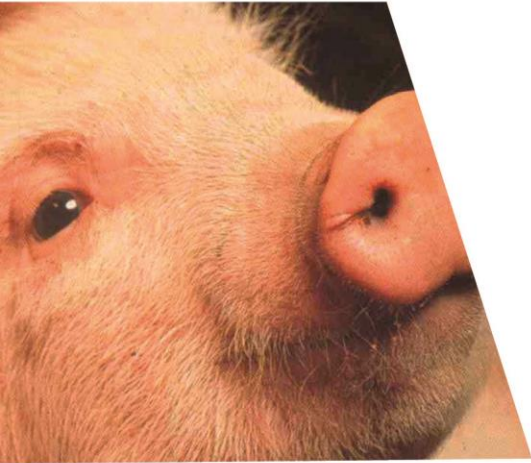
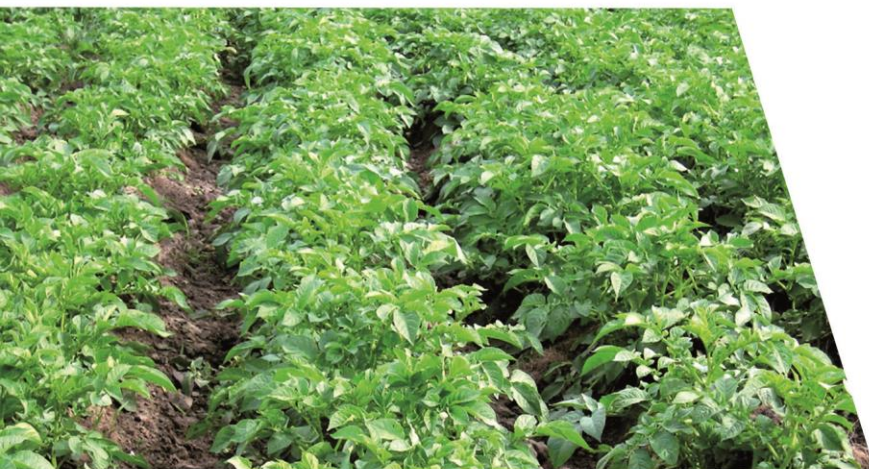
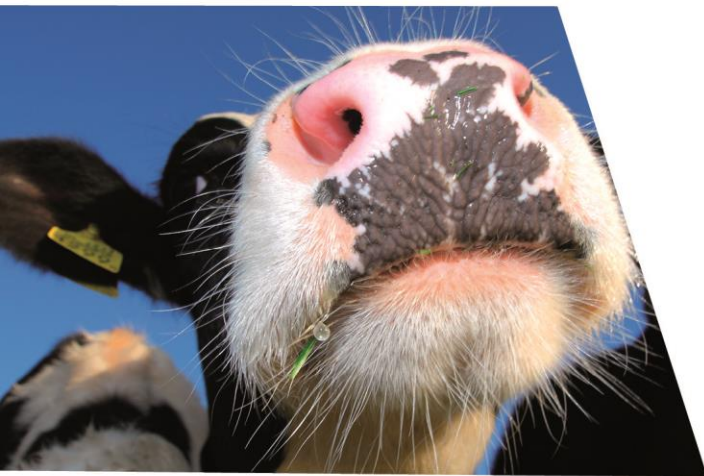




Wijzigingsplan 'Buitengebied Wanroij, Klef 7'



Document: Wijzigingsplan 'Buitengebied Wanroij, Klef 7'

IDN: NL.IMRO.1982.WPBuKlef7-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 06 april 2023

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



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

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1 INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer.....	4
2 HUIDIGE SITUATIE.....	5
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Ligging in de gemeente Land van Cuijk.....	5
2.3 Ruimtelijke structuur.....	6
2.4 Functionele structuur.....	6
2.5 Geldend bestemmingsplan	6
2.6 Huidige aanwezige bebouwing en gebruik plangebied	7
3. PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Ontwikkeling	8
3.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	9
3.3 Landschappelijk inpassingsplan	10
4 BELEID.....	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid.....	13
4.3 Gemeentelijk beleid.....	16
5. MILIEUASPECTEN	19
5.1 Inleiding.....	19
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
5.3 Geluid.....	19
5.4 Luchtkwaliteit.....	20
5.5 Geur	21
5.6 Bedrijven en milieuzoneringen.....	21
5.7 Externe veiligheid	22
5.8 Milieueffectrapportage	23
5.9 Waterparagraaf.....	23
5.10 Kabels en leidingen.....	26
5.11 Wet natuurbescherming	26
5.12 Flora en fauna.....	27
5.13 Archeologie en cultuurhistorie.....	27
5.14 Verkeer en parkeren	27
5.15 Gezondheid.....	28

6 UITVOERBAARHEID.....	29
6.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid.....	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
BIJLAGEN.....	31

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan (Pijnenburg Advies)

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek (Tritium Advies)

Bijlage 3 Berekening V-Stacks gebied (Pijnenburg Advies)

Bijlage 4 Format omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Klef 7 te Wanroij. Op deze locatie bevindt zich thans een agrarische bedrijfswoning met drie bijbehorende bij- en/of bedrijfsgebouwen. Van oorsprong was op deze locatie een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd, maar van bedrijfsmatige agrarische activiteiten is ter plaatse echter al enige tijd geen sprake meer. Het huidige gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is feitelijk gezien dan ook strijdig met het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer wenst dan ook om de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' om te vormen naar de bestemming 'Wonen'. Binnen een woonbestemming is het gebruik van de woning als burgerwoning namelijk wel toegestaan.

De gemeente Land van Cuijk heeft op 16 mei 2022 per brief aangegeven om in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Medewerking kan worden verleend middels het uitwerken van een postzegelwijzigingsplan. Onderhavige toelichting betreft de toelichting bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (rood omcirkeld)

1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals weergegeven in afbeelding 2, is gelegen op de locatie Klef 7 te Wanroij. De Klef is gelegen in het buitengebied van Wanroij en maakt onderdeel uit van het grondgebied van de gemeente Land van Cuijk. De locatie maakt onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Wanroij sectie L nummer 53.



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

1.3 Leeswijzer

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

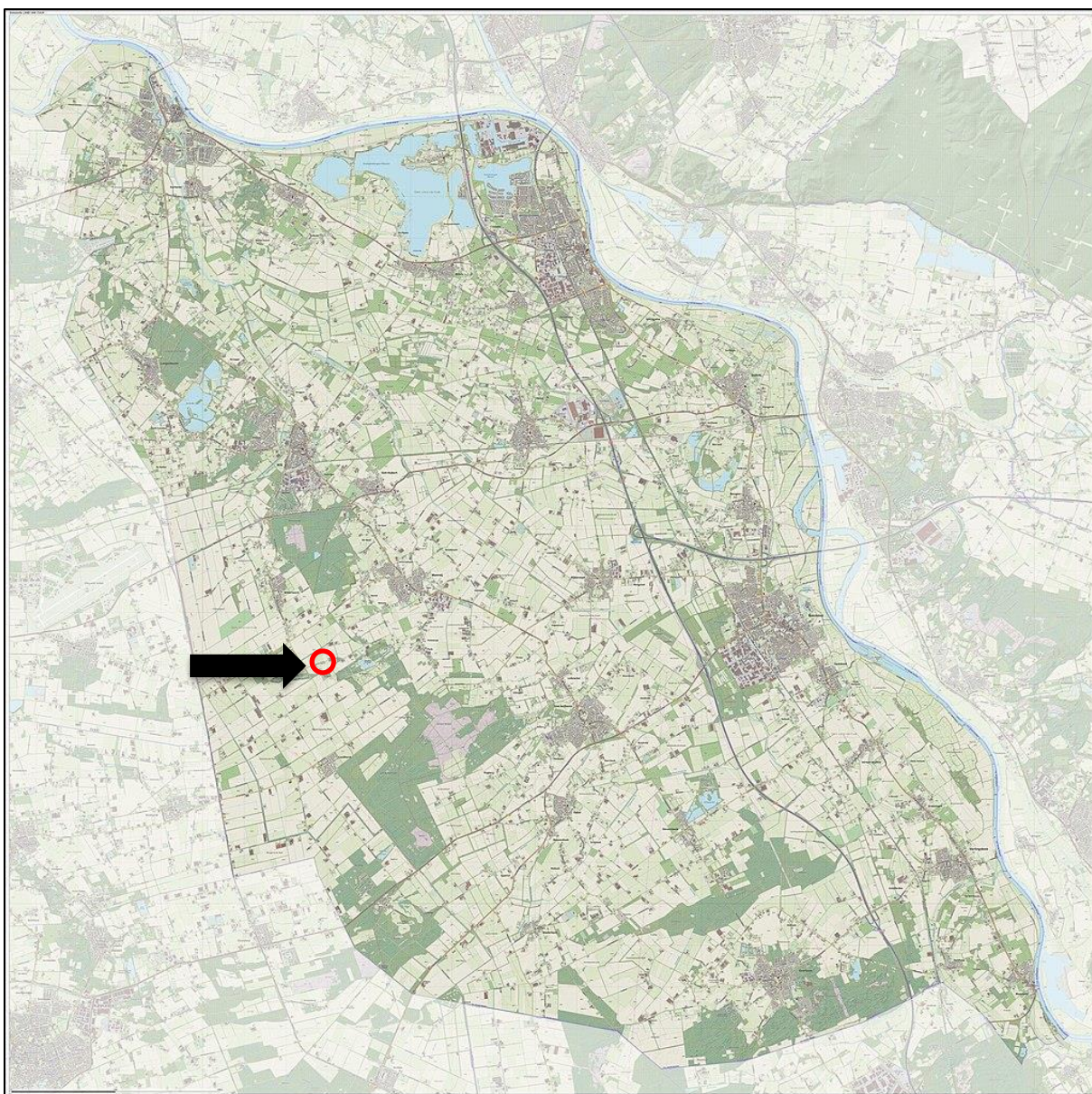
2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

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

2.2 Ligging in de gemeente Land van Cuijk

Het plangebied is gelegen aan de locatie Klef 7 te Wanroij. Wanroij is een dorpskern in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Land van Cuijk. De locatie is nader aangeduid in afbeelding 3.



Afbeelding 3. Ligging plangebied binnen grondgebied gemeente Land van Cuijk

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van het buitengebied van de kern Wanroij op circa 2,7 kilometer afstand van het centrum. Zoals eerder vermeld is het plangebied gelegen aan de Klef. De Klef is een kleine smalle buitenweg die zich ontsluit op de Zoetendaal (noordoostelijke richting) en de Boompjesweg (westelijke richting). Zowel de Zoetendaal als de Boompjesweg ontsluiten op de Noordstraat, zijnde de doorgaande weg van de kern Wanroij richting de Midden Peelweg (N277). Het plangebied is daarmee redelijk goed ontsloten.

2.4 Functionele structuur

De Klef wordt gekenmerkt door opgaande wegbeplanting en het kronkelend karakter. Verder zijn aan de Klef naast de opgaande wegbeplanting ook nog enkele landschapselementen gelegen, hoofdzakelijk bestaand uit bosschages/bosjes. Aan de Klef zijn in hoofdzaak (voormalige) agrarische bedrijven gelegen die gekenmerkt worden door de verspreide ligging en redelijk grote onderlinge afstand. De verdere omgeving wordt afwisselend vormgegeven door landbouwgronden en bossen. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsbebouwing van derden ligt op een afstand van circa 150 meter (zijnde het bedrijf aan de Klef 5).

2.5 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Anthonis 2013' van de voormalige gemeente Sint Anthonis zoals vastgesteld op 04 februari 2015. Het plangebied heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Voor een gedeelte van het plangebied geldt tevens de functieaanduiding 'tuin'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel', 'waarde archeologie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Op 23 augustus 2016 is het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' vastgesteld. Daarbij is de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' omgezet in de aanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' en is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' komen te vervallen.

Gronden binnen deze bestemming mogen agrarisch bedrijfsmatig gebruikt worden, in de vorm van een overwegend grondgebonden bedrijf.

Omliggende gronden vallen onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' van de voormalige gemeente Sint Anthonis en zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Verkeer'.

2.6 Huidige aanwezige bebouwing en gebruik plangebied

Thans is binnen het plangebied de volgende bebouwing aanwezig:

1. Woonboerderij, 205 m²
2. Loods, 155 m²
3. Schuur, 50 m²
4. Tuinhuis/serre, 40 m²

Op dit moment is er dus een voormalige bedrijfswoning aanwezig met in totaal 245 m² aan bijgebouwen en voormalig bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing is thans in gebruik als woning waarbij de overige bebouwing als bijgebouw bij de woning functioneert. Het tuinhuis/serre is overeenkomstig de benaming in gebruik. De loods en schuur zijn in gebruik als opslagruimte en garage ten behoeve van privégebruik. De locatie van deze gebouwen is weergegeven in afbeelding 5.



Afbeelding 5. Luchtfoto thans aanwezige bebouwing binnen plangebied.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' naar 'Wonen'. Binnen een woonbestemming is het gebruik van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning namelijk wel toegestaan.

Tegelijkertijd met de bestemmingswijziging wenst de initiatiefnemer de ter plaatse aanwezige bebouwing grondig te renoveren. De woning, het tuinhuis/serre en de loods zullen volledig opgeknapt worden. De loods is nog gedeeltelijk bedekt met asbest dat daarbij ook direct gesaneerd zal worden. De thans aanwezige schuur is erg slecht van kwaliteit en zal gesloopt worden.

De omvang van het bestemmingsvlak zal daarnaast verkleind worden. De huidige oppervlakte bedraagt circa 2.290 m². Dit zal teruggebracht worden naar 1.500 m². Daarbij zal aan de oost- en zuidzijde van het plangebied een gedeelte van het bestemmingsvlak wonen afgeknipt worden. Daar waar het bestemmingsvlak verwijderd wordt krijgt de grond de bestemming 'Agrarisch' conform de bestemming van de omliggende gronden.



Afbeelding 6. Schetsmatige weergave wijzigingen locatie Klef 7 Wanroij

In de beoogde situatie resteert dan de volgende bebouwing:

1. Woonboerderij, 205 m²
2. Loods, 155 m²
3. Tuinhuis/serre, 40 m²

Daarmee is sprake van 195 m² bijgebouwen bij de woning. Op basis van artikel 23.2.2 van het vigerend bestemmingsplan wordt genoemd dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning maximaal 100 m² mag bedragen. Na sloop van de schuur van circa 50 m² resteert op locatie 195 m² aan bijgebouwen.

Gesloopte meters mogen conform de sloopbonusregeling, zoals opgenomen in artikel 40.11 van het vigerend bestemmingsplan voor 50% worden ingezet om extra bijgebouwen mogelijk te maken. In 2016 is de sloopbonusregeling middels een partiële herziening aangepast. Op basis van artikel 45.12 uit de planregels van deze herziening mag nu maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven mits het woonbestemmingsvlak maximaal 1.500 m² bedraagt en onderbouwd wordt dat geen sprake is van overtollige bebouwing. De oppervlakte van het woonbestemmingsvlak zal in de beoogde situatie maximaal 1.500 m² bedragen. Het tuinhuis/serre en de loods betreffen geen overtollige gebouwen. Het tuinhuis/serre is overeenkomstig de naam in gebruik. De loods wordt gebruikt als privé opslagruimte en garage voor stalling van auto, caravan en aanhangwagen. Daarmee is geen sprake van overtollige bebouwing en kunnen de overige bijgebouwen, binnen de voorwaarden als in artikel 45.12 van de partiële herziening, behouden blijven.

3.2 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 41.5 van het vigerende bestemmingsplan, aangevuld met enkele wijzigingen als in artikel 46.2 van de partiële herziening uit 2016, is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

met dien verstande dat:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan; *Binnen het huidige bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan en ook aanwezig.*
- b. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; *In hoofdstuk 5 wordt aan de hand van toetsing aan diverse milieuaspecten gemotiveerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing; *De woning met twee bijgebouwen blijven behouden. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarmee blijft de woning het hoofdgebouw.*
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/de huidige voorziening niet meer mogelijk is; *Ter plaatse is reeds geen sprake meer van agrarische bedrijvigheid. Verder is het daarvoor geschikte bestemmingsvlak dusdanig klein dat zich ook geen volwaardig agrarisch bedrijf meer kan vestigen op locatie.*
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd; *Het gebruik als agrarisch bedrijf is reeds beëindigd.*
- f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende 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 bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt in de beoogde situatie een oppervlakte van 1.500 m². Het resterende deel van het huidige bestemmingsvlak krijgt de bestemming 'Agrarisch'.*
- g. het aantal woningen niet mag toenemen, tenzij tevens gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 41.6; *Het aantal woningen is en blijft één.*
- 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;
 2. vergunning wordt verleend voor behoud van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 40, lid 40.11 ander a. tot en met m.;

Conform de regels van het plan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' is aan artikel 23.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' een bepaling toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' maximaal het aangegeven bebouwd oppervlakte is toegestaan met betrekking tot bijbehorende bouwwerken. Deze

aanduiding is opgenomen op de verbeelding voor onderhavige planlocatie waardoor een maximum oppervlakte van 195 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Het is dus niet mogelijk om een groter oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren dan in de huidige situatie aanwezig is. De overtollige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt

- 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;

Niet van toepassing.

- 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; *Niet van toepassing.*
- k. de mogelijkheden voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' niet worden aangetast of belemmerd; *Niet van toepassing.*
- 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 sloop van het verouderd bedrijfsgebouw zorgt voor een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast nemen de kwaliteiten toe door de realisatie van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in paragraaf 3.3.*
- 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 punt 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. *Met de kwaliteitsverbetering zoals benoemd onder l. wordt invulling gegeven aan de benodigde kwaliteitsverbetering.*
- o. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 23. *De regels uit artikel 23 zijn op overeenkomstige wijze van toepassing.*

Op basis van bovenstaande toetsing kan gesteld worden dat aan alle wijzigingsvoorwaarden voldaan kan worden.

3.3 Landschappelijk inpassingsplan

Bij het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' naar 'Wonen' is het realiseren van een landschappelijke inpassing een vereiste. Op basis van de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022' zoals vastgesteld op 4 januari 2022 valt de voorgenomen ontwikkeling onder een categorie 2 ontwikkeling; wijziging bestemming agrarisch bedrijf of niet-agrarisch 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. Bij onderhavig planvoornemen is sprake van de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in

een woonbestemming, met een bestemmingsvlak wonen van 1.500 m², wordt een voormalig bedrijfsgebouw van 50 m² gesloopt en resteert 195 m² voormalige bedrijfsbebouwing.

Bij categorie 2 ontwikkelingen, volstaat een goede landschappelijke inpassing. Inpassing hoeft niet alleen te bestaan uit het 'inkleden' van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden.

Bij het uitwerken van het landschappelijk inpassingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met reeds aanwezige landschappelijke waarden in en in de directe omgeving van het plangebied. Zo is er reeds in de bestaande situatie al redelijk veel groen aanwezig binnen het plangebied en ook in de omgeving daarvan. Verder is er rekening mee gehouden dat het plangebied in principe enkel vanaf de Klef en pas in de directe nabijheid van het plangebied waarneembaar. Het omliggende groen zorgt er namelijk reeds voor dat het plangebied al behoorlijk goed ingepast is in haar omgeving. Derhalve is er vooral voor gekozen dit reeds aanwezige groen waar mogelijk te versterken en vindt ook kwaliteitsverbetering plaats door de sloop van een oud bedrijfsgebouw.

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



Afbeelding 7. Landschappelijk inpassingsplan Klef 7 te Wanroij

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

Op dit plan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

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

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

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

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: *‘Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van*

biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

In de Omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdogaven voor de toekomst genoemd. De basisopgave 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit' is veelomvattend en gaat over milieuaspecten als een schone bodem, schoon water en schone lucht, maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dit vertaalt zich door in de vier hoofdogaven:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De nadere uitwerking van de opgaven uit de Omgevingsvisie worden verder vormgegeven in programma's welke gericht zijn op beleid en uitvoering. Dit vindt onder andere plaats in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze Verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt geldt de Interim omgevingsverordening. Hierin zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen. De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

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

De regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn opgenomen in de vorm van instructieregels. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat invulling moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Verder dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarbinnen het plangebied is gelegen. Voor onderhavige locatie geldt dat het plangebied is gelegen in de werkingsgebieden:

- Groenblauwe mantel
- Landelijk gebied
- Stalderingsgebied

Op elk van de aanduidingen zal hieronder ingegaan worden.

Groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;

- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Daarnaast bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Onderhavig planvoornemen behelst enkel de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen naar een burgerwoning waarbij een van de verouderde bijgebouwen gesloopt wordt. In hoofdstuk 5 blijkt dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor onder andere ecologische en hydrologische waarden binnen het plangebied en de omgeving daarvan. Voor een beschrijving van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Wat dat betreft kan worden aangesloten bij de vereisten ten aanzien van de aanduiding groenblauwe mantel.

Landelijk gebied

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

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

Ten aanzien van onderhavig initiatief wordt voldaan aan een goede landschappelijke inpassing en krijgt de aanwezige bebouwing een kwaliteitsimpuls door een verouderd gebouw te slopen en de andere gebouwen grondig te renoveren. Daarmee is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

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

In artikel 3.69 onder d. wordt bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning als is verzekerd dat:

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

het planvoornemen behelst enkel de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning, daarbij vindt geen woningsplitsing plaats. Verder wordt een verouderd overtollig bedrijfsgebouw gesloopt. Wat dat betreft wordt dus voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.69.

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

Stalderingsgebied

De regels die zijn opgenomen ten aanzien van het stalderingsgebied zijn gericht op het stellen van voorwaarden aan de toename van de oppervlakte van een dierenverblijf voor hokdieren. Aangezien in onderhavig

planvoornemen geen sprake is van het houden van (hok)dieren, zal ook geen sprake zijn van een toename van de oppervlakte dierenverblijven.

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

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de relevante voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Anthonis 2013' van de voormalige gemeente Sint Anthonis zoals vastgesteld op 04 februari 2015. Het plangebied heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Voor een gedeelte van het plangebied geldt tevens de functieaanduiding 'tuin'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel', 'waarde archeologie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Op 23 augustus 2016 is het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' vastgesteld. Daarbij is de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' omgezet in de aanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' en is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' komen te vervallen.

Gronden binnen deze bestemming mogen agrarisch bedrijfsmatig gebruikt worden, in de vorm van een overwegend grondgebonden bedrijf.

Omliggende gronden vallen onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' van de voormalige gemeente Sint Anthonis en zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Verkeer'.

In artikel 41.5 van het vigerende bestemmingsplan, aangevuld met enkele wijzigingen als in artikel 46.2 van de partiële herziening uit 2016, is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In paragraaf 3.2 is reeds gemotiveerd dat aan deze wijzigingsvoorwaarden voldaan kan worden.

Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

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

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

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

Onderhavige locatie is gelegen in deelgebied 1 'Agrarisch hart'. Dit deelgebied, in het westen van de gemeente, is het grootschalig agrarische gebied langs de Midden Peelweg. Het gebied wordt gekenmerkt door de

grootschaligheid van het landschap, de transparantie, een goede ontsluiting, grote intensieve veehouderijen en weinig burgerwoningen. Er is hier met name sprake van solitaire overwegend agrarische bebouwing. In dit gebied wordt primair agrarisch ondernemerschap gestimuleerd.

Gezien het belang van deze agrarische dynamiek en daarvoor noodzakelijke ontwikkelruimte zijn andere functieontwikkelingen niet taboe, maar zij mogen de belangrijke ontwikkelmogelijkheden van de primaire functie niet belemmeren. Deze terughoudendheid geldt ten aanzien van alle niet agrarische activiteiten. Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een agrarisch grondgebonden bedrijf naar een woonbestemming, een niet agrarische ontwikkeling dus. Het initiatief is echter passend binnen de gestelde wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt in hoofdstuk 5 gemotiveerd dat andere bedrijven niet in haar ontwikkelmogelijkheden beperkt worden door onderhavig planvoornemen. Daarmee is dus alsnog sprake van een aanvaardbare ontwikkeling.



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

Op basis van de bijbehorende beleidsmatrix van de structuurvisie geldt het regioniveau 'in beginsel geen medewerking' voor vestiging van een woonfunctie in het agrarisch hart. In paragraaf 3.4.1.1 van de beleidstekst worden de volgende gebiedsspecifieke voorwaarden genoemd:

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

Door het grondig renoveren van de bestaande woning en twee voormalige bedrijfsgebouwen en de sloop van een oud overtuiling bedrijfsgebouw wordt een bijdrage geleverd aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het deelgebied. Door het realiseren van een landschappelijk inpassingsplan wordt tevens een bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ecologische kwaliteiten.

Verder gelden enkele algemene voorwaarden:

- Omschakeling naar intensieve veehouderij is slechts toegestaan, mits elders binnen de gemeente een intensieve veehouderij wordt geamoveerd (passende herbestemming, intrekking milieuvergunning en sloop bedrijfsgebouwen en -voorzieningen); *Niet van toepassing.*
- Het de leefbaarheid in het landelijk gebied bevordert; *Door definitieve sanering van een agrarisch bedrijf zal de leefbaarheid in het landelijk gebied bevordert worden.*
- Dienen bij te dragen aan sociaal-maatschappelijke aspecten van leefbaarheid; *Op dit moment is sprake van een woningtekort. Herbestemming van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen zorgt voor meer beschikbaarheid van geschikte woningen op de markt.*
- Cultuurhistorische kwaliteit, wanneer aanwezig, behouden blijft; *Niet van toepassing.*
- Qua aard aangesloten wordt bij de functionele karakteristiek van de omgeving; *De omgeving kenmerkt zich door de kleinschaligheid vanwege de vele aanwezige landschapselementen in de directe omgeving van het plangebied. Wat dat betreft past de herbestemming naar een woonbestemming binnen de functionele karakteristiek van de omgeving.*
- Bestaande (agrarische) ondernemingen niet extra belemmert; *Bestaande agrarische ondernemingen worden niet extra belemmert, zie daarvoor de toetsing in hoofdstuk 5 van dit plan.*
- Borging van relevante duurzaamheidsaspecten op inrichtingsniveau. *Hiermee zal daar waar mogelijk rekening worden gehouden in de planuitwerking.*

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

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging die met ruimtelijke plannen mogelijk wordt gemaakt, onderzocht moet worden.

Voor onderhavige locatie is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2, om inzicht te geven in de bodemkwaliteit. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de druppelzones van de oostelijke opstal (noordkant) en westelijke opstal sprake is van een bodemverontreiniging met asbest. Gezien het bouwjaar van de opstallen op de locatie (rond 1900 en 1950) is het aannemelijk dat de asbesthoudende dakbedekking rond 1950 of erna is aangebracht en dat de verontreiniging waarschijnlijk is ontstaan voor 1 juli 1993. Aangezien binnen beide druppelzones het gehalte aan asbest hoger is dan de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. (gewogen), is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld. Voor de sanering kan gebruikt gemaakt worden van een BUS-melding voor immobiele verontreinigingen bij het bevoegd gezag. In deze is dat de provincie Noord-Brabant, welke de taken hebben gemandateerd aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.

Initiatiefnemer zal zich hieraan conformeren en de verontreiniging gelijktijdig laten saneren met het saneren van de asbestdaken.

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

5.3 Geluid

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

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

Voor omliggende geluidsgevoelige objecten zal het herbestemmen van de locatie niet leiden tot een toename van geluidbelasting. Doordat het uitoefenen van een agrarische bedrijfsvoering ter plaatse na de bestemmingswijzing niet langer mogelijk is zal de geluidbelasting eerder afnemen. Derhalve wordt verwacht dat ook voor de omgeving sprake blijft van een “aanvaardbaar woon- en leefklimaat”.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $9,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is voor wat betreft de luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onderhavig initiatief behelst een bestemmingswijziging. In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningbouwlocaties is een NIBM-grens vastgesteld. Het 3% criterium wordt niet overschreden bij nieuwbouw van 1.500 of minder woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en bij nieuwbouw van 3.000 of minder woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Onderhavig initiatief behelst enkel de functiewijziging van een bestaande woning en is dus vele malen kleiner.

Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

5.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv) vormen het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

Effect op omliggende woningen

Een individuele berekening van de effecten van geur op omliggende woningen vanuit het (voormalige) bedrijf is in onderhavig initiatief niet aan de orde. Door de bestemmingswijziging kan in de nieuwe situatie ter plaatse bedrijfsmatig geen vee meer gehouden worden en dus ook geen geur geëmitteerd worden.

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. Onderhavige locatie betreft, volgens de kaartbank van de Provincie Noord-Brabant, een voormalig veehouderijbedrijf. Op basis van de Wgv geldt voor een woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij een vaste afstand van 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Daarmee worden omliggende bedrijven dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Zie ook de toetsing in paragraaf 5.6. Daarmee is de ontwikkeling op basis van de voorgrondbelasting van geur aanvaardbaar.

Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Ten aanzien van de achtergrondbelasting is een berekening gemaakt met het rekenmodel V-Stacks gebied, zie bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting maximaal 13,92 OU/m³ bedraagt. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, waardoor de achtergrondbelasting op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016' van de voormalige gemeente Sint Anthonis maximaal 20 OU/m³ mag bedragen. De geursituatie voldoet hier ruimschoots aan.

Conclusie

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

5.6 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Tabel 2. Richtafstanden op basis van bedrijvenlijst VNG

Adres	Milieucategorie	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Klef 5	Max. 4.1 voor een intensieve veehouderij	200	30	50	0	150

Klef 9	Max. 3.2 voor een grondgebonden bedrijf	100	30	30	0	168
Boompjesweg 1B	Max. 4.1 voor een intensieve veehouderij	200	30	50	0	430
Boompjesweg 2	Max 4.1, behorende bij een defensie-inrichting	30	30	200	100	380
Motorcrossterrein	Max 5.2, behorende bij een motorcrossterrein	100	50	700	50	143
Boekelsebaan 2	Max. 3.2 voor een niet grondgebonden bedrijf	100	30	30	0	465

Op basis van bovenstaande tabel kan gesteld worden dat ten opzichte van de verschillende omliggende bedrijfsfuncties (uitgaande van maximale invulling planologische mogelijkheden) aan bijna alle richtafstanden voldaan kan worden. Voor het ten noorden gelegen agrarische bedrijf aan de Klef 5 kan niet voldaan worden aan de richtafstand voor het aspect geur. In paragraaf 5.5 is echter gemotiveerd dat voor wat betreft het aspect geur afkomstig van agrarische bedrijven c.q. veehouderijen sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. De afstand tussen beide inrichtingen (bestemmingsvlak – bestemmingsvlak) wordt daarnaast groter door het verkleinen van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Binnen het plangebied worden middels onderhavig planvoornemen geen nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd. Daarmee wordt het bedrijf aan de Klef 5 dan ook niet verder in haar bedrijfsvoering gehinderd. Anderzijds is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbare ontwikkeling en wordt geen hinder ondervonden van de veehouderij aan de Klef 5. In paragraaf 5.15 wordt verder ingegaan op het aspect gezondheid t.a.v. omliggende veehouderijen.

Voor het ten zuiden gelegen motorcrossterrein kan niet voldaan worden aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geluid. Dit betreft echter een reeds bestaande situatie, de afstand tussen beide inrichtingen (bestemmingsvlak – bestemmingsvlak) wordt ook hier een klein beetje groter door het verkleinen van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Binnen het plangebied worden middels onderhavig planvoornemen geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd. Daarmee wordt het motorcrossterrein dan ook niet in haar bedrijfsvoering gehinderd. Anderzijds is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbare ontwikkeling en wordt geen hinder ondervonden van het motorcrossterrein.

Vermeld dient te worden dat bij het voormalig MOB-complex nog uitgegaan is van een in werking zijnde defensie-inrichting. De werkelijke activiteiten hebben een veel beperktere milieu-impact maar in deze is uitgegaan van een 'worstcase scenario'.

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

5.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Er zijn dus geen beperkingen te verwachten voor wat betreft het plaatsgebonden risico.

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

5.8 Milieueffectrapportage

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. In de Wet milieubeheer is opgenomen in welke gevallen het maken van een MER verplicht is. Het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming valt daar niet onder.

5.9 Waterparagraaf

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

Principes waterschap AA en Maas

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

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

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

Waterbeheerplan 2022-2027

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

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

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

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

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

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

Keur

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

De planlocatie is op de kaarten behorende bij de Keur niet gelegen binnen een van de beschermingsgebieden. Onderhavig initiatief behelst enkel een bestemmingswijziging. Per saldo worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd (er vindt juist sloop plaats), het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, er wordt geen afvalwater geloosd (anders dan op het vuilwaterriool) en er worden geen nieuwe

onttrekkingsmogelijkheden voor grondwater gerealiseerd. Derhalve is onderhavig initiatief niet in strijd met de regels van de Keur.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de grensgemeenten die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

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

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

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

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

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid

De bodem in het projectgebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 19,5 tot 20,0 meter + NAP. De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit veldpodzolgrond welke is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater / riolering

Het afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijke drukriool.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavig initiatief heeft enkel het wijzigen van de bestemming tot doel. Er zal geen toename zijn van dakoppervlak in relatie tot de bestaande bebouwing, er vindt juist sloop plaats. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant. Het afvalwater van de wc, douche en keuken wordt, net als in de bestaande situatie, geloosd op de bestaande drukrioolaansluiting. Het hemelwater loopt in de huidige situatie automatisch uit op de omliggende gronden en tuin. De daken zijn namelijk ofwel niet voorzien van een dakgoot ofwel voorzien van een dakgoot waarbij de afvoer net boven maaiveld afgekoppeld is en via deze weg automatisch uitloopt op de omliggende gronden en tuin. Het hemelwater wordt in geen geval afgewenteld op de omgeving c.q. belendende percelen.

5.10 Kabels en leidingen

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

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

5.11 Wet natuurbescherming

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

Natura2000

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is de Oeffelter Meent gelegen op een afstand van circa 12,5 kilometer. Het planvoornemen betreft enkel een bestemmingswijziging waarbij de functie van de voormalige bedrijfswoning wijzigt naar een burgerwoning. Bij onderhavig initiatief worden per saldo geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd. Daarnaast is er in de beoogde situatie ook geen sprake van het houden van dieren.

Mede gezien de grote afstand tot Natura2000-gebieden en de aard van de ontwikkeling zijn derhalve geen negatieve invloeden op Natura2000 gebieden te verwachten.

5.12 Flora en fauna

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

Het planvoornemen betreft enkel een bestemmingswijziging waarbij de functie van de voormalige bedrijfswoning wijzigt naar een burgerwoning. Bij onderhavig initiatief worden per saldo geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd. Het planvoornemen zal dus geen negatieve invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens sloopen/of bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

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

5.13 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

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

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De voormalige gemeente Sint Anthonis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de 'Nota archeologie gemeente Sint Anthonis' met bijbehorende beleidskaart. Het archeologiebeleid is doorvertaald naar het vigerende bestemmingsplan.

Op basis daarvan is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen met de nadere gebiedsaanduiding 'waarde archeologie 4'. In deze gebieden geldt in beginsel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Daarbij geldt een onderzoeksplicht bij de bouw van gebouwen die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Onderhavig initiatief behelst enkel de functiewijziging van bestaande bebouwing van agrarisch naar wonen. Aangezien het enkel een functiewijziging betreft, zal geen roering in de grond plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek is in beginsel dan ook niet noodzakelijk. Om te borgen dat eventueel aanwezige archeologische waarden ook naar de toekomst toe behouden blijven, wordt de vigerende dubbelbestemming met bijbehorende gebiedsaanduiding in dit plan 1 op 1 overgenomen.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.14 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van het buitengebied van de kern Wanroij op circa 2,7 kilometer afstand van het centrum. De Klef is een kleine smalle buitenweg die zich ontsluit op de Zoetendaal (noordoostelijke richting) en de Boompjesweg (westelijke richting). Zowel de Zoetendaal als de Boompjesweg

ontsluiten op de Noordstraat, zijnde de doorgaande weg van de kern Wanroij richting de Midden Peelweg (N277). Het plangebied is daarmee redelijk goed ontsloten.

In de huidige situatie wordt het pand reeds als woning gebruikt. Enkele de functie van de woning wijzigt. Er zal daarmee dan ook geen sprake zijn van een toename van de verkeersaantrekkende werking van het pand. Verder vindt parkeren ook in de huidige situatie reeds plaats op eigen terrein. Ook dit zal niet wijzigen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.15 Gezondheid

In juni 2017 en in oktober 2018 zijn de onderzoeken Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 2 en 3) naar buiten gebracht. Deze rapporten tonen gezondheidsrisico's aan bij omwonenden van geitenhouderijen in een straal van 500 meter tot 2 km. Naar aanleiding van het VGO 2 heeft de provincie Noord Brabant op 7 juli 2017 een moratorium afgekondigd, op basis waarvan geen nieuwe geitenhouderijen mogen worden gevestigd én de gebouwen van bestaande geitenhouderijen niet meer mogen worden uitgebreid. Op basis van het VGO 3 onderzoek is het moratorium van kracht gebleven. Het geitenmoratorium betreft een rechtstreeks werkende regel in de Verordening ruimte, namelijk: "Een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor geiten is uitgesloten".

Specifiek voor onderhavige locatie is de locatie aan de Klef 5 van het grootste belang. Hier is namelijk een vergunning aanwezig voor het houden van 1600 opfokgeiten en afmestlammeren. Bij ruimtelijke besluiten (bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik) moet rekening gehouden worden met de omgekeerde werking. Zolang het geitenmoratorium van kracht is, is het advies om binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij:

- Geen woningbouwontwikkelingen toe te staan dichtbij de geitenhouderij dan in de huidige situatie al het geval is;
- Voor de ontwikkeling van gevoelige groepen / objecten, te weten kinderen, kwetsbare mensen en ouderen maatwerk toe te passen door het in kaart brengen van de gezondheidslast (risico op longontsteking). Op basis hiervan kan beoordeeld worden of de gezondheidslast door deze ontwikkeling significant toeneemt. Bij een toename is het voorstel om in overleg met de GGD te komen tot een juist advies over de ontwikkeling. Bij een gelijkblijvende of afnemende gezondheidslast is het advies om wel medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Dit scenario kan zich zeker voordoen (als voorbeeld: bij een kinder- of gastouderopvang, aangezien de meeste kinderen ook wonen binnen een straal van 2 km van de opvanglocatie). Het "tegenhouden" van een gastouder is lastig, aangezien deze vaak rechtstreeks binnen het bestemmingsplan passen als "aan huis gebonden beroep";
- Bij ontwikkelingen voor "grote" woningbouwlocaties ook de gezondheidslast in kaart te brengen, zodat bepaald kan worden of als gevolg van deze ontwikkeling het percentage longontstekingen toeneemt. Het betreffen in dit kader wel grootschalige ontwikkelingen waar de procedure voor het bestemmingsplan nog doorlopen moeten worden. Woningbouwontwikkelingen die met een vergunning rechtstreeks passend zijn in het bestemmingsplan, zijn op basis van de huidige onderzoeken niet tegen te houden.

De betreffende geitenhouderij aan de Klef 5 is gevestigd op een afstand van circa 150 meter (bestemmingsvlak-bestemmingsvlak). Daarmee kan dus niet voldaan worden aan de richtafstand van 2 kilometer. Er zijn geen andere geitenhouderijen aanwezig in een straal van 2 kilometer rondom de planlocatie. Verder behelst onderhavig initiatief geen woningbouwontwikkeling daar reeds een bestaande woning aanwezig is, ook wordt geen gevoelige groep en/of object opgericht en is er geen sprake van een 'grote' woningbouwlocatie. Het betreft enkel een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning waarbij verder aan alle wettelijke vereisten, o.a. op het gebied van geurwetgeving, voldaan wordt.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

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

Vooroverleg

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

Omgevingsdialoog

In het kader van onderhavige bestemmingsplanwijziging heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemer heeft er voor gekozen om alle omwonenden (dichtstbijzijnde woningen/bedrijven in alle windrichtingen) individueel te bezoeken en het plan toe te lichten. Tijdens de gesprekken is het beoogde plan besproken. Daarbij is als leidraad het landschappelijk inpassingsplan gehanteerd zoals dat is opgenomen in bijlage 1 van onderhavige toelichting. Het format van de omgevingsdialoog zoals dat gehanteerd is, is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Het plan is besproken met de omwonenden binnen een straal van circa 400-500 meter. Zij hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op onderhavig planvoornemen. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is aangeleverd bij de gemeente Land van Cuijk, maar maakt vanwege de AVG geen onderdeel uit van de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

BIJLAGEN