



Bestemmingsplan

Buitengebied Wilbertoord, Van Ophovenlaan 66

NL.IMRO.1982.BPBuOphovenlaan66-VA01

Gemeente Land van Cuijk



Colofon

Rapport: Bestemmingsplan Buitengebied Wilbertoord, Van Ophovenlaan 66

Rapportnummer: 2022.1851

Status: Vastgesteld

Datum: 14 augustus 2024

Projectlocatie

Van Ophovenlaan 66

5455 RP Wilbertoord

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

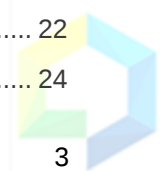
© augustus 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Geldend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	10
3.1 Ontwikkeling	10
3.2 Landschappelijke inpassing	10
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.3 Gemeentelijk beleid	17
4.3.1 Structuurvisie (bedrijven) terreinen 2014	17
4.3.2 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023 17	
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 Milieu	19
5.1.1 M.e.r. plicht	19
5.1.2 Bodem	19
5.1.3 Lucht	20
5.1.4 Geur	21
5.1.5 Geluid	22
5.1.6 Externe veiligheid	22
5.1.7 Bedrijven- en milieuzonering	24



5.1.8	Kabels en leidingen	24
5.2	Water.....	25
5.2.1	Beleid	25
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	26
5.3	Natuur	26
5.3.1	Gebiedsbescherming	26
5.3.2	Soortenbescherming	27
5.4	Archeologie	28
5.5	Landschap en cultuurhistorie	28
5.6	Verkeer.....	29
5.6.1	Mobiliteit	29
5.6.2	Parkeren.....	30
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Omgevingsdialoog
Bijlage 5	Nota van Zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de locatie aan de Van Ophovenlaan 66 te Wilbertoord. Op de locatie werd voorheen een pelsdierhouderij geëxploiteerd. Het wettelijke verbod op de pelsdierhouderij heeft ertoe geleid dat de initiatiefnemers de bedrijfsvoering hebben moeten staken. De pelsdierhouderij is inmiddels beëindigd, waardoor is gezocht naar een reële en passende vervolgfunctie voor het perceel. Hierbij is gekeken naar een gewenst toekomstbeeld voor zowel de korte termijn als de lange termijn.

De initiatiefnemers zijn niet voornemens om ter plaatse een nieuw/ander soort bedrijf op te richten, maar willen wel graag in de huidige woning kunnen blijven wonen. De bestaande woning betreft formeel gezien een bedrijfswoning, waardoor het gebruik voor enkel woondoeleinden niet rechtstreeks is toegestaan. Daarom bestaat de wens om de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt.

Om de gewenste situatie mogelijk maken, dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming. Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' is dit niet rechtstreeks mogelijk. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een herziening van het bestemmingsplan. Onderliggend document betreft de toelichting behorende bij het bestemmingsplan waarin het plan wordt toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd. De gewenste situatie is geborgd in het planologische-juridische deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding).

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan Van Ophovenlaan 66 en ligt binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Mill, sectie P, nummer 387 (figuur 1) en heeft een totale oppervlakte van 9.985 m².

Binnen het plangebied zijn de bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning met bijgebouwen, bijbehorende gronden en (erf)verhardingen aanwezig.



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.3

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot voorziet hoofdstuk 6 in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies te vinden, waarbij de woonfunctie de meest voorkomende functie betreft. Dit gezien de nabije ligging bij de dorpskern van Wilbertoord. Ten noorden van het plangebied zijn veelal onbebouwde agrarische (cultuur-)gronden te vinden. Het gebied ten zuiden van het plangebied kan worden gekenmerkt als een gesloten gebied en het gebied ten noorden kan worden aangemerkt als (half)open gebied.

Het plangebied ligt in een zeer groene omgeving met ten westen op een afstand van circa 140 meter Landgoed 'Princepeel'. In de omgeving is veel natuur aangewezen als 'Natuur Netwerk Brabant'. Zo ook de groenstrook aan de westzijde van het plangebied. Door het vele groen is de omgeving aantrekkelijk en biedt veel kansen voor recreatie en toerisme.

2.3 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie (figuur 2) is binnen het plangebied bedrijfsbebouwing ten behoeve van de voormalige pelsdierhouderij aanwezig. Deze bebouwing heeft een oppervlakte van circa 2.610 m².

Naast de bedrijfsbebouwing is een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig. Het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, bestaande uit twee bijgebouwen, bedraagt circa 347 m². Aan een van de bijgebouwen is een overkapping aanwezig. De grond rondom de woning en bijgebouwen is groen aangeplant dan wel ingericht en in gebruik als tuin. De bedrijfsbebouwing en de woning zijn via dezelfde inrit in de zuidwestelijke hoek van de locatie bereikbaar.



Figuur 2 Luchtfoto met huidige situatie plangebied

2.4

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' zoals vastgesteld op 26 september 2019 geldend. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' en de nadere aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en 'intensieve veehouderij' (figuur 3).

De voortuin bij de woning en (een deel van) de inrit hebben tevens een agrarische bestemming, maar liggen buiten het agrarische bouwvlak. De gronden maken echter wel onderdeel uit van het (beoogde) woonperceel en in gebruik zijn ten behoeve van woondoeleinden. Om de gewenste situatie planologisch-juridisch juist te borgen, worden de gronden behorende bij het woonperceel zowel buiten als binnen het agrarische bouwvlak meegenomen in onderhavige ontwikkeling.



Figuur 3 Geldend bestemmingsplan met huidige agrarisch bouwvlak rood omkaderd

De gewenste ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan conform de planregels van het geldende bestemmingsplan. Daarom is gezocht naar handvatten om het voornemen mogelijk te maken. Met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.8 van het bestemmingsplan is het onder voorwaarden mogelijk om de agrarische bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Eén van de voorwaarden is dat de wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

Aangezien een deel van de tuin behorende bij de woning onderdeel uitmaakt van het plangebied om zo in de toekomst een planologisch-juridisch juiste situatie te creëren, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Hieruit kan wel worden geconcludeerd dat er aanknopingspunten zijn om de agrarische bedrijfslocatie om te zetten naar een woonbestemming. Derhalve heeft onderhavig bestemmingsplan betrekking op een herziening van het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

De ontwikkeling heeft betrekking op het planologisch-juridisch borgen van de gewenste situatie, namelijk het gebruik van de gronden binnen het plangebied ten behoeve van woondoeleinden. De bestaande bebouwing in de vorm van een woning met een oppervlakte van maximaal 500 m² aan bijbehorende bijgebouwen blijven in de beoogde situatie behouden. De overige bebouwing, waaronder het schuurtje bij de woning, wordt geheel gesloopt.

De woning met tuin blijven ongewijzigd in gebruik voor woondoeleinden. De beoogde woonbestemming heeft een oppervlakte van 4.998 m² en de overige gronden met een totale oppervlakte van 4.987 m² behouden de agrarische enkelbestemming. De aanduidingen ten behoeve van de (intensieve) veehouderij komen geheel te vervallen.

Van het totale oppervlakte aan bijgebouwen en bedrijfsgebouwen van 2.957 m² wordt er een oppervlakte van 2.457 m² aan bebouwing gesloopt. Het bijgebouw met een oppervlakte van circa 200 m², welke het dichtst bij de woning ligt, blijft behouden. De overkapping aan dit te behouden bijgebouw zal worden verwijderd. Van de te behouden schuur (voormalig bedrijfsgebouw) wordt een deel aan de voorzijde en een deel aan de achterzijde gesloopt, waardoor er circa 300 m² blijft behouden. In totaal blijft er maximaal 500 m² aan bijgebouwen bij de woning over. De te behouden schuur aan de achterzijde van het plangebied verkeerd nog in goede staat en wordt onder andere gebruikt als privéopslag voor materiaal om het grote perceel goed te kunnen onderhouden. Het is dan ook niet gewenst om deze bebouwing te slopen.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Het realiseren, beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. In de navolgende paragraaf (3.2) wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

3.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de omgeving en de waarden en kernmerken hiervan. Hieronder wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing welke tevens als Bijlage I bij deze toelichting is gevoegd.

Vanuit de historische kaarten valt af te lezen dat de planlocatie op een voormalig veenmoeras gelegen is, welke ontgonnen en als landbouwgrond in gebruik genomen is. De locatie is lager gelegen en daardoor ook natter dan het gebied ten oosten, waar een oorspronkelijk heidegebied ontgonnen is.

De omgeving van de planlocatie bestaat ten noorden uit agrarische (cultuur-)gronden met houtsingels en eikenlanen welke het gebied kleinschaliger laat aanvoelen. In aansluiting op de omgeving en de structuurvisie zou ingezet kunnen worden op de aanleg van natuurlijke coulissen en bosjes om de kleinschaligheid te benadrukken. Ecologisch gezien vormt de planlocatie slechts een kleine schakel in het geheel. Gezien

de hogere ligging van de planlocatie zou bochtig productiebos ter plaatse een kans hebben als stapsteen tussen de bossen oost- en westelijk van de planlocatie.

Aan de hand van de analyse is een visie opgesteld voor de landschappelijke inpassing. Belangrijke uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing zijn:

- Inzetten op de aanleg van natuurlijke coulissen en bosjes om de kleinschaligheid van het gebied te benadrukking.
- Aansluiting zoeken bij de ontginningsstructuur haaks op de watergang.
- Relatief natte natuur ontwikkelen, passend bij de grondwaterstand. Bijvoorbeeld in de vorm van een vochtig bosje als stapsteen tussen de bossen oost- en westelijk van de planlocatie.
- Vanuit duurzaam oogpunt bestaande (waardevolle) beplanting en verharding zoveel mogelijk handhaven.
- Toegankelijkheid van aangrenzende sloot en aangrenzend perceel behouden t.b.v. uitvoeren werkzaamheden.

Uitwerking

Bij het uitwerken van het inpassingsplan wordt vanuit duurzaam oogpunt ingezet op behoud van bestaande beplanting en verharding. De structuren van de locatie worden versterkt waarbij het omliggende landschap en de cultuurhistorie van deze plek het uitgangspunt zijn. De opbouw van het terrein vormt een geleidelijke overgang van sier- en nutstuin naar het agrarische deel. Daarnaast markeert de overgang van erf (sier- en nutstuin) naar agrarisch (weide)gebied de ontginningslijn haaks op de waterloop.

De aanwezige houtsingel ten noordoosten van het terrein zal zoveel mogelijk behouden blijven en versterkt worden met inheemse beplanting. Hierdoor ontstaat een robuuste rand van ca. 15 meter breed, welke de kleinschaligheid van het gebied versterkt.

Ten westen van de schuur is in de huidige situatie een bosje aanwezig, waarvan zoveel mogelijk behouden blijft bij de sloop van de bouwwerken. In aanvulling op dit bosje worden enkele inheemse struiken aangeplant als ondergroei aan de randen. Hierdoor wordt het bosje verder verdicht en wordt er meer natuurwaarde gecreëerd waardoor er meer gelaagdheid ontstaat.

Als contrast met de houtsingel wordt op de plaats van de huidige bedrijfsgebouwen gazon ingezaaid, welke als weide wordt beheerd. De structuur die ontstaat door de weide naast de schuur met de brede houtsingel is passend bij de kleinschaligheid die gewenst is in het gebied. Het is niet wenselijk deze dicht te planten, omdat de kleinschaligheid daardoor juist verder verloren. De huidige beplanting biedt echter weinig meerwaarde door het ontbreken van ondergroei. Derhalve wordt hierop met het plan ingezet om zo een beter leefklimaat te creëren voor onder andere struweelvogels.

Meer naar het huis toe wordt eveneens een weide ingezaaid tot de ontginningslijn haaks op de watergang ten westen van het plangebied. Binnen een afstand van 5 meter vinden geen (fysieke) veranderingen plaats, waardoor dit geen invloed heeft op de aanwezige A-watergang. Het resterende gedeelte tussen de weide en de schuur wordt ingericht als sier- en nutstuin, waarbij de huidige twee bomen blijven staan. Aan de straatzijde zal de privétuin behouden blijven als entree van het erf. Het erf tussen de woning en de schuur blijft behouden en biedt ruime parkeermogelijkheid.



Figuur 4 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. De ontwikkeling heeft zelfs een positieve werking op de leefomgeving gezien een intensieve veehouderij wordt wegbestemd. Daarnaast wordt een aanzienlijk deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast wat bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

De ontwikkeling, welke mogelijk wordt gemaakt met onderhavig bestemmingsplan, is niet in strijd met een van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling kleinschalig van aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag wanneer er nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn.

Het herbestemmen van het plangebied waarbij geen nieuwe functie dan wel bebouwing wordt toegevoegd, betreft geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

Met het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en vindt geen uitbreiding van het huidige bouwvlak plaats. Voor de woonfunctie wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en zal de overtollige bebouwing met een aanzienlijk oppervlakte van 2.457 m² worden gesloopt. Voor de gewenste situatie wordt dus enkel gebruik gemaakt van de bestaande ruimte en krijgt de woonbestemming een maximum oppervlakte van 5.000 m². Met de ontwikkeling is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waarbij op 15 april 2022 een actualisatie heeft plaatsgevonden. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en vervangt de Provinciale

milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het Landelijk gebied binnen het 'gemengd landelijk gebied' (figuur 4). Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies worden ontwikkeld die in evenwicht zijn met elkaar en de omgeving. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend.



Figuur 5 Plankaart IOV Noord-Brabant met plangebied rood omkaderd

Bedrijfswoning naar burgerwoning

Binnen het Landelijk gebied is in artikel 3.68 opgenomen dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan is in artikel 3.69 opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning als is verzekerd dat:

- Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt de woning niet gesplitst in meerdere wooneenheden en wordt alle overtollige bebouwing gesloopt. Hierdoor wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, maar wordt enkel gebruik gemaakt van de reeds aanwezige bebouwing. Overtollige bebouwing wordt

geheel gesloopt en de te behouden bebouwing wordt volledig landschappelijk ingepast. Gelet op de positionering van de bebouwing achter elkaar én het landschappelijk inpassen van de locatie, doet dit geen afbreuk aan het straatbeeld. Het opruimen van de voormalige schuren zorgt juist voor een verbetering.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is een van de basisprincipes van de provinciale Interim Omgevingsverordening. Er dient te worden aangegeven op welke manier de ontwikkeling past binnen dit principe zoals opgenomen in artikel 3.6 van de IOV. Hieronder is nader ingegaan op het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. 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;

In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Voor de gewenste situatie (woonfunctie) wordt enkel gebruik gemaakt van de reeds bestaande bebouwing.

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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

Er vindt enkel sloop van bebouwing plaats en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De te behouden bebouwing staat achter elkaar, waardoor vanaf de straat er geen zichtlijnen naar het achterland worden belemmerd. De onbebouwde gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als tuin bij de woning of worden landschappelijk ingepast. De te behouden schuur op het achterste deel van het perceel doet dienst als opslag voor materiaal om het perceel goed te kunnen onderhouden. Daarnaast is aan de westzijde van het perceel een watergang aanwezig waar aan weerszijden ter bescherming en onderhoudswerkzaamheden voldoende (onbebouwde) ruimte dient te zijn.

- d. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.

Enkel een deel van de reeds bestaande bebouwing zal in de beoogde situatie resteren. Bouwmogelijkheden zijn derhalve niet aan de orde.

Aardkundig waardevol gebied

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied'. De gronden binnen dit gebied zijn mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig

Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Conform deze kaart ligt het plangebied binnen het Peelrandbreukstelsel.

De Peelrandbreuk is een uniek voorbeeld van een actieve breuk in los 'gesteente', met duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie (voorkomen wijstgronden). Hierdoor kunnen wijstgronden ontstaan, waarbij de hoger gelegen kant van de breuk natter is dan het lagergelegen land. Ook in de rest van het gebied is de invloed van breukwerking in het landschap.

In zijn algemeenheid mogen geen activiteiten plaatsvinden welke zorgen voor negatieve effecten voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk. Daarbij mogen geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot een verdere achteruitgang van wijst en die een eventueel toekomstig herstel bemoeilijkt. Denk hierbij aan verstedelijking, ontwatering en ontgrondingen.

In dit geval vindt er geen toename van bebouwing plaats en neemt de oppervlakte aan verharding niet toe. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt enkel gebruikt gemaakt van de reeds aanwezige bebouwing en verharding. Het verwijderen van de overtoollige bebouwing zal juist leiden tot ontstening. Derhalve kan worden gesteld dat de waardevolle kenmerken in het gebied niet aangetast. Op de verbeelding en in de planregels in een aanduiding opgenomen om de bescherming van aardkundige waarden planologisch-juridisch te borgen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie (bedrijven) terreinen 2014

In de structuurvisie van de voormalige gemeente Mill en Sint-Hubert zijn richtinggevende besluiten geformuleerd ten aanzien van de functionele en fysieke ontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties.

In de structuurvisie is opgenomen dat voor bestaande bedrijfswoning die in de loop der jaren in gebruik zijn genomen als reguliere woningen zonder dat deze nog verbonden zijn met de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid, dit wordt gezien als oneigenlijk gebruik. Voor deze situaties zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden (in de vorm van wijzigingsbevoegdheden) opgenomen om het gebruik als reguliere burgerwoning en daarmee de beëindiging van het bedrijf planologisch-juridisch te borgen.

In dit geval is tevens sprake van een vergelijkbare situatie waarbij de bedrijfsactiviteiten (uit noodzaak) zijn gestaakt, maar de wens bestaat om nog wel op de locatie te kunnen blijven wonen. De feitelijke situatie wordt met onderhavig bestemmingsplan juridisch geborgd. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de herbestemming naar 'Wonen' omliggende functies niet belemmert en het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeterd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie (bedrijven) terreinen 2014 en vormt dan ook geen belemmering.

4.3.2 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023

Sinds 17 juni 2023 is de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk geldend. Op grond van artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening Brabant van de provincie Noord-Brabant kunnen ontwikkelingen in het buitengebied



alleen plaatsvinden indien deze gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Dit kan in de vorm van verbetering van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatiemogelijkheden.

De Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk gaat er vanuit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd. Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is zijn 3 categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling

In dit geval betreft de ontwikkeling een omschakeling van een agrarisch veehouderijbedrijf naar de bestemming Wonen. De omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming behoort tot categorie 2: *“Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant bedrijf) in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert”*.

De woonbestemming heeft een oppervlakte van maximaal 5.000 m² en de bedrijfsbebouwing welke blijft behouden, heeft een oppervlakte van maximaal 500 m². Aangezien er sprake is van een ontwikkeling binnen categorie 2 kan worden volstaan met een landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is weergegeven in paragraaf 3.2 en bijgevoegd als separate bijlage. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning waarbij een groot deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht komt niet voor in bijlage C of D van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen en hoeft voor de ontwikkeling tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

Gelet op de omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, is planologisch gezien sprake van een gevoeligere bestemming. Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het bodemonderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met zink en minerale olie. In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten met kobalt, koper en PAK aangetoond. In de geanalyseerde grond- en grondwatermonsters ter plaatse van de bovengrondse brandstoftank (verdachte deellocatie) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Bij de uitvoering van het onderzoek naar asbest in bodem is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met barium, koper en nikkel. Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Woningen betreffen gevoelige objecten waarvoor moet worden bepaald of het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit aanvaardbaar is. In dit geval betreft de bedrijfswoning reeds een object waar voor langere tijd (woondoeleinden) wordt verbleven. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voor de volledigheid is wel getoetst of er ter plaatse van de woning op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toetsing is gebaseerd op de concentratie- en depositiekaarten van het RIVM.

Fijn stof

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijn stof ter plaatse van de planlocatie bedraagt conform de kaarten van het RIVM circa 14,58 µg/m³. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijn stof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie bedraagt conform de kaarten van het RIVM circa 10,18 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Initiatief

Het toevoegen of veranderen van een functie kan zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door veranderingen in het aantal verkeersbewegingen, kan er ook een verandering plaatsvinden met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van onderhavige ontwikkeling niet toeneemt maar door de bedrijfsbeëindiging juist is afgenomen. Het initiatief heeft dan ook geen onevenredig negatief effect op de luchtkwaliteit.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie voor geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is gebruik gemaakt van de geurkaart (achtergrondbelasting) van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant (ODZOB) (figuur 5). Uit de geurkaart blijkt dat de geurbelasting binnen het plangebied in de huidige situatie tussen de 3 en 7 ouE/m³ is gelegen. Deze geursituatie wordt conform de geurkaart beoordeeld als 'goed'. Het aspect geur zal dan ook geen belemmering vormen ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.



Figuur 6 Geurkaart ODZOB (achtergrondbelasting) met plangebied rood omcirkeld

Daarnaast is het door onderhavige ontwikkeling niet meer mogelijk om (in de toekomst) een veehouderij te vestigen binnen het plangebied. Dit heeft een blijvende positieve werking op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Ten aanzien van het geuraspect doen zich geen belemmeringen voor.

5.1.5

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig 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 wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

In het kader van de Wet geluidhinder betreft de huidige bedrijfswoning reeds een geluidgevoelig object. Er vinden geen (bouwkundige) wijzigingen plaats aan de woning, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Ook heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de geluidsbelasting op omliggende geluidgevoelige objecten gezien de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en er geen nieuw bedrijf wordt opgericht. Ten aanzien van dit aspect is er dus geen sprake van belemmeringen.

5.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

De gemeente Cuijk heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill, en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie, omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt, kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze



groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken inbreng van alle beleidsvelden hebben plaatsgevonden, allen dan kan er sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Initiatief

In dit geval wordt geen nieuw kwetsbaar object toegevoegd. Met betrekking tot het aspect Externe Veiligheid vormt de gewenste wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in casu dan ook geen belemmering. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.7 **Bedrijven- en milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

In de omgeving zijn een aantal functies aanwezig. In onderstaande tabel zijn deze functies met richtafstand conform de VNG-publicatie weergegeven en is aangegeven wat de werkelijke afstand tussen de bestemmingsvlakken is.

Adres	Soort bedrijf	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Baanweg 10 (geen milieuvergunning meer)	Veehouderij	100 meter	270 meter	Ja
Wethouder Lindersstraat 16 (max. categorie 2)	Groothandel bouwstoffen	30 meter	190 meter	Ja
Wethouder Lindersstraat 23	Groothandel dak-/wandplaten	30 meter	270 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er aan de richtafstanden tussen het plangebied en bedrijven in de omgeving kan worden voldaan. De gewenste ontwikkeling zorgt er dus niet voor dat bedrijven in hun (uitbreidings-)mogelijkheden worden beperkt. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten, waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

5.1.8 **Kabels en leidingen**

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de Risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een planologisch-juridische bescherming behoeven en als gevolg daarvan een mogelijke belemmering vormen voor

het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.2.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2022-2027 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Tevens zijn de Keur en de beleidsregels Keur van Waterschap Aa en Maas van belang.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2022-2027

De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op de missie om gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen te ontwikkelen, beheren en in stand te houden. Hierbij wordt ruimte geboden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Om deze ambitie waar te maken wordt ingezet op drie programma's: 'waterveiligheid', 'een klimaatbestendig en een gezond watersysteem' en 'schoon water'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere



verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak wordt binnen de grenzen van het plangebied geïnfiltreerd waardoor geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.2 Waterhuishoudkundige situatie

Ten westen van het plangebied is een A-watgang gesitueerd. Aan beide zijden van deze watgang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is de Keur van toepassing.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een toename van het oppervlakte aan verharding. Met de sloop van een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing is juist sprake van een aanzienlijke afname aan verharding gezien er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De bestaande woning kan ongewijzigd aangesloten blijven op de riolering zoals in de huidige situatie reeds het geval is. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de



Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen natuurgebied behorende bij Natura 2000 betreft de Oeffelter Meent op een afstand van circa 12,3 kilometer.

De herbestemming van de locatie heeft geen toename van stikstofuitstoot tot gevolg. Gelet op de bedrijfsbeëindiging en het feit dat er sprake is van een reeds bestaande woning welke enkel wordt herbestemd, neemt de stikstofuitstoot ten opzichte van de referentiesituatie juist af. Het initiatief betreft daarmee geen stikstofrelevante ontwikkeling. Er zijn geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Nader stikstofonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Aangezien bebouwing kan dienen als verblijfplaats van dieren, is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd om te onderzoeken of de ontwikkeling een negatieve invloed heeft op aanwezige flora en fauna. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit de Quickscan weergegeven. De volledige rapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de sheds zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De sheds

zijn, ongeacht het verschil in de bouwstijl tussen de oude en nieuwe sheds, dusdanig open dat de sheds ongeschikt zijn als verblijf-, nest- of schuilplaats voor beschermde diersoorten.

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

De archeologische verwachtingswaarde is door middel van dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan. Conform het geldende bestemmingsplan is er ter plaatse van het plangebied geen dubbelbestemming van toepassing. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Landschap

Uit paragraaf 4.2.2 blijkt dat het plangebied conform de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart van Noord-Brabant binnen de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied'. De gronden binnen dit gebied zijn mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken. Conform deze kaart ligt het plangebied binnen het Peelrandbreukstelsel.

De Peelrandbreuk is een uniek voorbeeld van een actieve breuk in los 'gesteente', met duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie (voorkomen wijstgronden). Hierdoor kunnen wijstgronden ontstaan, waarbij de hoger gelegen kant van de breuk natter is dan het lagergelegen land. Ook in de rest van het gebied is de invloed van breukwerking in het landschap. In zijn algemeenheid mogen geen activiteiten plaatsvinden welke zorgen voor negatieve effecten voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk. Daarbij mogen geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot een verdere achteruitgang van wijst en die een eventueel toekomstig herstel bemoeilijkt.

In dit geval vindt er geen toename van bebouwing plaats en neemt de oppervlakte aan verharding niet toe. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt enkel gebruikt gemaakt van de reeds aanwezige bebouwing en verharding. Het verwijderen van de overtollige bebouwing zal juist leiden tot ontstening. Derhalve kan worden gesteld dat de waardevolle kenmerken in het gebied niet aangetast. Op de verbeelding en in de planregels in een aanduiding opgenomen om de bescherming van aardkundige waarden planologisch-juridisch te borgen.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven binnen het plangebied. In het bestemmingsplan is het plangebied tevens niet aangeduid als aardkundig waardevol gebied. Het aspect landschap en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het verkeersaspect. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Het wijzigen of toevoegen van een functie kan zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het is van belang om te bepalen of door een ontwikkeling aanpassingen aan de infrastructuur zijn benodigd.

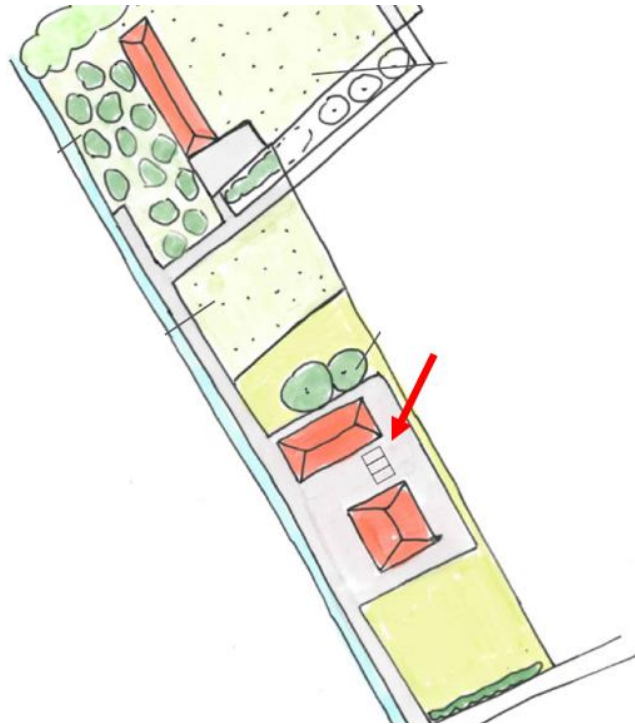
Gezien het bedrijf ter plaatse is beëindigd, zijn de verkeersbewegingen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen afkomstig van het plangebied is na de bedrijfsbeëindiging dus afgenomen. Er vinden enkel nog verkeersbewegingen ten behoeve van de woning plaats.

Ten tijde dat het bedrijf nog aanwezig was, kon de bestaande infrastructuur het aantal verkeersbewegingen zonder problemen verwerken. Aangezien het aantal bewegingen is afgenomen en in de toekomstige situatie niet zullen toenemen, kan de huidige infrastructuur ook in de beoogde situatie het aantal verkeersbewegingen zonder problemen verwerken. De infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen.

5.6.2

Parkeren

In de huidige situatie is er bij de woning voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van de woning. Er wordt geen nieuwe functie toegevoegd, waardoor er geen extra parkeerplaatsen zijn benodigd. In figuur 6 is te zien dat er ruimte is voor ten minste 3 parkeerplaatsen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhoudig plan.



Figuur 7 Parkeergelegenheid binnen plangebied

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De geldende agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming waardoor de bedrijfswoning in de beoogde situatie zal dienstdoen als burgerwoning. Doordat er in het kader van de beoogde ontwikkeling geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn, is er geen sprake van verhaalbare kosten, waardoor volgens artikel 6.2.1a, aanhef en onder b van het Bro geen verplichting tot kostenverhaal geldt. De gemeente sluit een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben de omgeving in de periode tussen juni – augustus 2023 in kennis gesteld van de plannen voor de gewenste ontwikkeling aan Van Ophovenlaan 66. Omwonenden hebben middels het ondertekenen van een formulier kenbaar gemaakt dat de op de hoogte zijn van de ontwikkeling. Een kort verslag van de omgevingsdialoog met bijbehorende formulieren zijn als separate bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Wilbertoord, Van Ophovenlaan 66' heeft conform de procedure in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegen. Hierbij is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.