



Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1

Gemeente Land van Cuijk



Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1

Rapportnummer: 2020.0821

Status: Vastgesteld

Datum: 18 oktober 2022

Projectlocatie

Hulsbeek 1

5446 PR Wanroij

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. Jack Rooseboom

Senior Adviseur

06-89970794

jack@reland.nl

© oktober 2022 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.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Projectprofiel: huidige situatie	8
2.4 Projectprofiel: toekomstige situatie	9
2.5 Bestemmingsplan	9
2.5.1 Wijzigingsbevoegdheden.....	10
HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing	15
HOOFDSTUK 4 Beleidskaders	16
4.1 Inleiding.....	16
4.2 Rijksbeleid	16
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	16
4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	17
4.3 Provinciaal beleid.....	18
4.3.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis	19
4.4.2 Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit – Aanvulling structuurvisies Kernen en Buitengebied: uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit	21
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	22
5.1 Milieu.....	22
5.1.1 M.e.r. plicht	22
5.1.2 Bodem	23
5.1.3 Lucht	25
5.1.4 Geur	26
5.1.5 Geluid	28
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	28
5.1.7 Externe veiligheid	29
5.1.8 Volksgezondheid	33

5.1.9	Spuitzones gewasbescherming	34
5.2	Water.....	35
5.2.1	Beleid	35
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	36
5.3	Natuur	36
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	36
5.3.2	Soortenbescherming.....	37
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.5	Verkeer	40
5.5.1	Mobiliteit.....	40
5.5.2	Parkeren	40
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		41
6.1	Inleiding.....	41
6.2	Economische uitvoerbaarheid	41
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

BIJLAGE

Bijlage I	Bouwtekening boerderij
Bijlage II	Landschappelijke inpassing
Bijlage III	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage IV	Asbest in bodem onderzoek
Bijlage V	Partijkeuring Besluit bodemkwaliteit
Bijlage VI	Geurberekening voorgrondbelasting
Bijlage VII	Quickscan flora en fauna
Bijlage VIII	Beoordeling aanwezigheid kerkuil
Bijlage IX	Omgevingsdialoog

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Hulsbeek 1 Wanroij is een agrarisch bedrijf gevestigd. Ter plaatse bevinden zich een bedrijfswoning en een viertal bijgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt. De wens van de initiatiefnemer is om in de huidige woning te blijven wonen en de locatie om te zetten naar een woonbestemming. Daarnaast bestaat het voornemen om twee bedrijfsgebouwen te saneren. De overige twee bedrijfsgebouwen blijven behouden en worden als bijgebouwen bij de woning betrokken. Tot slot bestaat het voornemen om het gekoppelde bouwvlak aan de overkant van de weg af te splitsen. Het agrarisch bouwvlak aan de overzijde van de weg wordt daarmee opgeheven.

Het voornemen van de initiatiefnemer is echter niet direct toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waaraan een aantal voorwaarden zijn gekoppeld. Wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid, kan via een wijzigingsprocedure in het voornemen van de initiatiefnemer worden voorzien. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is het dus noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in de vorm van een wijzigingsprocedure. Middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 41.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' en artikel 46.2 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' wordt de bestemming 'Agrarisch – Melkrundveehouderij' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

1.2 Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om de bedrijfsbeëindiging en bestemmingswijziging ter plaatse van Hulsbeek 1 te Wanroij juridisch te borgen. Hierbij wordt de huidige agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en het gekoppelde bouwvlak afgesplitst.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hulsbeek 1 te Wanroij in de gemeente Land van Cuijk. Het plangebied beperkt zich tot het bouwvlak en is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Wanroij, sectie K, perceelnummers 547, 1174 en 1175 (figuur 1).



Figuur 1. Ligging plangebied t.o.v. de omgeving. Plangebied rood omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing van dit wijzigingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie met een landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied bevindt zich op circa 500 meter ten oosten van het dorp Wanroij in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van buurtschap Hulsbeek. In figuur 1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven en is het exacte plangebied in beeld gebracht.

De functies in de omgeving worden met name gekenmerkt door een mengeling van 'wonen', 'bedrijven' en 'agrarische bedrijvigheid' (figuur 2). In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich met name burgerwoningen. Aan de overzijde van de N602, ter plaatse van de Molenstraat 50, bevindt zich op een afstand van circa 60 meter een glastuinbouwbedrijf. Op 120 meter ten zuiden bevindt zich een bedrijfsbestemming waar momenteel een Interieurarchitecten-bureau is gevestigd. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van 220 meter, is een bedrijfsbestemming gelegen met de aanduiding 'autosloperij'. Tot slot is op een afstand van 240 ten westen van de planlocatie een molen gelegen.



2.3

Projectprofiel: huidige situatie

Op een gedeelte van de percelen ligt het agrarisch bouwvlak (figuur 3). De overige gronden zijn in agrarisch gebruik ten behoeve van de akkerbouw. Op het agrarisch bouwvlak bevinden zich: de bedrijfswoning, een bijgebouw, een voormalige kippenschuur, een schapenverblijf en een houten schuurtje (zie figuur 4). De overige gronden zijn in gebruik als dierenweide, tuin en erfverharding.



Figuur 3. Luchtfoto met agrarisch bouwvlak rood omkaderd.



Figuur 4. Huidige bebouwing Hulsbeek 1 te Wanroij.

Nr.	Functie	Oppervlakte	Beoogde situatie
1	Woning	325 m ²	Behoud
2	Bijgebouw	249 m ²	Behoud
3	Voormalige kippenschuur	425 m ²	Sloop
4	Schapenverblijf	51 m ²	Behoud
5	Houten schuurtje	13,5 m ²	Sloop

2.4 Projectprofiel: toekomstige situatie

De bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet voortgezet. Het perceel zal enkel worden gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. De huidige bedrijfswoning in de vorm van een woonboerderij wordt hierbij omgezet naar een burgerwoning. Hierbij zullen de voormalige kippenschuur (3) en het houten schuurtje (5), met een gezamenlijk oppervlakte van $(425+13,5=) 438,5 \text{ m}^2$, worden gesloopt. Het is mogelijk om een deel van deze sloopmeters op de slooplocatie in te zetten om zodoende een bedrijfsgebouw (2) en het schapenverblijf (4), met een gezamenlijke oppervlakte van 300 m^2 , als bijgebouwen bij de woning te betrekken. Op de locatie Hulsbeek 1 blijft in totaal 300 m^2 aan bijgebouwen staan. In totaliteit mag niet meer dan 500 m^2 in de nieuwe situatie worden behouden. Nu er dus 300 m^2 blijft behouden op de Hulsbeek, mag er maximaal 200 m^2 worden overgedragen aan andere locaties. Van de 200 m^2 gaat 186 m^2 naar de locatie gelegen aan de Blauwstraat 7b in Oploo en 14 m^2 wordt overgedragen naar de locatie gelegen aan de Walsert 13 in Rijkevoort-De Walsert.

Tot slot zal het gekoppelde bouwvlak aan de overkant van de weg, waarvan de voormalige stallen reeds zijn gesaneerd, afgesplitst worden, het bouwvlak verwijderd worden en de enkelbestemming agrarisch met waarden krijgen.

2.5 Bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' en de actualisatie 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' van de gemeente Sint Anthonis, heeft de locatie aan de Hulsbeek 1 de enkelbestemming 'Agrarisch – Melkrundveehouderij', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en is het bouwvlak gekoppeld aan een bouwvlak aan de andere kant van de weg Hulsbeek. Daarnaast ligt op een gedeelte van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – erfverharding'. Tot slot liggen de volgende gebiedsaanduiding op het plangebied :

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – agrarisch gebied te vervallen'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – gemengd landelijk gebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – waarde archeologie 3'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied te vervallen'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'

In figuur 5 is de uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis' weergegeven.

In het geldende bestemmingsplan is het gewenste gebruik als burgerwoning ter plaatse van de Hulsbeek 1 niet direct toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is wel (in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid) een mogelijkheid opgenomen die kan voorzien in de gewenste wijziging naar 'Wonen'.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis'.

2.5.1

Wijzigingsbevoegdheden

Volgens het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet direct toegestaan. Voor een bestemmingswijziging naar de gewenste situatie, dient er te worden voldaan aan de voorwaarden uit artikel 41.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' en artikel 46.2 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis'. Hieronder wordt per voorwaarde een korte motivatie gegeven.

Wijzigen in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Melkruondveehouderij' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan;

Ter plaatse van het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig en toegestaan.

- b. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 blijkt dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien zijn er in de directe omgeving en naastgelegen percelen reeds woningen toegestaan waardoor de woning ruimtelijk-functioneel in de omgeving past.

- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agraris) bedrijf/de huidige voorziening niet meer mogelijk is;

Het voortzetten van het agrarisch bedrijf is niet meer mogelijk. De bijgebouwen zijn verouderd en in slechte staat en zullen gedeeltelijk gesloopt worden.

- e. het huidige gebruik als (agraris) bedrijf/van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt.

- f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daar bijbehorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;

Het perceel met het daar bijhorende erf wordt gewijzigd in de bestemming 'wonen'. De overige gronden behouden de agrarische bestemming.

- g. het aantal woningen niet mag toenemen tenzij tevens gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 41.6';

Het aantal woningen zal in de beoogde situatie niet toenemen.

- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Dit betekent dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken maximaal de inhoud bedraagt zoals aangegeven in artikel 23.2.2, tenzij:

1. sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

Een bijgebouw in het plangebied (nr. 2 in figuur 3) heeft mogelijk cultuurhistorische waarde. Dit bijgebouw dient te behouden worden.

2. vergunning wordt verleend voor behoud van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 40, lid 40.11 onder a. tot en met m;

Naast het bijgebouw met (mogelijk) cultuurhistorische waarde wordt het schapenverblijf behouden. Deze gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 300 m². Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Om een groter oppervlakte aan bijgebouwen te kunnen behouden wordt gebruik gemaakt van de Sloop-/bonusregeling van de voormalige gemeente Sint Anthonis. Hier zal in de volgende paragraaf verder op in worden gegaan.

- i. indien de woning is gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', wijziging uitsluitend is toegestaan mits:
 1. wordt aangetoond dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven daardoor niet worden gehinderd;
 2. ter plaatse van het te wijzigen bestemmings-/bouwvlak reële mogelijkheden voor hervestiging van een intensieve veehouderijbedrijf ontbreken;

n.v.t.

- j. de mogelijkheden tot verwezenlijking, behoud en beheer van het (zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduidingen 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' niet worden aangetast of belemmerd;

n.v.t.

- k. de mogelijkheden voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' niet worden aangetast of belemmerd;

n.v.t.

- l. de wijziging gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

De bestemmingswijziging gaat gepaard met het saneren van de verouderde kippenschuur en de asbesthoudende dakplaten. Ook wordt het gekoppelde bouwvlak aan de overkant van de weg Hulsbeek wegbestemd.

- m. de onder l. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.

Zie l.

- n. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder l. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

n.v.t.

- o. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 23.

Er zal wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 23 'Wonen'. Door toepassing van de Sloop-/bonusregeling van de voormalige gemeente Sint Anthonis kan er meer dan 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden, tot een maximum van 500 m², mits er een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. In de volgende paragraaf wordt hier dieper op ingegaan.

Sloopbonusregeling Sint Anthonis

De initiatiefnemer wenst de overtollige bebouwing te slopen en deze 'sloopmeters' in te zetten om een grotere oppervlakte aan bijgebouwen op de locatie/binnen de nieuwe bestemming 'Wonen' te realiseren. De overige 'sloopmeters' worden elders in de voormalige gemeente Sint Anthonis ingezet. In de 'Partiële herziening

bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' is de sloop-bonus regeling als volgt opgenomen:

45.12 Sloop-/bonusregeling

In lid 40.11 wordt de tekst vervangen door de volgende tekst:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 en worden toegestaan dat een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan indien bestaande bouwwerken worden gesloopt, met dien verstande dat:

- a. Geen landschappelijke inpassing of andere vorm van tegenprestatie verplicht is indien:
 1. Het (agrarische) bestemmingsvlak een minimale oppervlakte heeft van 1 hectare;
 2. Er maximaal 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden;
 3. Het (toekomstige) bestemmingsvlak 'Wonen' een maximale oppervlakte van 1500 m² heeft dan wel krijgt;

Initiatiefnemer wenst meer dan 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken te behouden waardoor dit lid niet van toepassing is.

- b. Een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een goedgekeurd landschapsplan, waarbij de uitvoering en het beheer worden geborgd indien:
 1. Er meer dan 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden, tot een maximum van 500 m²;
 2. Het (toekomstige) bestemmingsvlak 'Wonen' een grotere oppervlakte dan 1500 m² zal beslaan, tot een maximum van 5000 m²;

Er wordt 300 m² aan bijgebouwen behouden, het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van 3.119 m² en er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage II.

- c. De overige bijbehorende bouwwerken dienen te worden gesloopt;

De voormalige kippenschuur en een houten schuurtje worden gesloopt.

- d. Er een motivatie dient te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de te behouden bijbehorende bouwwerken niet vallen onder de definitie van "overtollige bebouwing";

De bijbehorende bouwwerken die behouden blijven bestaan uit een schuur uit 1908 welke mogelijk cultuurhistorische waarde bezit en een schapenverblijf welke in gebruik zal blijven t.b.v. het hobbymatig houden van schapen.

- e. Uitsluitend legaal gebouwde en nog bestaande bijbehorende bouwwerken komen in aanmerking voor deze regeling. Bijbehorende bouwwerken die op het moment van indienen van een verzoek reeds gesloopt zijn, worden niet meegenomen;

De bebouwing die wordt ingezet voor de Sloop-/bonusregeling is legaal gebouwd.

- f. De te slopen bijbehorende bouwwerken mogen ook op een andere locatie in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis staan. Verzekerd dient daarbij te zijn dat op de slooplocatie geen gebruik meer wordt gemaakt van de

(her)bouwmogelijkheden voor de te slopen bebouwing volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

Van de te slopen m²'s wordt 200 m² overgedragen aan andere woonpercelen in het buitengebied van de voormalige gemeente Sint Anthonis, te weten Blauwstraat 7b/8 en Walsert 13. Op de verbeelding en in de planregels is de sloop gewaarborgd.

- g. De te slopen bijbehorende bouwwerken mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;

De te slopen bijbehorende bouwwerken vallen niet onder een andere regeling of verzoek.

- h. Bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie noodzakelijk;

n.v.t.

- i. Alle aan de te slopen bijbehorende bouwwerken verbonden of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen en bijbehorende ondergrondse (kelder)ruimten alsmede voederplaten, silo's, overtollige erfverharding e.d. dienen gesloopt te worden;

Alle genoemde onderdelen zullen gesloopt worden.

- j. Inpandige stalgedeeltes binnen het boerderijlichaam van een langgevelboerderij die niet ruimtelijk te onderscheiden zijn worden buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken. Aan het boerderijlichaam aangebouwde stalgedeeltes die ruimtelijk wel duidelijk te onderscheiden zijn, worden wel meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken;

Het boerderijlichaam bestaat uit de woning en een stalgedeelte. Het stalgedeelte wordt niet meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken aangezien het geheel te beschouwen is als een langgevelboerderij. Uit de bouwtekening, die als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd, blijkt dat de woning en het stalgedeelte gelijktijdig zijn gebouwd. Het is dus onwenselijk om het geheel uit elkaar te halen.

- k. Alleen bovengrondse bijbehorende bouwwerken worden meegerekend;

De te slopen bijbehorende bouwwerken zijn bovengronds.

- l. Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde wordt verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

Op de locatie Hulsbeek 1 blijft in totaal 300 m² aan bijgebouwen staan. In totaliteit mag niet meer dan 500 m² in de nieuwe situatie worden behouden. Nu er dus 300 m² blijft behouden op de Hulsbeek, mag er maximaal 200 m² worden overgedragen aan andere locaties. Van de 200 m² gaat 186 m² naar de locatie gelegen aan de Blauwstraat 7b in Oploo en 14 m² wordt overgedragen naar de locatie gelegen aan de Walsert 13 in Rijkevoort-De Walsert. De sloopverplichting en maximum toegestane hoeveelheid m² aan bijbehorende bouwwerken is op de verbeelding en in de planregels gewaarborgd.

HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

De woning op de locatie Hulsbeek 1 te Wanroij wordt landschappelijk ingepast zoals is weergegeven in figuur 6. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage II. Het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit de volgende bestaande en nieuwe aan te planten landschapselementen:

- Struweelhagen
- Knip- en scheerhagen
- Landschapsbomen/ bomenrij



Figuur 6. Landschappelijk inpassingsplan.

HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid per aspect is in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 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. Daarnaast draagt de bedrijfsbeëindiging en de landschappelijke inpassing van het perceel bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van

de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

De bestemmingswijziging van slechts één locatie is niet van nationaal belang en leidt tevens niet tot een grootschalige ontwikkeling welke van nationaal belang zou kunnen zijn. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3

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. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. 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.

In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van een kaderstellende uitspraak in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het huidig gebruik van de planlocatie juridisch geborgd en wordt het perceel middels een landschappelijke inpassing heringericht. De ontwikkeling is hiermee kleinschalig van aard, waarmee geen nationale belangen gemoeid gaan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.4

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als 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, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor 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 in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling wordt formeel geen extra woning toegevoegd doordat de bestaande bedrijfswoning omgezet wordt tot burgerwoning. Het betreft hier dan ook geen stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. 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 net als in de structuurvisie verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden. Het plangebied is gelegen binnen het 'landelijk gebied' en de structuur 'gemengd landelijk gebied' (figuur 7).



Figuur 7. Uitsnede structuurkaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Plangebied rood omcirkeld.

Binnen het gemengd landelijk gebied is ruimte voor een menging van functies. Zo zijn hier naast agrarische ontwikkelingen tevens ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling betreft die van het omzetten van een bedrijfswoning (met bijgebouwen) naar een burgerwoningbestemming, wat in principe mogelijk is binnen het gemengd landelijk gebied.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is artikel 3.69 'afwijkende regels wonen' opgenomen. Lid C van dit artikel maakt het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, als verzekerd is dat:

- Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt (dit gebeurt niet);
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt (de bedrijfsgebouwen worden gesloopt).

Het voornemen om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning ondervindt vanuit het provinciaal beleid dan ook geen belemmering.

4.4 Gemeentelijk beleid

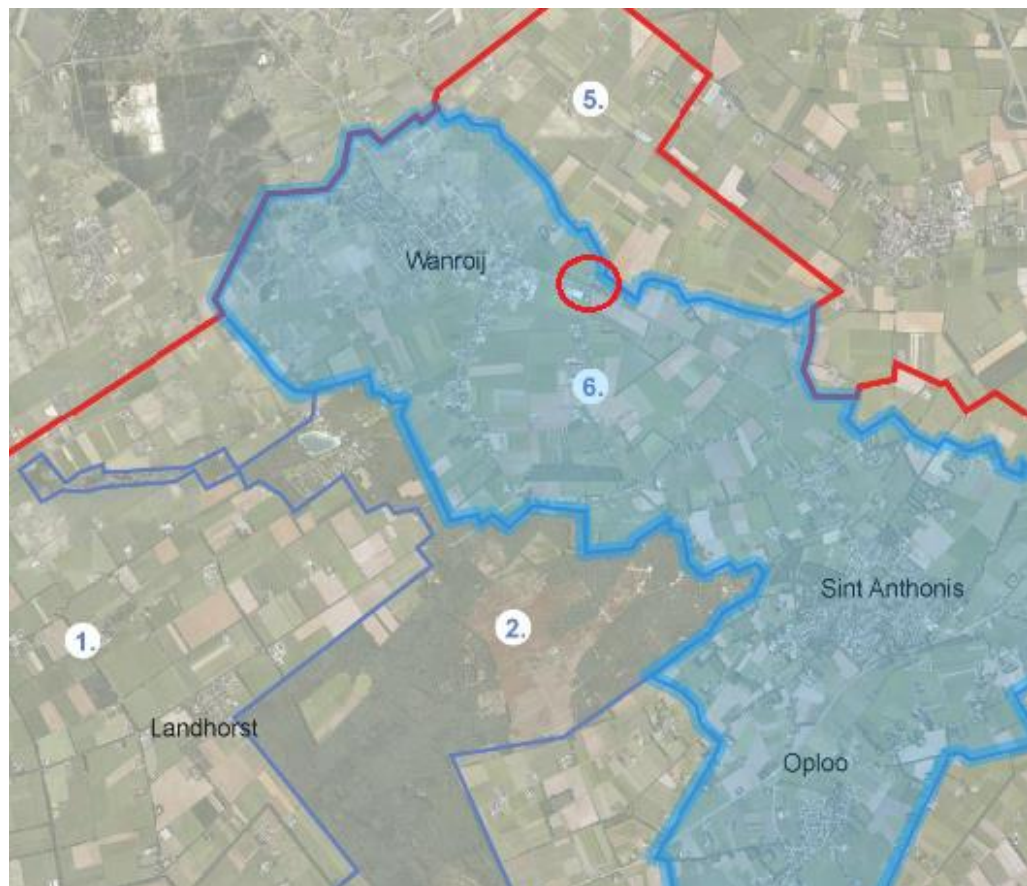
Het relevante vigerende gemeentelijke beleid is vastgesteld in de 'Structuurvisie Buitengebied Gemeente Sint Anthonis' (17-01-2014) en 'Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit – Aanvulling structuurvisies Kernen en Buitengebied: uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit' (25-10-2018).

4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

Met de 'Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis' geeft de gemeente ruimte aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren die te vinden zijn in het buitengebied van Sint Anthonis. Werken, wonen, recreëren moeten elkaar verbinden en versterken, met oog voor de eigenheid en het karakteristieke landschap. De voormalige gemeente Sint Anthonis formuleert drie opgaven waarmee deze doelen bereikt moeten worden:

- Ontwikkelingsprocessen op gang brengen die bijdragen aan het versterken van de functionele kwaliteiten van het buitengebied;
- processen op gang brengen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied;
- belemmeringen wegnemen voor innovatieve ideeën en ruimte maken voor verrassende ontwikkelingen die we nu nog niet voorzien.

In de structuurvisie is de voormalige gemeente Sint Anthonis opgedeeld in zes deelgebieden met ieder een eigen accent, variërend van 'agrarisch hart' tot 'kleurenpalet'. Zoals te zien is in figuur 8 is het plangebied gelegen in deelgebied 6 'Kleurenpalet'.



Figuur 8. Uitsnede beleidskaart Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis. Plangebied rood omcirkeld.

Binnen deelgebied 6 zijn, in vergelijking met de andere deelgebieden, de meeste bebouwingskarakteristieken aanwezig. Zo bestaat het deelgebied uit bebouwingsconcentraties, open en halfopen linten buiten de kernen, en solitaire bebouwing binnen en buiten de kernrandzones. Voor iedere ontwikkeling binnen deelgebied 6 gelden de volgende gebiedspecifieke voorwaarden:

- Bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het deelgebied;
- Bijdragen aan het behoud dan wel versterking van de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied.

De structuurvisie biedt binnen deelgebied 6 mogelijkheden voor de omzetting naar een woonbestemming en het behoud van bijgebouwen. Door de omzetting naar burgerwoning en het behoud van het bijgebouw uit 1908 met mogelijke cultuurhistorische waarde behoudt het plangebied de stedenbouwkundige kwaliteit. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 5 dat de omschakeling niet voor beperkingen zorgt ten aanzien van omliggende (agrarische) bedrijven. Tot slot zal het perceel in onderhavige ontwikkeling landschappelijk worden ingepast waardoor er versterking van de landschappelijke kwaliteit in het deelgebied plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied gemeente Sint Anthonis.

4.4.2

Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit – Aanvulling structuurvisies Kernen en Buitengebied: uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit

Op 25 oktober 2018 is er een aanvulling op de structuurvisies Kernen en Buitengebied vastgesteld. Dit betreft het document: 'Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit – Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied uitwerking Fonds Ruimtelijke kwaliteit'. Dit document is een uitwerking van de provinciale landschapsinvesteringsregeling. De voormalige gemeente Sint Anthonis heeft hiervoor een Fonds Ruimtelijke Kwaliteit, kortweg Fonds RK, opgesteld.

Ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied wordt een bijdrage voor versterking van de landschapsstructuur gevraagd waarmee gewaarborgd dient te worden dat de kwaliteiten van het buitengebied ten minste behouden en waar mogelijk versterkt worden. Ten aanzien van (woon)ontwikkelingen in de kernen wordt een financiële bijdrage gevraagd die ingezet wordt ter kwaliteitsverbetering van het woon- en leefmilieu in de kernen en in het buitengebied.

In de aanvulling op de structuurvisies zijn ruimtelijke ontwikkelingen onderverdeeld in categorieën ter beoordeling of er al dan niet sprake dient te zijn van een inpassing en/of extra tegenprestatie. Het planvoornemen heeft betrekking op de ontwikkeling welke als volgt is opgenomen in de structuurvisie:

'Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing word gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.' (categorie 2)

Voorgenomen bestemmingswijziging is opgenomen als 'categorie 2 ontwikkeling'. Voor deze ontwikkelingen dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing. Met deze landschappelijke inpassing wordt verzekerd dat er een bijdrage wordt geleverd aan het landschap.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze landschappelijke inpassing wordt beschreven in hoofdstuk 3 en is tevens bijgevoegd als Bijlage II. Hiermee wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van de ruimte en is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijke beleid.

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 voortgang 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. In het plangebied wordt geen woningbouwmogelijkheid toegevoegd. De ontwikkeling komt dus niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De omschakeling van één bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Deze omzetting komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de omschakeling van één bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven te worden 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. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en verschillen opstallen zullen gesloopt gaan worden. De locatie wordt gedeeltelijk omgezet naar een woonbestemming en de huidige (bedrijfs)woning en twee bijgebouwen blijven behouden. Middels een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt naar bijlage III verwezen.

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde materiaal van boring 4, 10, 13 en 15 zijn in de bovengrond bijmengingen met baksteen waargenomen. In boring 01 zijn in de bovengrond bijmengingen met baksteen en puin waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met molybdeen en xylenen.

Ter plaatse van de voormalig bovengrondse dieseltank is een lichte verhoging met minerale olie aangetoond in de bovengrond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (bestemmingswijziging en sanering 2 bijgebouwen).

Op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie staat een loods en een schuur met asbestverdachte dakbedekking zonder goot. In de loods is op het maaiveld asbestverdacht materiaal aangetroffen. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem (na sloop of verwijdering materialen) conform de NEN 5707 uit te voeren.

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 Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Asbest in bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is een asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt naar bijlage IV verwezen.

Uit de resultaten van het verkennend asbest in bodem onderzoek blijkt dat de diverse aangetroffen plaatmaterialen in de bodem ter plaatse van ABG2, ABG4, ABG6 en ABG7 allen asbesthoudend zijn. Het aangetroffen plaatmateriaal op het maaiveld noordoostelijk van de veestal (ABV1) is tevens asbesthoudend. Door de aangetroffen hoeveelheid asbest in de bodem (in zowel de fijne fractie als door het aanwezige grof plaatmateriaal) wordt de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie bevestigd.

Bij de veestal is voornamelijk sprake van grof asbesthoudend plaatmateriaal op en in de bodem tot ca. 0,5 m-mv.. Bij de noordwestelijke schuur is in de toplaag een sterke verhoging met chrysotiel en crocidolietvezels in de bodem aangetoond welke vermoedelijk door verwerking van de aanwezige dakbedekking in de bodem terecht is gekomen.

Door de slechte staat van de daken, aangetroffen restanten in de bodem en de plaatselijke overschrijding van de interventiewaarden is ter plaatse van de onderzoekslocatie ten aanzien van asbest sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (geen ondergrens van toepassing). Ter plaatse dient een nader asbest in bodem onderzoek middels sleuven conform de NEN 5707 plaats te vinden om de omvang van de verhogingen in de bodem vast te stellen.

De onderzoeksresultaten vormen geen concrete belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging maar wel voor het toekomstig gebruik als wonen met tuin. Om te borgen dat de gronden ter plaatse van de vastgestelde bodemverontreiniging niet voor deze functies gebruikt kunnen worden, wordt een verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van de gronden ten behoeve van woondoeleinden. Dit verbod wordt opgeheven wanneer uit een door de gemeente goedgekeurd bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor gebruik conform de bestemming 'Wonen'.

Partijkeuring besluit bodemkwaliteit

Op de partij grond die is vrijgekomen bij het bouwrijp maken/opschonen van het terrein na sloop van de agrarische opstallen is een partijkeuring uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage V.

De onderzochte partij (103 m³) is geclassificeerd als 'Niet toepasbaar' op basis van de aangetroffen hoeveelheid asbest (gemiddeld 147 mg/kg d.s.) dat is aangetoond. Het asbest is aangetoond in de fractie > 20 mm. In de fijne fractie is analytisch geen asbest aangetoond.

Uit de toetsing van het indicatief samenstellingsonderzoek blijkt dat de partij voldoet aan de klasse Industrie (op basis van minerale olie). Uit de resultaten van het onderzoek naar PFAS blijkt dat de grond op basis van PFOS is geclassificeerd als klasse Wonen voor toepassing op landbodem (boven grondwaterniveau).

Verwerkingsmogelijkheden

Omdat de asbestverontreiniging bestaat uit grof asbesthoudend hecht gebonden plaatmateriaal in een zandige humeuze bovengrond, wordt deze grond als reinigbaar beschouwd (extractief zeefbaar). Sanerende maatregelen kunnen pas genomen worden na goedkeuring van het bevoegd gezag van bijvoorbeeld een saneringsplan of BUS-melding. De sanerende werkzaamheden moeten onder BRL 6000 en 7000-erkenning uitgevoerd worden. Een andere optie is om de grond in zijn geheel af te voeren als asbesthoudende grond naar een erkend verwerker.

Er is gekozen om de partij grond in zijn geheel af te voeren naar een erkend verwerker. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling 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.

Ter plaatse van objecten waar voor langere tijd kan worden verbleven, zoals woningen, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM is gekeken of ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een acceptabele situatie op het gebied van de concentraties fijnstof en stikstofdioxide.

Fijnstof

Voor fijnstof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor de daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 16,81 µg/m³. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er ter plaatse van de woning dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor de uurgemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 11,34 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

Een functiewijziging kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen. Een stijging van het aantal verkeersbewegingen kan een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Uit paragraaf 5.5.1 blijkt dat er ten opzichte van de huidige situatie geen sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast heeft het beëindigen van het agrarische bedrijf een positieve invloed op de luchtkwaliteit voor zowel de planlocatie als voor de omgeving. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot het aspect 'lucht' kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning acceptabel worden geacht. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met name de handreiking wet geurhinder en veehouderij geeft nadere invulling in het gebruik van de wet.

Om te voorkomen dat de bestemmingswijziging een belemmering kan vormen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (intensieve) veehouderijen is onderzocht of er hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten ontstaan in dit agrarische gebied. Er worden vijf typen geurgevoelige objecten onderscheiden in de handreiking:

- a. Ruimte-voor-ruimte woning (of ander geurgevoelig object):
 - gebouwd na 19 maart 2000
 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij
 - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én
 - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen

Vaste afstanden

Op dit moment is de bedrijfswoning te kenmerken als een categorie b-object. In de gewenste situatie wordt de veehouderij beëindigd en wordt de woning gezien als een voormalige bedrijfswoning die geen onderdeel meer is van een veehouderij, zoals bedoeld onder categorie c. Hierover wordt in de handreiking het volgende gesteld: *“Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij”*.

De afstand zoals deze is vastgelegd in de handreiking bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Hier wordt in onderhavig geval ruimschoots aan voldaan. In artikel 5 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen. De woning aan de Hulsbeek 1 voldoet hier ruimschoots aan. Naast deze vaste afstand is tevens de geurbelasting van omliggende veehouderijen op de woning berekend.

Voorgrondbelasting

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee intensieve veehouderijen gelegen. Op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied is op de locatie Lamperen 4, 6 en 8 een varkenshouderij gelegen en op een afstand van circa 330 meter ten noorden van het plangebied is op de locatie Hulsbeek 2 een pluimveehouderij gelegen. Gezien de afstand tot deze twee intensieve veehouderijen is een geurberekening van de voorgrondbelasting op de woning aan de Hulsbeek 1 uitgevoerd. Voor de berekeningen en rapportage wordt verwezen naar bijlage VI. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Uit de resultaten van de geurberekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting van de varkenshouderij aan Lamperen 4, 6 en 8 op de woning aan de Hulsbeek 1 ten hoogste 6,7 ouE/m³ bedraagt.

Uit de resultaten van de geurberekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting van de pluimveehouderij aan Hulsbeek 2 op de woning aan de Hulsbeek 1 ten hoogste 3,5 ouE/m³ bedraagt.

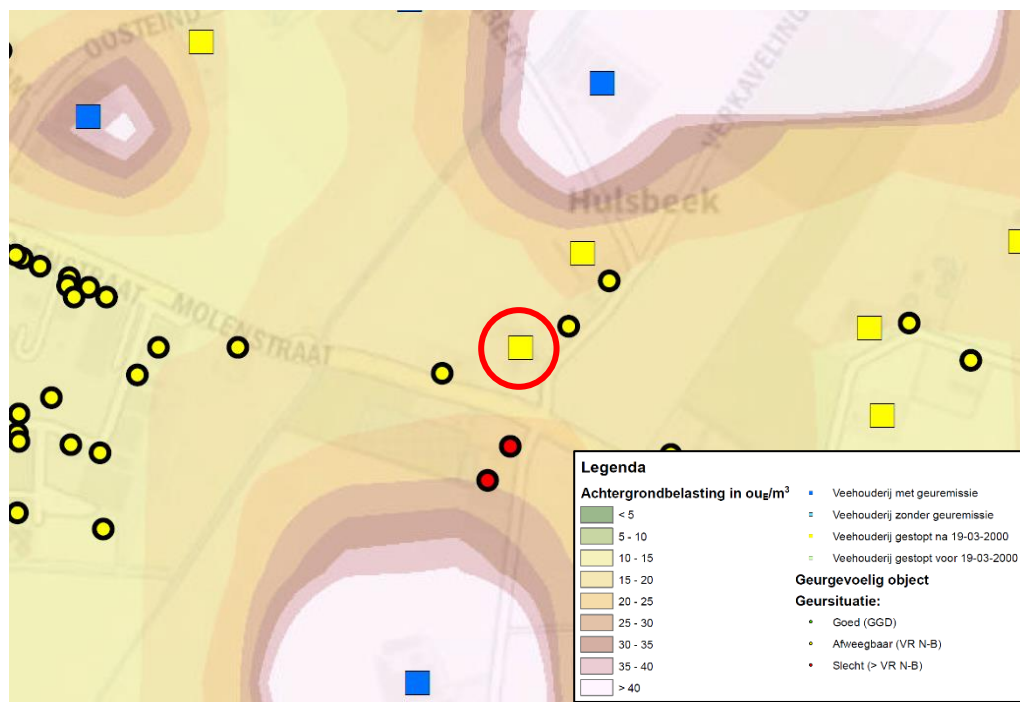
Uit de berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting van de intensieve veehouderijen (op de locaties Lamperen 4, 6 en 8 en Hulsbeek 2) op de woning aan de Hulsbeek 1 beneden de gestelde norm van 8,0 ouE/m³ ligt.

Achtergrondbelasting

Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is gebruik gemaakt van de geactualiseerde geurkaart achtergrondbelasting (versie 18-06-2021) van de voormalige gemeente Sint Anthonis (figuur 9). Op deze kaart is te zien dat ter plaatse van het plangebied de achtergrondbelasting 15-20 ouE/m³ bedraagt. Dat houdt in dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied beneden de geldende norm van 20 ouE/m³ ligt. Ter plaatse van het plangebied zal het woon-leefklimaat voor het aspect geur dan ook acceptabel zijn.

Conclusie

Het aspect 'Geur' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 9. Geactualiseerde geurkaart achtergrondbelasting gemeente Sint Anthonis (versie 18-06-2021). Plangebied rood omcirkeld.

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Op basis van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op een bestaande woning niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt ook het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Daarnaast zal, gezien de beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse, het aantal verkeersbewegingen in de Hulsbeek afnemen. Hierdoor zal ook de geluidsbelasting afnemen. Het woon- en leefklimaat voor gevoelige objecten aan de Hulsbeek zal ten aanzien van het aspect geluid dan ook verbeteren. Een aanvullend akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.1.6

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.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie niet in een gemengd gebied gelegen waardoor er sprake is van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. Hoewel de bestaande bedrijfswoning ook in de huidige situatie al maatgevend is in het kader van de milieuzonering van de bestaande omliggende bedrijven, is in de onderstaande tabel toch de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de woning aan Hulsbeek 1 en de grens van het bouwvlak waarbinnen het bedrijf is gelegen.

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Molenstraat 48	Grondverzetbedrijf	3.2	100 meter	350 meter	Ja
Molenstraat 50	Glastuinbouwbedrijf	2	30 meter	60 meter	Ja
Hulsbeek 2	Pluimveehouderij	4.1	200 meter	320 meter	Ja
Hulsbeek 3	Agrarisch-technisch hulpbedrijf	3.1	50 meter	75 meter	Ja
Lamperen 2a	Interieurarchitecten -bureau	1	10 meter	120 meter	Ja
Sint Anthonisweg 1	Autosloperij	3.2	100 meter	220 meter	Ja
Walsert 1	Maden- en wormenkwekerij	3.2	100 meter	390 meter	Ja

In de tabel is te zien dat aan alle minimumafstanden kan worden voldaan. Gezien het bovenstaande vormt de omzetting tot burgerwoning dan ook geen belemmering voor de omliggende aanwezige bedrijfsfuncties. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.7

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 ¹ .

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

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 Sint Anthonis 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.

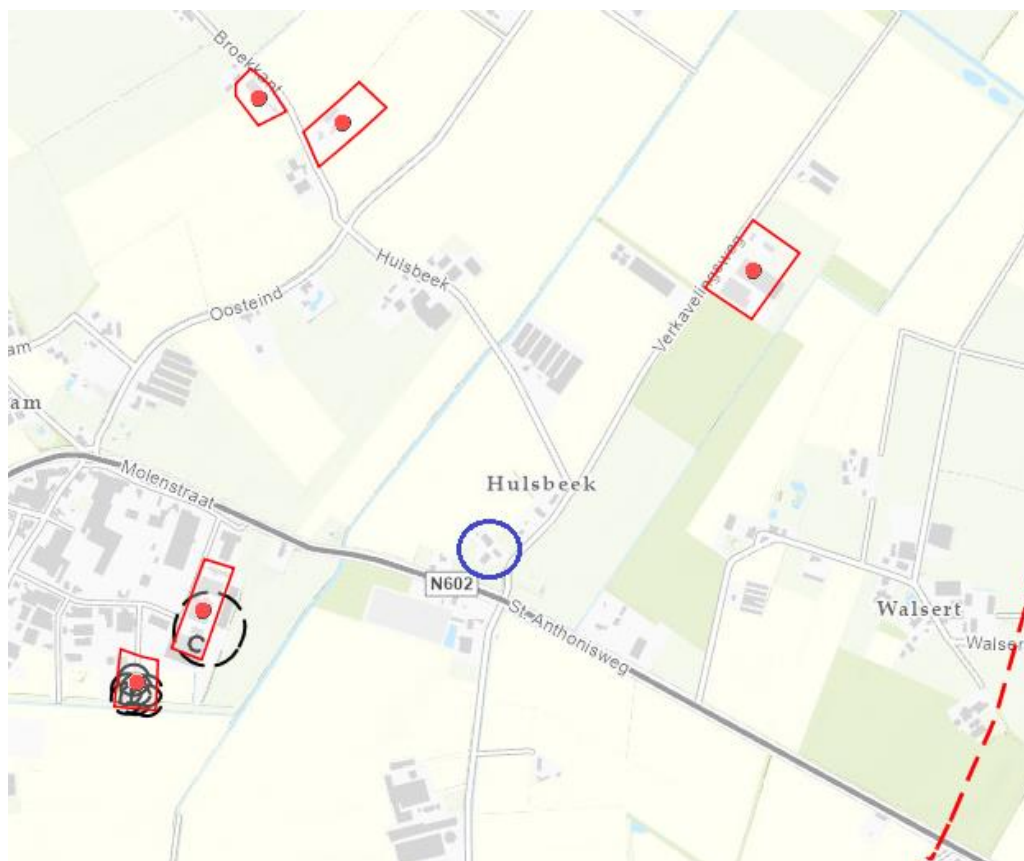
Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. 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.

Overige wet- en regelgeving

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.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen (figuur 10).



Figuur 10. Uitsnede risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn een vijftal risicovolle inrichtingen gelegen. In onderstaande tabel staan de risicoafstanden en de werkelijke afstanden tot deze risicovolle inrichtingen weergegeven.

Adres	Soort	Risicoafstand	Werkelijke afstand
Molenveld 5	Opslag gevaarlijke stoffen	65 meter	530 meter
Molenveld 5	Opslag gevaarlijke gassen	30 meter	710 meter
Broekkant 3	Propaantank 3000 liter	10 meter	890 meter
Broekkant 2	Propaantank 3000 liter	10 meter	780 meter
Verkevelingsweg 4	Propaantank 8000 liter	15 meter	650 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de afstanden tot de risicovolle inrichtingen dusdanig groot zijn dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Daarnaast reikt het invloedsgebied van de risicovolle inrichting aan de Molenveld 5 tot 275 meter. Gezien het plangebied buiten dit invloedsgebied is gelegen, hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

Risicovol transport

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit vormt dan ook geen belemmering.

Buisleidingen

Op 1,0 kilometer ten oosten van het plangebied bevindt zich een buisleiding waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd. Dit betreft een gasleiding zonder risicocontour waardoor deze buisleiding geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.1.8

Volksgezondheid

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderijen werken.

Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen, zogenaamde zoönosen. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen, bijvoorbeeld Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen. Verschillende partijen hebben onderzoek gedaan naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van zowel mensen die beroepsmatig contact hebben met vee (boeren, dierenartsen) als mensen die in de buurt van een veehouderij wonen.

Veehouderij en gezondheid

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen. In dit onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. De oorzaak is echter nog niet bekend. De Gezondheidsraad concludeert in haar vervolgadvis van 14 februari 2018, waarin zij de resultaten van de meest recente onderzoeken heeft betrokken (waaronder ook de VGO-onderzoeken), dat bij alle gevonden verbanden in het VGO-onderzoek en in internationale onderzoeken over gezondheidsrisico's rond veehouderijen het om meer of minder sterke aanwijzingen gaat. Aanwijzingen worden gedefinieerd als mogelijke oorzakelijke verbanden, waarvoor de bewijskracht tekortschiet. De gegevensbasis die er tot op heden ligt, is te beperkt om van algemeen aanvaarde inzichten (aangetoonde of waarschijnlijke oorzakelijke verbanden) te kunnen spreken. Op 22 oktober 2018 kwam het eerste deelrapport van VGO III uit: 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen'.

Geitenhouderijen

Ten aanzien van geitenhouderijen concludeert de Gezondheidsraad dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het longontstekingsrisico in de buurt van geitenhouderijen. Aangezien de onderzoeksresultaten nog niet zijn uitgekristalliseerd, kunnen nog geen gerichte maatregelen worden getroffen om gezondheidsrisico's tot een minimum te beperken. Totdat vervolgonderzoek is afgerond hanteert de gemeente de werkwijze dat voor nieuwe woningen die binnen een straal van 2 kilometer liggen van een geitenhouderij, een aanvullende afweging van het risico op longontstekingen moet plaatsvinden. In dit geval zijn binnen een straal van 2 kilometer rondom het

plangebied geen geitenhouderijen gelegen. Daarom zijn er geen gezondheidsrisico's afkomstig van geitenhouderijen te verwachten.

Fijnstof en endotoxinen

Op 25 november 2016 is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid' uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan veehouderijen aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve is een endotoxine toetsingskader ontwikkeld, dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Op basis van het endotoxine toetsingskader uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid' is de ontwikkeling getoetst aan een afstandsgrafiek, waarin de relatie is gelegd tussen de fijn stof emissie en de afstand tussen de veehouderij (lees: emissiepunt) en het meest nabijgelegen gevoelig object. Op basis van de emissie is de aan te houden afstand te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen (overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxinecontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden. Voor het bepalen van de aan te houden afstand zijn de gegevens volgens het Web BVB en dus de vergunde situatie aangehouden. Er is getoetst of met de afstand van de woning tot het emissiepunt kan worden voldaan aan de minimum aan te houden afstand.

- Aan Hulsbeek 2 is een pluimveebedrijf gelegen en de fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 1184 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 131 meter. De werkelijke afstand bedraagt 320 meter waardoor kan worden voldaan aan de richtafstand.

De afstand tussen de woning aan Hulsbeek 1 en de pluimveehouderij aan Hulsbeek 2 is dus groter dan de minimum aan te houden afstand op het gebied van fijnstof en endotoxinen. Er is dus geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie. Het aspect volksgezondheid vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan.

5.1.9 **Spuitzones gewasbescherming**

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Door Plant Research International, onderdeel van Wageningen University, is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de spuitzone van 50 meter te verkleinen. Hiertoe is de driftdepositie op verschillende afstanden tussen de 10 meter en de 50 meter vanaf de perceelsgrens bepaald en vergeleken met het blootstellingsrisico.

Per 1 september 2017 is in het activiteitenbesluit milieubeheer (wettelijk bepaald) besloten dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). De aangrenzende gronden (< 50 meter) zijn in gebruik als agrarische grond, specifiek grasland en akkerbouw. Boomteelt wordt niet toegepast binnen een straal van 50 meter rondom de woning, waardoor de kans op drift zeer klein is. Daarnaast is reeds sprake van een bestaande woning, waardoor de gebruiker van de omliggende gronden rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en aan de andere kant de woning niet zorgt voor een nieuwe belemmering ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden, wordt de kans zeer klein geacht dat er drift in de tuin of de woning terecht komt.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot eventuele drift dat vrijkomt bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving (activiteitenbesluit) zorgt in principe voor voldoende bescherming. Daardoor kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het aspect bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de ruimtelijke onderbouwing bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1 Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het

Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief 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.

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.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

5.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de sloop en verwijdering van twee bedrijfsgebouwen en een deel van de erfverharding. Hierdoor is sprake van een afname in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. De bedrijfswoning en de resterende bedrijfsbebouwing kunnen aangesloten blijven op het riool. Het aspect water is geen belemmering voor onderhavig plan.

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 beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). 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, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Oeffelter Meent' en 'Maasduinen' welke op een afstand van respectievelijk 8,75 kilometer en 10,15 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Ook blijkt dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is gelegen. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Brabant is op een afstand van circa 1,3 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen.

De ontwikkeling heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg en de ontwikkeling betreft geen groot sloop- of bouwproject. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en het feit dat het plangebied op een dusdanig grote afstand tot een Natura 2000-gebied of een gebied binnen het Natuurnetwerk is gelegen, zijn significant negatieve effecten uit te sluiten.

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.

Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast is het planvoornemen om binnen het plangebied een deel van de aanwezige bebouwing en verharding te slopen. Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren.

De verouderde bedrijfsgebouwen op het perceel zouden als verblijfplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien twee bedrijfsgebouwen worden gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Daarom heeft BNL advies op 17 mei 2021 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage VII bijgevoegd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven.

Conclusies en aanbevelingen

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaats van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus en gierzwaluw. Nader onderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt dan ook niet nodig geacht.

In de te slopen schuur is een roest- / foerageerplaats van een kerkuil aangetroffen. De lokale uilenwerkgroep is ingeschakeld voor het vervolg traject. Mogelijk is om een kerkuilenkast te plaatsen in de te behouden schuur en daarmee toe te komen aan de geldende wet- en regelgeving m.b.t. de Wet natuurbescherming.

Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwing) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de schuur, bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrictlijnsoorten

Voor overige habitatrictlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, dient onderzoek uitgevoerd te worden m.b.t. de aanwezigheid van de kerkuil.

Aanvullend onderzoek beoordeling aanwezigheid kerkuil

Op 25 november is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de kerkuil. Onderstaand is de conclusie uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage VIII.

De sporen van de kerkuil zijn dusdanig oud dat de locatie niet aanduidt wordt als vaste rustplaats. De geplande werkzaamheden, het slopen van de stal, hebben naar verwachting geen negatief effect op de kerkuil en het essentieel leefgebied van de kerkuil.

Bij een veranderende situatie, bijvoorbeeld wanneer verse sporen aangetroffen worden of de kerkuil zelf aanwezig is, dan dienen de werkzaamheden stil gelegd te worden en dient een ecooloog ingeschakeld te worden. Hij/ zij kan dan de vervolgstappen bepalen.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving 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 aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing 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.

Op een gedeelte van het plangebied (ten noorden van de woning) is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – waarde archeologie 3' gelegen. Hier geldt een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 meter. Aangezien er in onderhavige ontwikkeling geen nieuwe bouwwerken worden

gerealiseerd wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen. Ook zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Verkeer

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

5.5.1 Mobiliteit

Het agrarisch bedrijf ter plaatse van de planlocatie wordt beëindigd en twee bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De woning blijft in zijn huidige functie behouden en het perceel wordt enkel nog gebruikt voor woondoeleinden. Daarom zal onderhavige ontwikkeling zorgen voor een afname in het aantal verkeersbewegingen. Gezien de Hulsbeek het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie goed kon verwerken, zal dit in de nieuwe situatie waarbij het aantal verkeersbewegingen afneemt, onveranderd blijven. Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen op.

5.5.2 Parkeren

De voormalige gemeente Sint Anthonis heeft geen specifiek beleid omtrent parkeernormen. Parkeren dient daarbij wel te geschieden op eigen terrein. Gezien de aard van de ontwikkeling waarbij in de huidige situatie kon worden voorzien in de parkeerbehoefte van het agrarisch bedrijf, zal dit in de nieuwe situatie ook geen problemen opleveren. Volgens het CROW dient er bij een vrijstaande woning buiten de bebouwde kom te worden voorzien in 2,2 en daarmee dus 2 volledige parkeerplaatsen. Het perceel is voldoende groot om in deze behoefte te voorzien waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een wijzigingsbevoegdheid een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze onderbouwing 'Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1' is onderdeel van het ontwerpwijzigingsplan 'Veegplan Hulsbeek, Blauwstraat en Walsert' welke ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.