebruik nemen als dierenverblijf. De gebouwen waar in de beoogde situatie dieren gehouden worden, zijn in de huidige situatie ook al in gebruik als dierenverblijf.

Om te borgen dat de oppervlakte dierenverblijf naar de toekomst toe niet verder uitgebreid kan worden is in de bestemmingsplanregels opgenomen dat het vergroten van de oppervlakte intensieve veehouderij, waarbinnen op basis van artikel 4.1 uit de planregels een dierenverblijf is toegestaan, als strijdig gebruik wordt aangemerkt en daarmee dus niet meer toegestaan is. Daarnaast is de omvang van het te houden vee gemaximeerd op 24 GVE. Op die manier is zowel het aantal te houden dieren als ook de oppervlakte van de gebouwen die in gebruik mag zijn als dierenverblijf gemaximeerd.

In artikel 3.73, lid 1, 2 en 3, zijn regels opgenomen ten aanzien van de vestiging van een niet agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Daarin kan voorzien worden mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.
- Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- De vestiging heeft geen betrekking op:
 - Een kantoor met baliefunctie;
 - Lawaaisport;
 - Mestbewerking.

In paragraaf 4.3 wordt getoetst aan het gemeentelijke beleid. Bij het opstellen van de gemeentelijke structuurvisie is een gebiedsindeling gemaakt, waarbij tevens is aangegeven welke ontwikkelingen binnen

welke gebied als passend te beschouwen zijn. Onderhavig initiatief past binnen de gestelde ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in deze structuurvisie. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan alle omgevings- en milieuaspecten. Hieruit blijkt dat aan alle eisen en normeringen voldaan kan worden. Verder krijgt de aanwezige bebouwing een kwaliteitsimpuls door een verouderd gebouw te renoveren en een ander verouderd gebouw te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw. Wat dat betreft kan gesteld worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Verder vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel, is er geen sprake van overtollige bebouwing en heeft de vestiging geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en/of mestbewerking.

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt borgt dat de functie ook op langere termijn past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- Over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Het agrarisch technisch hulpbedrijf wordt gerealiseerd in de bestaande, te renoveren en te herbouwen, bebouwing en het bebouwde oppervlak wordt gemaximaliseerd op basis van de huidige aanwezige oppervlakte. De omzetting zal niet leiden tot een onevenredige publieksaantrekkende werking doordat er sprake is van een kleinschalig karakter. In de regels van het bestemmingsplan zullen voorwaarden opgenomen worden ten aanzien van de gebruiksactiviteiten en het inpandig stallen van producten. Door het opnemen van een maximum omvang van het agrarisch technisch hulpbedrijf is geborgd dat de ontwikkeling op deze locatie passend is. Zodra de ontwikkeling niet meer passend is op deze locatie zullen de bedrijfsactiviteiten verplaatst worden.

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt:

- Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- Een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- Een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Het agrarisch technisch hulpbedrijf wordt gerealiseerd in de bestaande, te renoveren en te herbouwen, bebouwing waardoor gesproken kan worden van een passende omvang in relatie tot de omgeving. Het agrarisch technisch hulpbedrijf met als nevenactiviteit een detailhandel in agrarische verwante producten ondersteunt agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering waardoor het vestigen van het bedrijf op deze locatie passend te noemen is.

Wat dat betreft past de ontwikkeling binnen de regels zoals gesteld binnen het landelijk gebied.

Stalderingsgebied

De regels die zijn opgenomen ten aanzien van het stalderingsgebied zijn gericht op het stellen van voorwaarden aan de toename van de oppervlakte van een dierenverblijf voor hokdieren. Aangezien de dierbezetting in de beoogde situatie verder afneemt, zal ook geen sprake zijn van een toename van de oppervlakte dierenverblijven.

Wat dat betreft past de ontwikkeling binnen de regels zoals gesteld binnen het stalderingsgebied.

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van 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 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: *'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'*

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: *'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'*

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Onderhavig initiatief behelst het omvormen van de bestemming 'Agrarisch – Melkrundveehouderij' naar 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf'. Daarbij wordt een verouderd bedrijfsgebouw volledig gerenoveerd en een ander verouderd bijgebouw gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw. De thans nog aanwezige asbesthoudende daken worden volledig gesaneerd. Tevens neemt de dierbezetting in de beoogde situatie verder af wat resulteert in minder emissie van geur en ammoniak. Daarbij wordt het plangebied ook voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Daarmee wordt in zijn geheel een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Het initiatief past derhalve binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' van de voormalige gemeente Sint Anthonis zoals vastgesteld op 07 juli 2016. Het plangebied heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Melkrundveehouderij'. Voor een gedeelte van het plangebied geldt tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en 'tuin'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – agrarisch gebied te vervallen', 'overige zone – gemengd landelijk gebied' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied te vervallen'. Gronden binnen deze bestemming mogen agrarisch bedrijfsmatig gebruikt worden, in de vorm van een melkrundveehouderij en/of het houden van zoogkoeien inclusief zoogkalveren, al dan niet met als nevenactiviteit een (vollegronds)teeltbedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is het tevens toegestaan een intensieve veehouderijtak te exploiteren.

Omliggende gronden vallen onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' van de voormalige gemeente Sint Anthonis zoals vastgesteld op 18 juni 2013. De omliggende gronden hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – agrarische gebied' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. Middels voornoemde partiële herziening van het bestemmingsplan in 2016 zijn deze twee gebiedsaanduidingen komen te vervallen en vervangen door de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemengd landelijk gebied'. De enkelbestemming is daarbij niet gewijzigd.

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Melkrunderveehouderij' naar 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf' is op basis van de regels bij het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels een postzegelbestemmingsplan kan alsnog medewerking verleend worden aan onderhavig initiatief, mits het initiatief passend is binnen de structuurvisie Buitengebied van de voormalige gemeente Sint Anthonis.

Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

De Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis is op 27 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De centrale ambitie voor het buitengebied is om ruimte te geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren in ons buitengebied. Werken, wonen en recreëren moeten elkaar verbinden, versterken met oog voor onze eigenheid en ons karakteristieke landschap. De voormalige gemeente Sint Anthonis wil dat doen door:

- Ontwikkelingsprocessen op gang te brengen die bijdragen aan het versterken van de functionele kwaliteiten van ons buitengebied.
- Processen op gang te brengen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van ons buitengebied.
- Belemmeringen wegnemen voor innovatieve ideeën en ruimte maken voor verrassende ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen voorzien.

De voormalige gemeente Sint Anthonis wil dat niet doen door een blauwdruk van gewenste ontwikkelingen neer te leggen, maar wel door een kwalitatieve stip op de horizon te plaatsen. In deze structuurvisie wordt per deelgebied en mogelijke activiteit aangegeven hoe men dat wil bereiken.

Onderhavige locatie is gelegen in deelgebied 3 'Dynamisch areaal'. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door het middenschalige karakter van het landschap, met daarbinnen de kernen Stevensbeek en Westerbeek. Het gebied heeft geen gesloten kamerstructuren. Om de kernen Stevensbeek en Westerbeek zijn er akkerbouw- en veehouderijbedrijven aanwezig. Het gebied kenmerkt zich door solitaire bebouwing in en buiten de kernrandzone en door dichte en halfopen linten buiten de kernen. In dit gebied is vooral agrarische dynamiek aan de orde, maar wel meer divers van aard dan in deelgebied 1 (het agrarische hart).

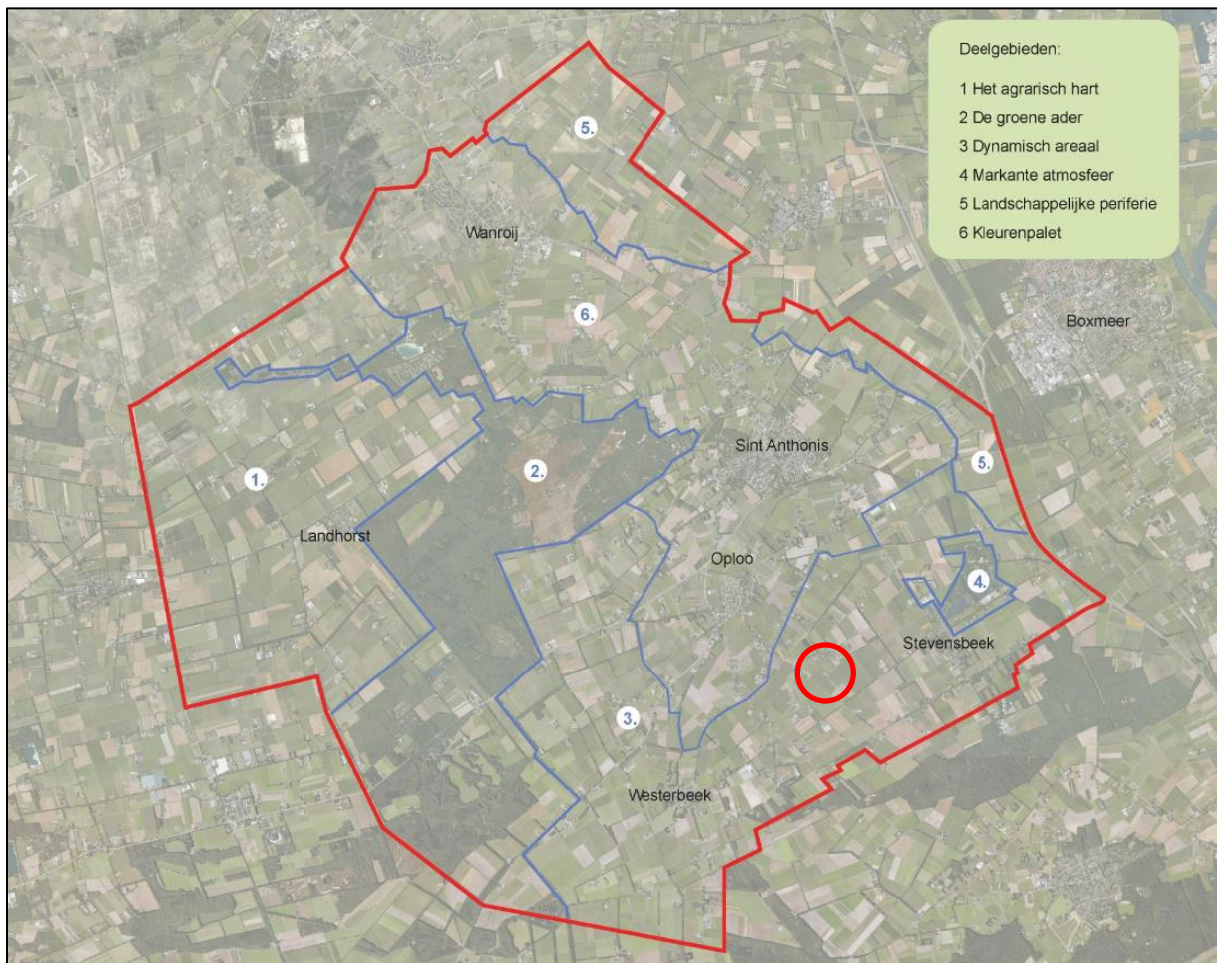
Door zijn middelschaligheid is het dynamisch areaal bij uitstek het gebied van de gezinsbedrijven, eventueel in combinatie met verbrede landbouw met kansen voor cross-overs en de ontwikkeling van nieuwe plattelandsconcepten. In de zones rond de kernen en bebouwingsconcentraties liggen, door het multifunctionele karakter, kansen voor allerlei vormen van verbreding en nevenactiviteiten. Daarmee ontstaat synergie waarde en kunnen de kernwaarden voor het gebied worden versterkt. Duurzaamheid staat daarbij steeds voorop. Gezien de aard van het gebied zal de gemeente de behoefte aan al dan niet gefaseerde omschakeling naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ondersteunen. Nieuwe ontwikkelingen moeten de kernwaarden van het gebied versterken en dus ook niet belemmerend zijn naar de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Op basis van de bijbehorende beleidsmatrix van de structuurvisie geldt het regieniveau 'medewerking mogelijk onder voorwaarden' voor vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf in het dynamisch areaal. In paragraaf 3.1.8.3 van de beleidstekst staat dat uitbreiding van agrarisch verwante, agrarisch – technische

hulpbedrijven en/of mestbe- en verwerkingsbedrijven mogelijk is. Daarbij gelden de volgende gebiedsspecifieke voorwaarden:

- Bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het deelgebied;
- Bijdragen aan de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied.

Door het renoveren en herbouwen van twee verouderde bedrijfsgebouwen wordt een bijdrage geleverd aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het deelgebied. Door het saneren van de asbestdaken en het realiseren van een landschappelijk inpassingsplan wordt tevens een bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ecologische kwaliteiten.



Afbeelding 8. Overzichtskaart deelgebieden Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis (planlocatie rood omcirkeld)

Verder gelden enkele algemene voorwaarden:

- Bij uitbreiding dient sprake te zijn van een bestaand agrarisch verwant, agrarisch – technisch hulpbedrijf of mestbe- en verwerkingsbedrijf (*er is geen sprake van uitbreiding*);
- Tot maximaal 1,5 hectare (*het bouwvlak van circa 8.000 m2 wordt verder verkleind*);
- Borging relevante duurzaamheidsaspecten (*hiermee wordt rekening gehouden in de planuitwerking*);
- Geen onevenredige aantasting omliggende waarden (*hiermee zal rekening gehouden worden en waar mogelijk worden deze versterkt door kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing*);
- Milieuhygiënisch aanvaardbaar (*ontwikkeling is aanvaardbaar, zie toetsing in hoofdstuk 5*);
- Hydrologisch neutraal (*Er vindt per saldo geen uitbreiding van bebouwing plaats*);
- Niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu (*ontwikkeling is aanvaardbaar, zie toetsing in hoofdstuk 5*);

- Voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in provinciale Verordening ruimte (*ontwikkeling is aanvaardbaar, zie toetsing in paragraaf 4.2*);
- Een maximale verwerkingscapaciteit tot en met 200.000 ton per jaar is toegestaan (*er is geen sprake van mestverwerking*).

Onderhavig initiatief is dus passend binnen de structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Met de herbestemming van de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-) aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het projectgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de huisvesting voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging die met ruimtelijke plannen mogelijk wordt gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet namelijk geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de voorgenomen wijzigingen.

Het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.3 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Door het wijzigen van de onderliggende bestemming verandert dit niet. Derhalve is geen sprake van de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object. Thans is ter plaatse van de bedrijfswoning sprake van een “aanvaardbaar woon- en leefklimaat”, men kan dan ook verwachten dat dit ook geldt na het wijzigen van de onderliggende bestemming.

Ten aanzien van geluidbelasting van het bedrijf ter plaatse op omliggende woningen wordt verwezen naar de toetsing in paragraaf 5.6.

5.4 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is voor wat betreft de luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onderhavig initiatief behelst een bestemmingswijziging van een agrarische melkrundveehouderij naar een agrarisch technisch hulpbedrijf. In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. Verder dient vermeld te worden dat het houden van vee en de akkerbouwactiviteiten op dit moment ook al plaats vinden. In de beoogde situatie wordt minder vee gehouden, maar wordt het wel mogelijk om kleinschalige detailhandelsactiviteiten te exploiteren en zal een gedeelte van de loodsen verhuurd worden voor statische opslag. Vanwege het kleinschalige karakter van de beoogde bedrijfsactiviteiten zal er daardoor geen sprake zijn van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Verder ter vergelijking: woningbouwlocaties voor 1.500 woningen en kantoorlocaties tot maximaal 100.000 m^2 vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg vallen ook onder de categorie NIBM. Onderhavig initiatief is vele malen kleiner, derhalve kan gesteld worden dat geen verder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht hoeft te worden.

Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

5.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd). Aangezien in de beoogde situatie geen nieuwe geurgevoelige objecten opgericht worden is een beoordeling van geurbelasting van omliggende bedrijven ter plaatse van het plangebied niet aan de orde. Er zal enkel getoetst worden aan de effecten van geurbelasting vanuit het eigen bedrijf op omliggende woningen en geurgevoelige objecten.

Voorgrondbelasting

Een individuele berekening van de effecten van geur op omliggende woningen vanuit het bedrijf is in onderhavig initiatief niet aan de orde. Door onderhavige ontwikkeling neemt het aantal te houden dieren op locatie niet toe. In de beoogde situatie worden juist minder dieren gehouden, waardoor er sprake zal zijn van een afname van geurbelasting op omliggende woningen. Verder geldt op basis van de bedrijvenlijst van de VNG (zie ook paragraaf 5.6) voor inrichtingen voor het fokken en houden van rundvee een richtafstand van 100 meter. Binnen 100 meter rondom het plangebied zijn geen geurgevoelige objecten gelegen. Op basis van de voorgrondbelasting van geur bestaan dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Door onderhavige ontwikkeling neemt het aantal te houden dieren op locatie niet toe. In de beoogde situatie worden juist minder dieren gehouden, waardoor er sprake zal zijn van een afname van de geurbelasting. Verder is de veehouderij ter plaatse dusdanig beperkt dat ondertussen gesproken kan worden van het hobbymatig houden van vee. De bijdrage van onderhavig bedrijf aan de achtergrondbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving is dan ook dusdanig beperkt dat een berekening in het kader van de achtergrondbelasting van geur dan ook niet zinvol is. Op basis van de achtergrondbelasting van geur bestaan dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Conclusie

Op basis van zowel het individuele als cumulatieve effect is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling, die voldoet aan de geurregelgeving.

5.6 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Tabel 2. Richtafstanden op basis van bedrijvenlijst VNG

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Melkrundvee	Striep 1	0141, 0142	100	30	30	0	240
Melkrundvee	Hoogveld 5	0141, 0142	100	30	30	0	420
Pluimvee	Lindelaan 34	0147	200	30	50	0	220
Melkrundvee, varkens	Striep 8 – 8a	0141, 0142, 0146	200	30	50	0	100
Melkrundvee, paarden	Striep 10	0141, 0142, 0143,	100	30	30	0	300
Recreatie en opslag	Striep 6	52109, 5510	30	0	50	30	200
Kaasmakerij	Striep 5	1051	50	0	100	50	290

Op basis van bovenstaande tabel kan gesteld worden dat ten opzichte van de verschillende omliggende bedrijfsfuncties aan bijna alle richtafstanden voldaan kan worden. Enkel voor het bedrijf aan de Striep 8-8a kan niet voldaan worden aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geur. Dit betreft echter een reeds bestaande situatie, de afstand tussen beide inrichtingen (bestemmingsvlak – bestemmingsvlak) blijft gelijk. Binnen het plangebied worden middels onderhavig planvoornemen geen nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd. Daarmee wordt het bedrijf aan de Striep 8 – 8a dan ook niet in haar bedrijfsvoering gehinderd. Anderzijds is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbare ontwikkeling en wordt geen hinder ondervonden van het bedrijf aan de Striep 8 – 8a.

Op onderhavige planlocatie wordt in de beoogde situatie een agrarisch technisch hulpbedrijf opgericht en wordt daarnaast hobbymatig nog wat rundvee gehouden. Op basis van de bedrijvenlijst van de VNG is de grootste richtafstand die daarbij aan de orde is een afstand van 100 meter voor wat betreft het aspect geur voor het houden van rundvee. Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn geen gevoelige objecten van derden gelegen. Daarmee kan gesteld worden dat het planvoornemen niet leidt tot hinder op omliggende erven en gevoelige objecten. Specifiek ten aanzien van het aspect geluid dient nog vermeld te worden dat het bedrijf nu en ook in de beoogde situatie onder het activiteitenbesluit valt. Indien tussen 19.00 en 6.00 uur er gemiddeld niet meer dan vier transportbewegingen met vrachtwagens plaatsvinden en/of er binnen 50 meter van de grens van het bedrijf geen geluidsgevoelige objecten gelegen zijn is een akoestisch onderzoek in beginsel niet noodzakelijk. Voor onderhavige locatie wordt aan beide voorwaarden voldaan en dus is een akoestisch onderzoek in beginsel niet noodzakelijk.

Op basis van het aspect milieuzonering kan gesproken worden van een aanvaardbare ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als ook op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegenet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals al aangegeven is, wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

In de directe omgeving van het plangebied zijn risicovolle inrichtingen gelegen. Bij enkele omliggende bedrijven is namelijk een propaantank aanwezig. Voor deze tanks geldt in de regel een risicocontour van 25 meter. De werkelijke afstand is vele malen groter. In de omgeving zijn verder geen risicovolle leidingen, zoals gasleidingen en hoogspanningsleidingen gelegen. Er zijn dus geen beperkingen te verwachten voor wat betreft het plaatsgebonden risico.

Door onderhavige ontwikkeling neemt het aantal woonachtige personen binnen het plangebied ook niet toe. Een verantwoording in het kader van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.8 Milieueffectrapportage

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. In de Wet milieubeheer is opgenomen in welke gevallen het maken van een MER verplicht is. Het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming valt daar niet onder. Verder is er sprake van een afname van het aantal te houden dieren, ook hiervoor is het opstellen van een MER, MER-beoordeling of vormvrije MER niet aan de orde.

5.9 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap AA en Maas.

Principes waterschap AA en Maas

Het waterschap AA en Maas toets ruimtelijke plannen op acht onderwerpen, de zogenaamde 'uitgangspunten watertoets' om te beoordelen of voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen. Het betreft de volgende uitgangspunten:

1. Voorkomen van vervuiling
2. Wateroverlastvrij bestemmen
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)
4. Vuil water en hemelwater scheiden
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
6. Waterschapsbelangen
7. Meervoudig ruimtegebruik
8. Water als kans

In de navolgende paragrafen wordt beschreven hoe omgegaan wordt met deze uitgangspunten.

Waterbeheerplan 2022-2027

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan 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.

De planlocatie is op de kaarten behorende bij de Keur niet gelegen binnen een van de beschermingsgebieden. Onderhavig initiatief behelst enkel een bestemmingswijziging. Per saldo worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd, het bouwvlak wordt verkleind, er wordt geen afvalwater geloosd en er worden geen nieuwe onttrekkingsmogelijkheden voor grondwater gerealiseerd. Derhalve is onderhavig initiatief niet in strijd met de regels van de Keur.

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.

Ten zuiden van het plangebied is conform de kaarten van de legger een A-Watergang gelegen. De beschermingszone van deze waterloop is in het bestemmingsplan overgenomen door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone waterlopen'. Daarmee is de bescherming van deze watergang voldoende geborgd.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015

dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de grensgemeenten die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt, staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

Voor bovenstaande geldt dat het vanuit de schaalgrootte van het waterschap verantwoord is om een ondergrens te hanteren van 500 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak niet boven de ondergrens komt geldt een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via een toename van het verhard oppervlak of door het afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Onderhavig initiatief behelst enkel een bestemmingswijziging, waarbij geen extra bouw mogelijkheden gecreëerd worden. Er is dan ook geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het initiatief is uit waterhuishoudkundig oogpunt dan ook niet relevant. Derhalve geldt de vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater dat afgekoppeld wordt te garanderen, dienen onderdelen die met regenwater in aanraking kunnen komen te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen. Door het gebruiken van niet-uitlogbare materialen kunnen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen voorkomen in het te infiltreren water. Infiltratie van hemelwater afkomstig van verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en tuinbestrating zoals terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid

De bodem in het projectgebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 19,0 tot 19,5 meter + NAP. De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit veldpodzolgrond welke is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een primaire watergang gelegen en aan de noordzijde van het plangebied is een secundaire watergang gelegen.

Afvalwater / riolering

Het afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijke drukriool.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavig initiatief heeft tot doel het wijzigen van de bestemming. Er zal geen toename zijn van dakoppervlak in relatie tot de bestaande bebouwing. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant. Het afvalwater van de wc, douche en keuken wordt, net als in de bestaande situatie, geloosd op de bestaande drukrioolaansluiting.

5.10 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het projectgebied. Blijkens kaarten van Gasunie en TenneT bevinden er zich in het projectgebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.11 Wet natuurbescherming

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Natura2000

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is de Boschhuizerbergen gelegen op een afstand van circa 9,1 kilometer. Het planvoornemen betreft enkel een bestemmingswijziging. Bij onderhavig initiatief worden per saldo geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd. Daarnaast is er in de beoogde situatie sprake van een afname van het aantal te houden dieren. Voor het bedrijf is in het verleden geen WNB-vergunning verleend. Op basis van de milieutoestemmingen uit het verleden zou er bij een nieuwe aanvraag sprake zijn van intern salderen, omdat er sprake is van een afname ten opzichte van de referentiedata. Dit is uitgewerkt in bijlage 3, overzicht dieren en emissies. Daarbij is de situatie vanaf de uitbreidings-/veranderingsvergunning van 25-07-1989, de vigerende vergunning op de 1^e aanwijzdatum van 10 juni 1994, uitgewerkt. Op basis van de uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:71) is voor intern salderen geen natuurvergunning nodig, omdat significante gevolge voor Natura2000-gebieden uitgesloten kunnen worden.

Ten aanzien van de aanlegfase, de fase dat de twee verouderde loodsen gerenoveerd en herbouwd worden, geldt dat de gebruiksfase in dit geval meer bepalend is dan de aanlegfase. Een berekening ten aanzien van de gevolgen van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in de aanlegfase is dus niet benodigd. Verder kan ter vergelijking nog gekeken worden naar de 'Handreiking woningbouw en AERIUS'. Daarin wordt aangegeven dat bij een woningbouwproject van 50 woningen op een afstand van 9 kilometer van een Natura2000-gebied de indicatieve depositie (mol/ha/jaar) 0,00 bedraagt in zowel de gebruiksfase als ook de aanlegfase en derhalve niet vergunningplichtig is. Onderhavig initiatief is vele malen kleiner dan een woningbouwproject van 50 woningen.

Derhalve zijn er geen negatieve invloeden op Natura2000 gebieden te verwachten.

5.12 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.

Om te beoordelen of het planvoornemen mogelijk negatieve gevolgen kan hebben voor beschermde flora en fauna is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. Op grond van deze quickscan gelden er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen op grond van de natuurwaarden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

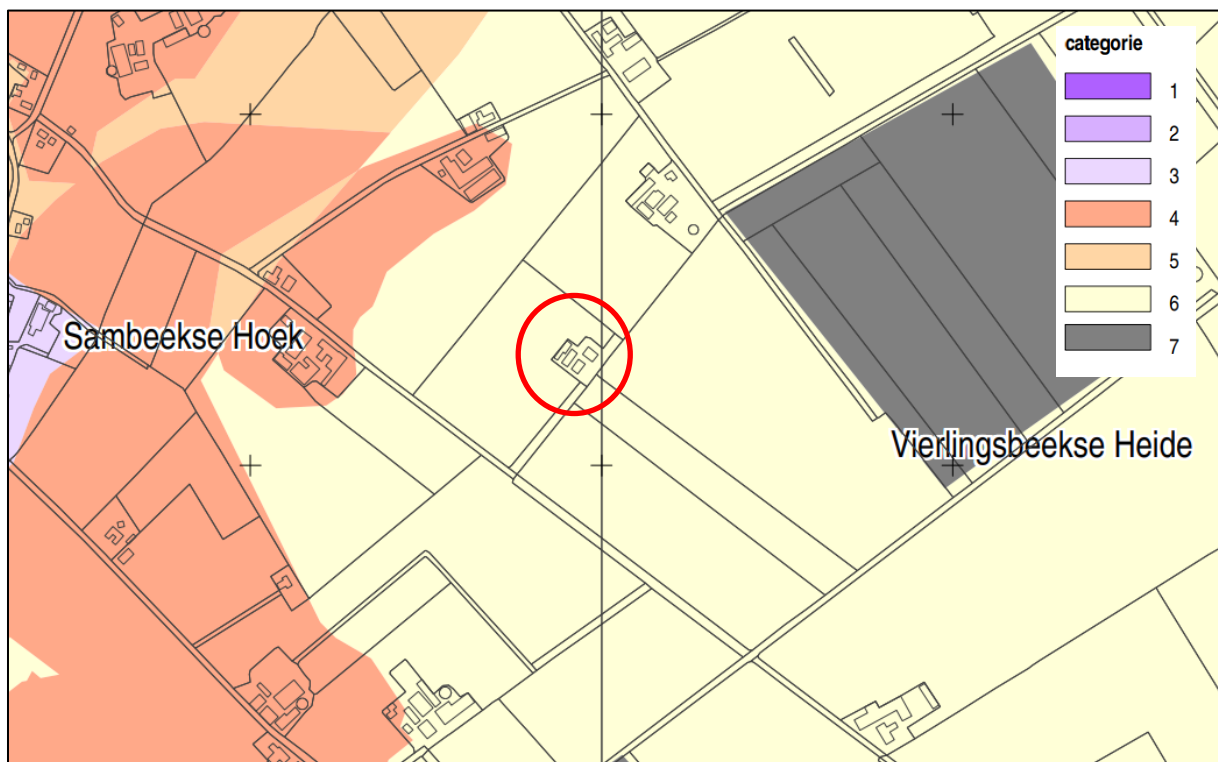
5.13 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

De planlocatie is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De beoogde ontwikkeling ziet enkel toe op herbestemming van de locatie. Op de locatie is enkel bebouwing aanwezig die vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol is. Met deze ontwikkeling wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of haar omgeving.

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992).



Afbeelding 9. Uitsnede archeologische beleidskaart voormalige gemeente Sint Anthonis

De voormalige gemeente Sint Anthonis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de 'Nota archeologie gemeente Sint Anthonis' met bijbehorende beleidskaart. Op deze beleidskaart zijn 7 deelgebieden onderscheiden. In afbeelding 9 is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven. Conform de archeologiekaart zijn de gronden gelegen binnen deelgebied 6. Onder deelgebied 6 vallen de gebieden met een lage archeologische verwachting. Binnen deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.14 Verkeer en parkeren

Het projectgebied ligt aan de Striep 2 aan een doodlopende aftakking van de Striep in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. De Striep is een weg in het buitengebied van Oploo die zich redelijk veel vertakt. Daardoor is de Striep op een divers aantal wegen ontsloten, waaronder de Driehoek, Lindelaan, Brugstraat en de Stevensbeekseweg. Via de ontsluiting naar de Stevensbeekseweg en vervolgens de provinciale weg N 272 is het plangebied vanaf de A73 redelijk snel en goed te bereiken.

De ruimtelijke ontwikkeling behelst enkel een bestemmingswijziging en zal niet leiden tot een significant aantal extra verkeersbewegingen. Parkeren, laden en lossen zal volledig plaatsvinden op eigen terrein, daarvoor is binnen het plangebied ruim voldoende plaats aanwezig binnen het onbebouwde bouwvlak. In beginsel zullen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein. Dit aantal parkeerplaatsen wordt als voldoende geacht. Daarbij is rekening gehouden met de volgende parkeerbehoeftes:

- 2 parkeerplaatsen privé
- 2 parkeerplaatsen privé voor bezoek
- 1 parkeerplaats voor bedrijfsvertegenwoordigers/-adviseurs
- 5 parkeerplaatsen voor bezoekers detailhandelsactiviteiten

Het komt in principe niet voor dat privébezoek en bedrijfsvertegenwoordigers/-adviseurs tegelijk op het bedrijf zijn met bezoekers voor de detailhandelsactiviteiten. Indien dus incidenteel meer dan 5 bezoekers voor de detailhandelsactiviteiten willen parkeren dan kan daarvoor gebruikt gemaakt worden van de 3 parkeerplaatsen voor privébezoek en bedrijfsvertegenwoordigers/-adviseurs. Daarmee is in de basis altijd voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Mocht het aantal parkeerplaatsen toch te beperkt blijken dan is binnen het onbebouwde deel van het bouwvlak nog altijd ruim voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van extra parkeerplaatsen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet enkel in een bestemmingswijziging. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde. Wel zal een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Op die manier is de economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;

- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap AA en Maas.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Het waterschap AA en Maas heeft de volgende opmerking gemaakt: *In paragraaf 5.9 wordt kort ingegaan op het beleid van het waterschap. Hierin staat o.a. vermeld: "Voor bovenstaande geldt dat het vanuit de schaalgrootte van het waterschap verantwoord is om een ondergrens te hanteren van 2000 m2." Dit beleid is sinds 26 maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m2 naar 500 m2. Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht kan gelden. Meer informatie is te vinden op Officiële bekendmakingen of onze website Keur - Waterschap Aa en Maas. In de plantoelichting wordt nog verwezen naar het verouderde beleid. Graag zie ik de beleidswijziging terug in de waterparagraaf.* Deze opmerking is verwerkt in paragraaf 5.9 van het ontwerp bestemmingsplan. De ondergrens is aangepast naar 500 m2. Aangezien onderhavig planvoornemen niet toe ziet op een toename van verhard oppervlak heeft dit inhoudelijk verder niet tot wijzigingen van het plan geleid.

Omgevingsdialoog

In het kader van onderhavige bestemmingsplanwijziging heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. In verband met het Covid19-virus heeft initiatiefnemer er voor gekozen om alle omwonenden (dichtstbijzijnde woningen/bedrijven in alle windrichtingen) individueel te bezoeken en het plan toe te lichten. Op die manier hoeven namelijk niet alle omwonenden bij elkaar in een ruimte te komen. Tijdens de gesprekken is het beoogde plan besproken. Daarbij is als leidraad het landschappelijk inpassingsplan gehanteerd zoals dat is opgenomen in bijlage 1 van onderhavige toelichting. Het format van de omgevingsdialoog zoals dat gehanteerd is, is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Het plan is besproken met de omwonenden binnen een straal van circa 500 meter. Zij hebben allen aangegeven geen opmerkingen te hebben op onderhavig planvoornemen en hebben ook allen voor akkoord getekend. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is aangeleverd bij de gemeente Land van Cuijk, maar maakt vanwege de AVG geen onderdeel uit van de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerpplan is één zienswijze van de provincie Noord-Brabant binnen gekomen en anderzijds een ambtshalve verzoek van het Waterschap AA en Maas om het beleid van het nieuwe Waterbeheerplan 2022-2027 mee te nemen. Naar aanleiding van deze zienswijze en het ambtshalve verzoek is het plan op een aantal punten aangepast en nader gemotiveerd. Voor een verdere reactie op de zienswijze en het ambtshalve verzoek wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Buitengebied Oploo, Striep 2' zoals opgenomen in bijlage 6 van onderhavige toelichting.

BIJLAGEN