



Wijzigingsplan

Mars en Wijthdijk 5, Grave

In opdracht van:	de heer Van Dijk
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AGROM
Versie:	vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.1982.WPBuMarsenWijthdk5-VA01
Datum:	20 maart 2024

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.4. TOEPASSEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	6
1.5. LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
HOOFDSTUK 3: NIEUWE SITUATIE	12
3.1. VISIE OP NIEUWE SITUATIE	12
3.2. VERTALING TOEKOMSTIGE SITUATIE IN WIJZIGINGSPLAN	13
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	15
4.1. INLEIDING	15
4.2. RIJKSBELEID	15
4.3. PROVINCIAAL BELEID	18
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1. INLEIDING	27
5.2. WATER	27
5.3. BODEM	29
5.4. ECOLOGIE	31
5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	34
5.6. GELUID	38
5.7. LUCHT	38
5.8. EXTERNE VEILIGHEID	39
5.9. MILIEUZONERINGEN	41
5.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
5.11. VERKEER EN PARKEREN	44
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	46
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	46
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46

BIJLAGEN:

- QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING, BLOM ECOLOGIE, D.D. 17 JANUARI 2022
 - VERKENNEND BODEMONDERZOEK, LINGE MILIEU BV, D.D. 2 NOVEMBER 2022
 - AANVULLEND BODEMONDERZOEK ASBEST, NIPA MILIEUTECHNIEK, D.D. 27 JANUARI 2023
 - ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK (BO) EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK (IVO), VERKENNENDE FASE, TRANSECT, D.D. 10 NOVEMBER 2023
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Mars en Wijthdijk 5 Grave.

Dit perceel is geruime tijd geleden in gebruik geweest als agrarische bedrijfskavel. Deze agrarische activiteiten zijn echter lang geleden beëindigd. Initiatiefnemer heeft het perceel verworven met de intentie om er een reguliere woonkavel van te maken. De insteek is primair om de bestaande karakteristieke bebouwing te behouden. Met dit initiatief wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en een toekomstbestendige invulling aan de gronden gegeven.

De voorziene woonfunctie is niet toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. Wel geeft het huidige bestemmingsplan het college, onder gegeven voorwaarden, de mogelijkheid om de bestaande bestemming met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in een woonbestemming te wijzigen.

Initiatiefnemer heeft de wens van een woonkavel met de gemeente besproken. De gemeente heeft aangegeven positief te staan ten aanzien van het woongebruik, waarbij de gemeente ook voorstander is van behoud van de karakteristieke bebouwing.

Om de bestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming dient een wijzigingsplan opgesteld te worden. Dit wijzigingsplan dient dat doel en bevat de juridisch planologische regeling voor de genoemde toekomstige situatie.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Land van Cuijk en is gelegen aan de Mars en Wijthdijk 5.

Het plangebied betreft delen van de percelen die kadastraal geregistreerd onder gemeente Grave, sectie H, nummers 1640, 1641 en 1642.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het dijklichaam. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de gronden die horen bij het agrarische perceel Marsstraatje 6. De zuid- en westzijde van het plangebied grenzen aan beboste en natuurgebieden.



Afbeelding: weergegeven is de ligging van het plangebied (bij benadering zijn de plangrenzen met een rood kader opgenomen) in relatie tot de omgeving.



1.3. Vigerend bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied, herziening 2018' (vastgesteld door de raad op 12 juni 2020), 'Waardevolle bomen en bebouwing' (vastgesteld door de raad van de gemeente Grave op 15 mei 2018), 'Seksinrichtingen' (vastgesteld door de raad van de gemeente Grave op 27 januari 2015), 'Boomteelt' (vastgesteld door de raad van de gemeente Grave op 6 juni 2017) en het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woning' (vastgesteld 28 september 2021).

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2018

Dit bestemmingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave, zoals vastgesteld op 25 april 2013, inclusief de herzieningen daarop.

Ingevolge het bepaalde in dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van (delen van) het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur- en Landschapswaarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Beschermd dorpsgezicht' en 'Waterstaat-Waterkering'. Tevens gelden (op delen van het plangebied) de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van agrarisch-veehouderij', 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden-persoonsgebonden overgangsrecht' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone- archeologie 2/3/4', 'overige zone-beperkingen veehouderij' 'overige zone-openheid', 'overige zone-zoekgebied ecologische verbindingzone', 'overige zone-groenblauwe mantel', 'overige zone-zoekgebied voor behoud behoud en herstel watersystemen', 'overige zone-cultuurhistorische waarden', 'overige zone-leefgebied dassen' en 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied vervallen'.

Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden' (artikel 6)

De gronden ter plaatse van deze bestemming en de genoemde aanduidingen mogen gebruikt worden voor duurzaam agrarisch grondgebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, grondgebonden agrarische (vollegronds) teeltbedrijven, een veehouderij en aanverwante activiteiten. Voorts zijn een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen en poelen en extensief recreatief medegebruik toegestaan. De bovengenoemde aanduidingen staan voorts bijzonder gebruik toe, dat hier niet nader toegelicht wordt. Daarvoor wordt verwezen naar artikel 6 van het bestemmingsplan.

Qua bouwregels wordt in algemene zin gesteld dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan en dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. Daarbij geldt de regel dat de afstand tot de weg niet kleiner mag zijn dan 10 meter (tenzij dat reeds afwijkend is) en dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/ of achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 meter. Bouwwerken, voorzien van een dak, dienen voort met een kap afgedekt te worden, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 12° en niet meer mag bedragen dan 45°.

In de bouwregels zijn verder regels opgenomen die specifiek van toepassing zijn op bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, kassen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (binnen en buiten het bouwvlak). Voor de inhoud wordt verwezen naar artikel 6.

Relevant voor dit wijzigingsplan is het bepaalde in artikel 6.6.5. Dit artikel bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee de agrarische bestemming gewijzigd kan worden naar wonen, voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, eventueel met een splitsing in maximaal 2 woningen. Het betreft een bevoegdheid van het college, waarbij het college deze bevoegdheid kan effectueren onder de volgende voorwaarden:

- Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak
- Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen.
- De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat:
 - o ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m².
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven
- Splitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'
- De inhoud van een te splitsen voormalige bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 900 m³
Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige wooneenheden ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 450 m³
- Na splitsing mogen de twee wooneenheden niet worden gesloopt en worden vervangen voor twee vrijstaande woningen
- Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast.
- De bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd en in geval van verbouw mag het bestaande oppervlak van de voormalige bedrijfswoning niet worden vergroot.
- De woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- De woning(en) dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

In paragraaf 1.4 wordt een verantwoording gegeven inzake de genoemde voorwaarden.

Waarde-Archeologie (artikel 25)

Deze dubbelbestemming strekt tot bescherming van eventueel aanwezige waarden. Het beschermingsniveau wordt geconcretiseerd door de aanvullend opgenomen aanduiding 'overige zone- archeologie 2/3/4'.

Waarde-Beschermd Dorpsgezicht (artikel 26)

Deze dubbelbestemming strekt tot de instandhouding, bescherming en het herstel van de voorkomende cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden betreffen de karakteristieke kleinschaligheid en diversiteit van de bebouwing, de landelijke sfeer door de ruimte rondom de woningen en de doorkijken naar het buitengebied, waarbij het voor toekomstige ontwikkelingen van belang is dat een hoge kwaliteit en een sterke binding met de bestaande historische structuur wordt nagestreefd. Ter bescherming van de genoemde waarden wordt een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gekoppeld aan het verlenen van omgevingsvergunningen.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2018, ter plaatse van het plangebied aan de Mars en Wijthdijk 5.

Waterstaat-Waterkering (artikel 29)

Deze dubbelbestemming strekt tot bescherming van de ter plaatse aanwezige waterkering.

(Paraplu)Bestemmingsplan Waardevolle bomen en bebouwing

De regeling in dit bestemmingsplan geldt als aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied en houdt in dat gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle bebouwing' mede bestemd voor behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing. Het hele plangebied ter plaatse van Mars en Wijthdijk 5 bevat de genoemde aanduiding. De regeling impliceert dat het verbouwen, uitbreiden, veranderen en/of slopen van de bestaande bebouwing aan voorwaarden verbonden is. Een van de voorwaarden betreft dat de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet onevenredig wordt aangetast en er advies is ingewonnen bij een ter zake kundige commissie.

(Paraplu)Bestemmingsplan Seksinrichtingen

De regeling in dit bestemmingsplan geldt als aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied. Met dit bestemmingsplan worden regels gesteld aan het realiseren van een seksinrichting.

(Paraplu)Bestemmingsplan Boomteelt

De regeling in dit bestemmingsplan geldt als aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan regelt het toestaan van boomteelt in relatie tot de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

(Paraplu)Bestemmingsplan Kamerbewoning in woning

De regeling in dit bestemmingsplan geldt als aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan stelt regels aan het opdelen van een woning in onzelfstandige eenheden (kamers).

1.4. Toepassen wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven wordt het college van burgemeester en wethouders, ingevolge het bepaalde in de artikel 6.6.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018', de mogelijkheid geboden om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden', te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft.

Aan de genoemde wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Onderstaand wordt aan de wijzigingsvoorwaarden verantwoord.

- *Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak*

Het plangebied van dit wijzigingsplan sluit aan op het bouwvlak uit het geldend bestemmingsplan.

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

Het agrarische bedrijf is reeds lang geleden gestopt. Hergebruik is gezien de verouderde opstallen, de aanzienlijke middelen die nodig zijn voor modernisering en het gebrek aan voldoende land niet langer mogelijk.

- *Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen.*

Het bouwvlak is met dit wijzigingsplan verwijderd en er is een bestemming Wonen opgenomen voor de woning en bijbehorende gronden.

- *De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m².*

In het kader van dit wijzigingsplan is met de gemeente overeengekomen dat het teveel aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Daarbij is in het wijzigingsplan een hoeveelheid aan bijgebouwen toegestaan die aansluit bij de voorwaarde dat 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m². In hoofdstuk 3 wordt dit nader toegelicht.

- *cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven.*

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018', geldt ter plaatse van het plangebied geen aanduiding 'gemeentelijk monument'. Het aanvullende paraplubestemmingsplan 'Waardevolle bomen en bebouwing' bevat echter wel een aanduiding 'overige zone-waardevolle bebouwing' ter plaatse van het plangebied. Daarbij is het bestaande boerderijgebouw als gemeentelijk monument aangewezen. In dit wijzigingsplan wordt derhalve uitgegaan van behoud van het bestaande boerderijgebouw. De boerderij heeft in dit wijzigingsplan de aanduiding 'gemeentelijk monument' gekregen.

- *Splitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' (en gemeentelijk monument)*

Splitsen is in dit wijzigingsplan niet als mogelijkheid opgenomen.

- *De inhoud van een te splitsen voormalige bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 900 m³. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige wooneenheden ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 450 m³*

Splitsen is in dit wijzigingsplan niet als mogelijkheid opgenomen.

- *Na splitsing mogen de twee wooneenheden niet worden gesloopt en worden vervangen voor twee vrijstaande woningen*

Splitsen is in dit wijzigingsplan niet als mogelijkheid opgenomen.

- *Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast.*

Dit is als voorwaarde in het wijzigingsplan opgenomen. Aanvullend op het wijzigingsplan blijft het parapluplan Waardevolle bomen en bebouwing van kracht, waarmee de genoemde waarden tevens beschermd worden.

- *De bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd en in geval van verbouw mag het bestaande oppervlak van de voormalige bedrijfswoning niet worden vergroot.*

Het uitgangspunt van dit wijzigingsplan is om de voormalige bedrijfswoning conserverend te bestemmen en in de bestaande vorm te behouden.

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

Het wijzigingsplan leidt niet tot onevenredige gevolgen voor omliggende bedrijven. Dit wordt nader gemotiveerd in hoofdstuk 5.

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

De woning is aanvaardbaar uit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Dit wordt nader gemotiveerd in hoofdstuk 5.

- *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*

Als voorwaarde voor de wijziging geldt dat voormalige bedrijfsbebouwing in zekere mate gesloopt moet worden. Dit leidt, gezien de matige bouwkundige staat en de situering van deze bebouwing, tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voorts is er ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing een plan opgesteld. Deze verbeteringen worden nader toegelicht in hoofdstuk 3.

Conclusie

In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie nader beschreven. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

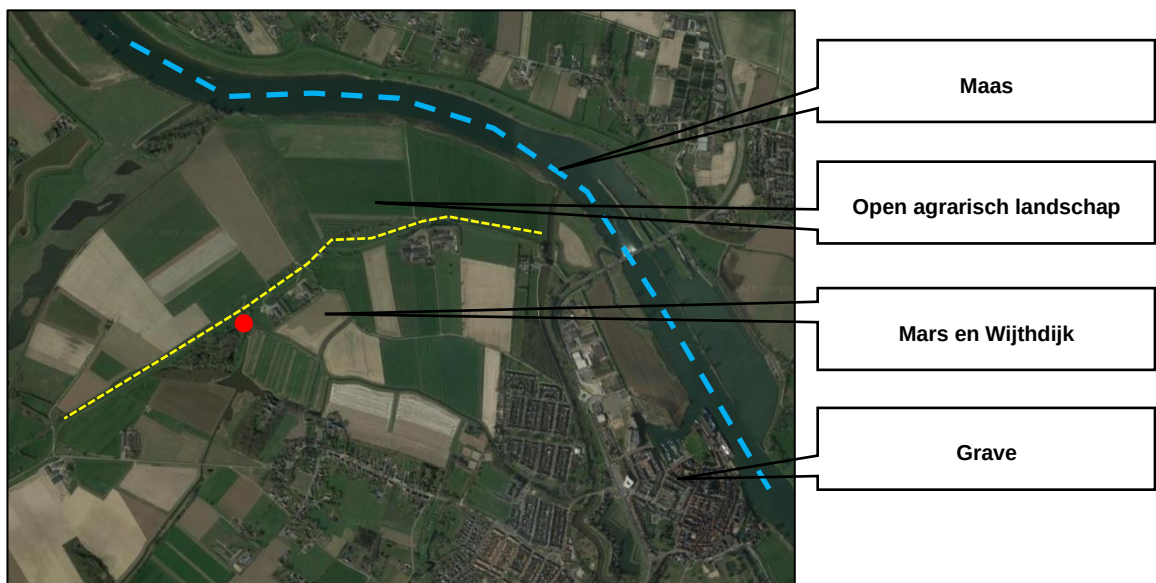
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de nieuwe situatie. In hoofdstuk 4 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: Bestaande situatie: ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is ten noordwesten van de stad Grave gelegen aan de Mars en Wijthdijk 5. De Mars en Wijthdijk vormt de waterkering die het achterliggende gebied beschermt tegen hoogwater van de Maas. De weg over de Mars en Wijthdijk staat ter hoogte van het plangebied ten dienste van langzaam- en bestemmingsverkeer.

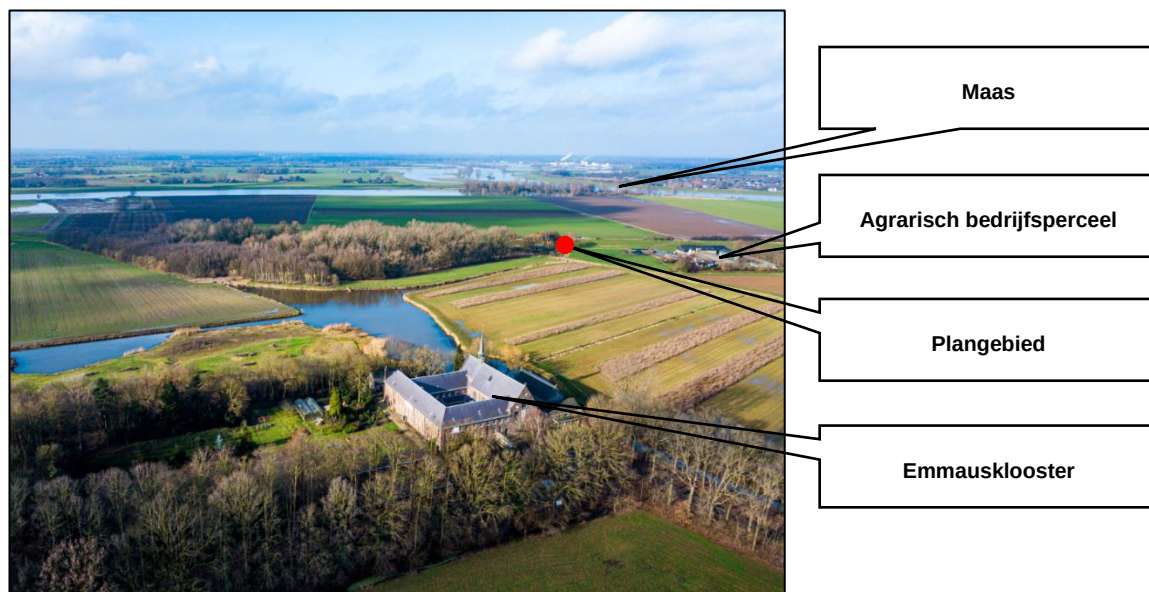
Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Dit deel van de gemeente ligt aan een bocht van de rivier de Maas en bestaat uit de vestingstad Grave en de kerkdorpen Escharen, Gassel en Velp. De meeste inwoners zijn woonachtig in deze kernen.

Het buitengebied van de gemeente heeft een afwisselend landschap met hoge natuur- en landschapswaarden. Zo is er onderscheid te maken tussen de openheid van de Maasuitewaarden, het kleinschalige karakter van het rivierduingebied rondom Gassel en Escharen, het natuurlijke karakter van het Raamdalen en de gebieden Het Bord en Het Broek en de bossen van de Peelhorst. Een deel van de gronden staat ten dienste van agrarisch gebruik. Dit zijn met name de gronden ten oosten en westen van Grave in en tegen de uiterwaarden en de gebieden zuidelijk van Velp en Gassel en rondom Escharen. De agrarische gronden worden gekenmerkt door een relatief kleinschalige en gevarieerde kavelstructuur. De overige gebieden hebben een overwegend een natuurlijk en/of landelijk karakter.



Afbeelding: zichtbaar is de ligging van het plangebied (rode stip) in relatie tot de wijde omgeving.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het dominante dijklichaam van de Mars en Wijthdijk dat het landschap doorsnijdt. Aan de buitendijkse zijde bevinden zich agrarische gronden die deel uitmaken van de uiterwaarden van de Maas. Langs de binnendijkse zijde zijn enkele agrarische bedrijven solitair in het landschap gelegen. Het betreft gemengde bedrijven met een intensieve tak. Direct ten westen van het plangebied is een bosperceel aanwezig. Ten zuiden van het plangebied ligt het Emmausklooster Avant Spirit en het water van de Hertogwetering.



Afbeelding: zichtbaar is de ligging van het plangebied (rode stip) in relatie tot de omgeving.

Het plangebied bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfskavel van circa 3750 vierkante meter.

Op het perceel staat een historische langgevel- / dijkboerderij uit circa 1820. De boerderij is parallel aan en tegen de dijk gesitueerd. De boerderij heeft een inhoud van ca. 937 m³ en bestaat uit een voor- en achterhuis met een aangebouwde voormalige stal. Het pand, 'het schuttershuis', kent een rijke historie. Het heeft vroeger dienst gedaan als opzichterhuis over de landerijen, werken en vee in het gebied van waterschap 'Mars en Wijth'. Later is de boerderij in gebruik genomen als café voor hen die via het veer de Maas overgingen. Het boerderijgebouw bestaat uit één bouwlaag, exclusief kelder, met een kap en verkeert in een slechte bouwkundige staat. Het pand is, inclusief de bomenrij langs de dijk, als gemeentelijk monument aangewezen.

Aan het gebouw zijn diverse kleinere bijgebouwen gerealiseerd, waaronder drie schuren (totaal circa 22 m²) en twee veehokken (totaal circa 25 m²).



Afbeeldingen: weergegeven zijn de (overblijfselen) van twee veehokken op het erf. Dit ter illustratie van de bijgebouwen binnen het projectgebied.

Dieper op de kavel is een grotere schuur van circa 115 vierkante meter gerealiseerd. Ook dit gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap. De schuur bevindt zich ook in een matige bouwkundige staat.

Op het oostelijke deel van het plangebied is nog een fundering aanwezig van een schuur die tijdens een storm ingestort is (circa 180m²). Deze fundering is ook nog zichtbaar op onderstaande foto.

In totaal beslaan alle bijgebouwen in totaal een oppervlakte van circa 350 vierkante meter.

De onbebouwde gronden van het plangebied vormen het erf en bestaan in de huidige situatie uit verruigd terrein.

De kavel wordt middels een onverharde opgang op de Mars en Wijthdijk ontsloten.



Afbeelding: de foto's geven een impressie van het plangebied. De foto rechtsboven toont de langgevelboerderij 'Het schuttershuis'. Op de foto midden rechts is de schuur zichtbaar, deze zal in eerste instantie opgeknapt worden. De overige foto's geven een overzicht van het perceel en de directe omgeving.

HOOFDSTUK 3: Nieuwe situatie

3.1. Visie op nieuwe situatie

De kavel en de opstallen aan de Mars en Wijthdijk 5 zijn al geruime tijd niet meer in gebruik. Dit heeft zijn sporen nagelaten. Het terrein is verruigd en de gebouwen verkeren in een slechte staat. De kavel heeft in de bestaande situatie een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Initiatiefnemer heeft het perceel verworven met de bedoeling om de gronden als woonperceel in gebruik te kunnen nemen. In samenhang met dit toekomstbestendige gebruik wordt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doorgevoerd.

In de nieuwe situatie blijft de monumentale woonboerderij behouden. Het gebouw zal, met respect voor de cultuurhistorische waarden, hersteld en geschikt gemaakt worden voor modern woongebruik. Ook de voormalige aangebouwde stal zal deel uitmaken van de nieuwe woning. In het kader van de renovatie worden de reguliere regels voor woningen en in het bijzonder die van de monumentale status in acht genomen.

De bestaande in slechte staat verkerende bijgebouwen worden grotendeels gesloopt. Deze gebouwen zijn van recentere datum en vertegenwoordigen geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Binnen het kader van de bijgebouwenregeling bij woningen worden nieuwe bijgebouwen teruggebouwd. Qua stijl en positionering van de nieuwe bijgebouwen wordt afgestemd op de bijzondere cultuurhistorische waarde van het perceel en de woonboerderij. De doorzichten en de openheid worden zoveel als mogelijk gerespecteerd. Er zal derhalve sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een uitzondering op het bovenstaande vormt de schuur/voormalige stal die vrijstaand en achter het boerderijgebouw gelegen is. Dit gebouw wordt opgeknapt, waarbij rekening gehouden wordt met het cultuurhistorische en landelijke karakter van het perceel. Zo worden raam- en deurpartijen in originele staat hersteld en wordt het gebouw van een sedumdak voorzien. In de nieuwe situatie zal dit gebouw onder andere dienstdoen als garage voor de auto.

Aanvullend op het nieuwe gebruik heeft initiatiefnemer op termijn ook de wens om een bed & breakfast in gebruik te nemen. Met deze voorziening wordt aangesloten bij het potentieel van het boerderijgebouw, zowel vanuit het oogpunt van de beschikbare ruimte als vanuit de bijzondere cultuurhistorische status. De boerderij heeft in het verleden al een dergelijke publieke functie gekend. Initiatiefnemer wil met de bed & breakfast de relatie van het perceel met de omgeving versterken en een bijdrage leveren aan de recreatiemogelijkheden.

De onbebouwde delen van het plangebied zullen in de nieuwe situatie gebruikt worden als erf/tuin bij het woonperceel. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Het terrein is groot genoeg om in voldoende parkeercapaciteit te voorzien. Het plangebied blijft ontsloten via de Mars en Wijthdijk.

In het kader van de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit plan zijn de bestaande waardevolle groenelementen, waaronder de vijf knotlinden langs de dijk die in combinatie met de monumentale woning als waardevol/monumentaal zijn aangewezen, bekrachtigd. Bij de inpassing is rekening gehouden met de gewenste openheid van het gebied.

Dit heeft ertoe geleid dat her en der kleinschalige groene accenten zijn bedacht die storende elementen, zoals de voorziene parkeerplaats, aan het zicht zullen onttrekken. Ter plaatse van de parkeerplaats is daartoe de aanplant van een plukhaag voorzien. Dit element blijft relatief laag en draagt bij aan de biodiversiteit. Een andere activiteit betreft de realisatie van natuurvriendelijke oevers bij de natuurlijke poel. Ook is een groter groenelement voorzien op de landtong ten zuiden van het plangebied. Voor een overzicht van de landschappelijke inpassing wordt verder verwezen naar het inpassingsplan.

3.2. Vertaling toekomstige situatie in wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om de voormalige agrarische bedrijfskavel aan de Mars en Wijthdijk 5 als woonperceel te kunnen gebruiken. Voor wat betreft de systematiek en inhoud van de planologisch-juridische regeling wordt met dit wijzigingsplan aangesloten bij de systematiek die de gemeente Land van Cuijk in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018' aanhoudt.

Zo worden de gronden ter plaatse van het plangebied, voor zover de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen betreft, voorzien van de bestemming 'Wonen'. De gebruiksregels en bouwregels van deze woonbestemming komen overeen met de bestemming Wonen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit houdt in dat op deze gronden, naast de functie wonen, ook een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan. Voor de mogelijkheid om op termijn een bed&breakfast te realiseren wordt aangesloten bij de afwijkingsmogelijkheid die het moederplan hiertoe biedt.

De bouwregels bevatten algemene regels waarmee bepaald is dat het bestemmingsvlak voor maximaal 60% bebouwd mag worden. De bouw mogelijkheden zijn verder beperkt door afstandsmaten (ten opzichte van de weg en de zijpercelen) en bouwmaten (maximum goothoogte 5,5 meter, maximum bouwhoogte 10 meter) en door de bouwregels voor woningen en bijgebouwen. Het wijzigingsplan bevat ook regels die aansluiten bij de monumentale status van de woonboerderij. Zo zijn er met de dubbelbestemming 'Waarde-beschermd Dorpsgezicht' en de aanduiding 'overige zone-cultuurhistorisch waardevol gebied' in combinatie met het paraplubestemmingsplan 'Waardevolle bomen en bebouwing' regels van kracht die inhouden dat eventuele veranderingen aan of sloop van de boerderij aan voorwaarden verbonden en vergunningsplichtig is.

Qua bijgebouwen wordt met dit wijzigingsplan aangesloten bij de regeling uit de wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m². Aangezien er circa 350 vierkante meter aan bijgebouwen op het erf aanwezig was, wordt in het wijzigingsplan maximaal 135 vierkante meter (100 m² + 10% van 350 m²) toegestaan aan bijgebouwen. In afwijking van de regeling uit de wijzigingsbevoegdheid zijn in dit plan vrijstaande bijgebouwen op 30 meter, in plaats van 20 meter, van een hoofdgebouw toegestaan. Dit is het gevolg van de ligging van een deel van het plangebied binnen de beschermingszone van een dijklichaam: binnen 10 meter van het bestaande hoofdgebouw mag daarom niet gebouwd worden. Om toch tot voldoende bouw mogelijkheden voor een vrijstaand bijgebouw te komen is de toegestane afstand met 10 meter vergroot.

Een bijzonderheid in dit wijzigingsplan betreft verder dat de mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen ingeperkt is op een deel van het plangebied. Zo is een deel van de bestemming Wonen voorzien van een aanduiding 'overige zone-erf uitgesloten', waarmee geregeld is dat dit deel niet aangemerkt wordt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Het doel van deze beperkende maatregel is om, in lijn met het beleid van de gemeente, het buitengebied open te houden en de zichtlijnen vanaf het dijklichaam in stand te houden. De landschappelijke waarde van het landschap (de openheid), wordt met deze maatregel geborgd, doordat voorkomen wordt dat er vergunningsvrij op deze delen van het plangebied gebouwd kan worden. De maatregel leidt er in combinatie met de regels voor vergunningsplichtige bouwwerken toe dat er een relatief compact bebouwingscluster wordt toegestaan, waardoor de openheid van het gebied zoveel mogelijk behouden blijft. Er is niet voor een andere oplossing gekozen (bijvoorbeeld een andere bestemming), omdat dat niet past binnen het kader van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor het overige blijven alle geldende regels uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018' en de geldende paraplubestemmingsplannen van kracht.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Land van Cuijk in relatie tot het wijzigingsplan nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een duurzame toekomstbestendige invulling gegeven aan de het monumentale boerderijgebouw en de overige gronden binnen het plangebied. Het plan sluit aan bij het streven van het Rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Beschouwing en conclusie

Het plangebied is gelegen nabij de rivier de Maas. Hierbij is het nationaal belang 'Grote Rivieren' relevant. Het Barro bevat onder andere regels voor het bouwen in het rivierbed van de grote rivieren, voor de bescherming van Rijks vaarwegen en de wijze waarop primaire waterkeringen, waaronder de waterkeringen langs de Maas, in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. De opgenomen afbeelding maakt zichtbaar dat een klein deel van het plangebied gelegen in het Besluit-subvlak 'gebiedsreservering voor de lange termijn Maas'.



Afbeelding: met paars is het besluit-subvlak 'gebiedsreservering voor de lange termijn Maas' zichtbaar gemaakt. Het gearceerde vlak betreft het rivierbed.

In artikel 2.4.7 van de Barro is gesteld: "een bestemmingsplan dat betrekking heeft op reservering van een gebied voor de lange termijn bevat geen wijziging van de bestemming die ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan kan leiden tot grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren." Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit betekent dat op de locatie enkel veel minder grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen mogelijk zullen zijn dan nu het geval is. In de plaats van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen ten behoeve van een veehouderij, is in de

toekomstige situatie enkel een burgerwoning met bijgebouwen mogelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 5.2) wordt hier verder aandacht aan besteed.

Voorliggend wijzigingsplan heeft verder geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen. Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben in het plangebied. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op (de bescherming) van waterstaatkundige elementen en als onderdeel van het plan wordt voldoende waterberging gerealiseerd. In hoofdstuk 5.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke

ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Beschouwing en conclusie

In artikel 1.1.1 van het Bro wordt als stedelijke ontwikkeling beschreven: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De afgelopen jaren is door jurisprudentie van de Raad van State nadere invulling gegeven aan deze definitie. Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) wordt de toevoeging van elf woningen niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Nu er met dit wijzigingsplan minder dan 11 woningen mogelijk gemaakt worden wordt geconcludeerd dat het wijzigingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een specifieke verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet nodig.

Wel dient vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aangetoond te worden. Deze behoefte wordt integraal in dit wijzigingsplan behandeld en blijkt expliciet uit de beschrijving van de nieuwe situatie in hoofdstuk 3.

4.3. Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn

- werken aan een klimaatproof Brabant;

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting.

- werken aan een slimme netwerkstad;

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie Noord-Brabant wilt een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie, waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

Beschouwing

De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. Met de omzetting van het boerderijgebouw naar een moderne boerderijwoning worden verbeteringen doorgevoerd de duurzaamheid van het pand sterk vergroten. In elk geval wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen. Nadere uitwerking zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan. De opgeknapte boerderijwoning draagt bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Gezien de cultuurhistorische waarden van het boerderijgebouw en het plangebied wordt met dit wijzigingsplan primair ingezet op behoud van dit pand en deze waarden. De plannen van het waterschap om de dijken te verbeteren kunnen doorgevoerd worden met behoud van deze waarden: er zijn voldoende alternatieve mogelijkheden. Mocht sloop/verplaatsing van de boerderij toch nodig zijn in het kader van het verbeteren van de dijkbescherming, dan biedt het wijzigingsplan de flexibiliteit om deze sloop/verplaatsing mogelijk te maken.

Het wijzigingsplan en het plangebied bieden voldoende mogelijkheden om infiltratie van het hemelwater te bewerkstelligen en om overige maatregelen ten behoeve door te voeren.

Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een toekomstbestendige invulling aan het plangebied te geven wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels. De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De Interim omgevingsverordening trad op 6 november 2019 in werking.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden:

afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies;
afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;

Onderstaand worden deze afdeling in relatie tot het wijzigingsplan besproken.

Beschouwing

Ad De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8);
- kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Met betrekking tot de eis dat er sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik wordt gesteld dat dit wijzigingsplan herstructurering van een voormalige agrarisch bouwperceel mogelijk maakt. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond: zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag: zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de occupatielaag: zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Het wijzigingsplan leidt niet tot een wijziging in de eerste twee lagen. Het wijzigingsplan zal tot een beperkte aanpassing leiden van de occupatielaag. De omzetting van een (voormalige) agrarisch bouwperceel naar een regulier woonperceel draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en heeft een positief effect op de volksgezondheid en het milieu. De hoeveelheid bijgebouwen wordt, ten opzichte van hetgeen onder de bestaande agrarische bestemming toegestaan is, beperkt. De omzetting gaat gepaard met het respecteren van de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

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

Het wijzigingsplan maakt een toekomstbestendige invulling en gebruik van het plangebied mogelijk die tot diverse vormen van meerwaarde leidt. Zo gaat het omzetten naar een woonbestemming gepaard met het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Ook leidt de omzetting als gevolg van het opknappen van de bestaande bebouwing en het perceel en het slopen van een deel van de bijgebouwen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met de komst van de woonfunctie wordt bijgedragen aan het voorzien in voldoende woningen en het op peil houden van het voorzieningenniveau binnen de (directe)omgeving. Met het wijzigingsplan wordt ook een kleinschalige horecavoorziening toegestaan, hetgeen kan bijdragen aan het versterken van de recreatieve waarden van de omgeving.

In artikel 3.9 is bepaald dat een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied (dit geldt bij het plangebied) bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het artikel is beschreven welke voorwaarden daartoe gelden, waarbij in hoofdzaak verwezen wordt naar de afspraken uit het regionaal overleg. Onder het gemeentelijk beleid wordt de verbetering van de landschappelijke kwaliteit behandeld bij het kopje 'Regeling "Kwaliteitsverbetering landschap gemeente Grave"'.

Ad bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de gebiedskenmerken 'stalderingsgebied', 'gemengd landelijk gebied' en 'beperkingen veehouderij'. Het betreffen hier regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan maakt geen veehouderij mogelijk. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

Ook is het bepaalde in artikel 3.29 'cultuurhistorische waarden' relevant. Hier is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op 'cultuurhistorisch waardevol gebied' mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.

De Cultuurhistorische waardenkaart was bij het opstellen van deze toelichting niet raadpleegbaar. Het wijzigingsplan leidt echter niet tot aantasting van bestaande cultuurhistorische waarden. Zo wordt met het wijzigingsplan in hoofdzaak uitgegaan van een conserverende regeling, waarbij de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden blijft en verbeterd wordt.

Ad Toedeling van functies

Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. In artikel 3.68 is beschreven dat met een bestemmingsplan binnen het landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In lid 2 van het artikel is verwoord dat een bestemmingsplan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie kan toelaten, als dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf.

In artikel 3.69 zijn afwijkende regels voor (burger)woningen opgenomen. Gesteld wordt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ook is de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toegestaan als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. In lid 3 is tevens geregeld dat in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning kan worden voorzien, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In artikel 3.73 (vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied) is beschreven dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij is van belang dat uit een gebiedsgerichte benadering blijkt welke activiteiten en functies passen in de omgeving, welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten (waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders), hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, dat er geen splitsing plaatsvindt van het bouwperceel, dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat de vestiging heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt aangesloten bij de mogelijkheden die met de artikelen 3.68, 3.69 en 3.73 geboden worden. Zo maakt het plan de omzetting van een voormalig agrarisch bouwperceel naar een woonperceel mogelijk. Daarbij blijft de bestaande karakteristieke boerderij (gemeentelijk monument) behouden. In het wijzigingsplan is geen regeling opgenomen die splitsing van de woonboerderij mogelijk maakt. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Aanvullend op de woonfunctie bestaat de intentie om op termijn een kleinschalige B&B-functie te realiseren. Daarmee wordt aangesloten bij het doel om de recreatieve functie van het gebied te versterken en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de omgeving.

Conclusie

Het plan is in lijn met het gestelde in het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Grave 2025

De Structuurvisie gemeente Grave 2025 met als ondertitel 'Vitale vestinggemeente aan de Maas' is vastgesteld op 28 januari 2014. De structuurvisie vormt voor de gemeente het toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de toenmalige gemeente Grave.

De visie laat zien welke ontwikkelingen worden voorzien op welke locatie, waarbij een planhorizon tot 2025 wordt aangehouden. Aan de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf gekoppeld. Daarin laten de gemeente zien op welke wijze zij de visie willen verwezenlijken. Zo ontstaat een zo realistisch mogelijk beeld van de gewenste projecten in de planperiode.

Bij het maken van de structuurvisie is een aantal leidende principes gebruikt, welke ook leidend zijn voor de verdere uitvoering van gewenste ontwikkelingen in Grave, te weten:

- A. Grave kiest voor een duurzame ontwikkeling.
- B. Grave versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en het karakter van de historische vesting.
- C. Grave versterkt de sociaal-economische vitaliteit.

De kernvisie is uitgewerkt naar strategische beleidslijnen die de hoofdrichting aangeven voor de ontwikkeling van Grave. Ze vormen de 7 pijlers van de visie:

- 1. Grave versterkt haar karakter als historische vesting.
- 2. Grave zet in op de vitaliteit van de kernen.
- 3. Grave is een aantrekkelijke woongemeente.
- 4. Grave glinstert: een waardevolle toeristische pleisterplaats.
- 5. Grave stimuleert haar werkgelegenheid.
- 6. Grave is goed bereikbaar.
- 7. Grave versterkt haar groen- en waterstructuur.

In de structuurvisie wordt nader ingegaan op de woningmarkt met de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften. In kwalitatief opzicht wordt voornamelijk gestreefd naar passende woningen die aansluiten bij de behoeften. Ook wordt ingezet op verduurzaming van de bestaande voorraad.

In de structuurvisie wordt voorts een gebiedsgerichte toelichting gegeven. Daarbij wordt ook de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van het buitengebied behandeld. Gesteld wordt dat de ondernemers in het buitengebied voor een vitaal platteland zorgen, waarbij er regelmatig sprake zal zijn van functiewijziging of verbreding van landbouwbedrijven. In het huidige bestemmingsplan buitengebied is hierop geanticipeerd door (binnen ruimtelijke randvoorwaarden) zoveel mogelijk ruimte te bieden aan buitengebied- ondernemers.

Het streven is om het buitengebied van Grave aantrekkelijk te maken voor toeristische ontwikkelingen en om het mooie landschap (agrarisch natuurbeheer) te behouden en te versterken. Om de kwaliteit en het karakter van het landschap te behouden worden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. In algemene zin wordt nieuw ruimtebeslag van stedelijke functies zoveel mogelijk voorkomen, in lijn met het provinciaal beleid. Kleinschalige

ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het vlak van toerisme en recreatie, zijn wel mogelijk, mits benodigde bebouwing zorgvuldig wordt ingepast.

Het toekomstbeeld is gevisualiseerd in een strategische visiekaart. Hierbij is onderhavige locatie aan de Mars en Wijthdijk gelegen op het grensvlak van de gebieden die geduid zijn als 'Behoud agrarische functie en versterking natuurlijk karakter voormalige Beerse Overlaat' en 'bescherming ecologisch waardevolle gebieden'. De zone langs de dijk is voorzien van de duiding 'ontwikkeling ecologische verbidingszone'.



Afbeelding: uitsnede strategische visiekaart ter plaatse van het plangebied aan de Mars en Wijthdijk 5.

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische kavel omgezet naar een woonkavel, waarbij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doorgevoerd wordt. Zo wordt het karakteristieke boerderijgebouw opgeknapt en worden de vervallen voormalige bijbehorende bedrijfsgebouwen gesloopt. Het perceel blijft een agrarische uitstraling houden. Verder zijn bestaande landschappelijke en natuurwaarden in dit wijzigingsplan geborgd. Ook is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In samenhang met de woonbestemming is het de intentie om op termijn een kleinschalige B&B-functie te realiseren. Met de woonbestemming en deze kleinschalige ondergeschikte functie wordt bijgedragen aan het vitaal houden van het landelijk gebied.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in de visie.

Regeling “Kwaliteitsverbetering landschap gemeente Grave”

De toenmalige gemeente Grave heeft een regeling opgesteld welke een pragmatische en doelgericht toepassingsbereik biedt voor artikel 3.9 van de provinciale omgevingsverordening, de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap.

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

Categorie 1.	Geen/verwaarloosbare impact :	geen tegenprestatie
Categorie 2.	Beperkte impact:	goede landschappelijke inpassing
Categorie 3	Grote impact:	berekende kwaliteitsverbetering van het landschap (20% van de grondwaardevermeerdering)

Aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld.

In het afsprakenkader zijn voorbeelden van ontwikkelingen opgenomen. Aan de hand van deze voorbeelden kan ingeschat worden onder welke categorie een ontwikkeling geschaard dient te worden.

In regeling is opgenomen dat een omzetting in het volgende geval een categorie 2-ontwikkeling betreft waarvoor een landschappelijke inpassing wordt verlangd:

“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 5000m² , overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.”

Beschouwing en conclusie

Het plan dat de grondslag vormt voor dit wijzigingsplan kan geschaard worden onder categorie 2. Zo wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming, waarbij het bestemmingsvlak wonen circa 3750 m² groot wordt, overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en er maximaal 500m² aan voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Een categorie 2-ontwikkeling betreft een ontwikkeling met een beperkte impact op het landschap. Vanuit de regeling wordt de eis gesteld dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Voorts geldt in algemene zin vanuit de omgevingsverordening van de provincie Noord- Brabant dat ontwikkelingen in het buitengebied alleen kunnen plaatsvinden indien deze gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Dit kan in de vorm van verbetering van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatiemogelijkheden. In de toelichting op een bestemmingsplan dient de gemeente aan te geven op welke wijze de beoogde landschapsverbetering is verzekerd.

De kwaliteitsverbetering kan zijn:

- a. Het slopen van bebouwing;
- b. Het wegnemen van verharding;
- c. Activiteiten gericht op behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. De landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij;
- e. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of relatie stad-land;
- f. Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en – verbindingszones.

In relatie tot dit wijzigingsplan wordt gesteld dat er een landschappelijke/ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand wordt gebracht doordat oude vervallen voormalige bedrijfsopstallen gesloopt worden. De karakteristieke gebouwen (het boerderijgebouw, inclusief de aangebouwde stal) worden daarentegen opgeknapt met behoud van cultuurhistorische waarden. Voorts wordt de staat van onderhoud van het perceel in algemene zin verbeterd.

In het kader van de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit plan zijn de bestaande waardevolle groenelementen, waaronder de vijf knotlinden langs de dijk die in combinatie met de monumentale woning als waardevol/monumentaal zijn aangewezen, bekrachtigd. Bij de inpassing is rekening gehouden met de gewenste openheid van het gebied. Dit heeft ertoe geleid dat her en der kleinschalige groene accenten zijn bedacht die storende elementen, zoals de voorziene parkeerplaats, aan het zicht zullen onttrekken. Ter plaatse van de parkeerplaats is daartoe de aanplant van een plukhaag voorzien. Dit element blijft relatief laag en draagt bij aan de biodiversiteit. Een andere activiteit betreft de realisatie van natuurvriendelijke oevers bij de natuurlijke poel. Voor een overzicht van de landschappelijke inpassing wordt verder verwezen naar het inpassingsplan.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het wijzigingsplan voldoet aan het gestelde in de regeling.

HOOFDSTUK 5: Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

5.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Het provinciaal waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap AA en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterbeheerplan is een strategisch document, waarin aangegeven wordt wat de doelen zijn en hoe het waterschap deze wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

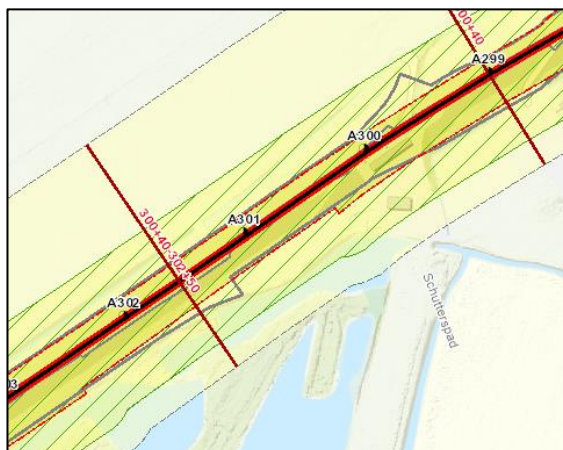
Een belangrijk onderdeel van het waterbeheerplan betreft het programma Waterveiligheid. Het doel van dit programma is om Oost-Brabant te beschermen tegen overstromingen vanuit de Maas. In de afgelopen jaren zijn nieuwe (veiligheids)normen vastgesteld waaraan de Maasdijk

voor 2050 moet voldoen. In het gebied van Aa en Maas ligt ruim 100 kilometer dijk langs de Maas. Het streven is om rond 2040 aan de nieuwe normen te voldoen. Uit informatie van het waterschap blijkt dat de intentie is om het traject ter hoogte van het plangebied voor 2028 op orde te hebben.

Daarnaast geldt voor het beheergebied de Keur Waterschap Aa en Maas 2015. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

(Beschermingszones) waterhuishoudkundige elementen

Binnen het plangebied is het dijklichaam gelegen dat bescherming biedt tegen de Maas. Het betreft een primaire waterkering. Delen van het plangebied zijn ook gelegen binnen de beschermingszones A en B die bij deze waterkering horen. In dit wijzigingsplan is, conform het bestaande bestemmingsplan, een dubbelbestemming opgenomen die strekt tot bescherming van de waterkering. De werkelijke bescherming van de dijk is geregeld via de Keur en de aanhangende watervergunning. De belangen rond de (bescherming van de) waterkering zijn daarmee geborgd.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de 'waterkeringen legger' van het waterschap ter plaatse van het plangebied.

Oppervlaktewater/verharding

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het wijzigingsplan leidt daarmee niet tot de demping van oppervlaktewater. Ook leidt het wijzigingsplan niet tot een toename van de verharding, waardoor watercompenserende maatregelen nodig zijn.

Verwerking hemelwater

Een groot deel van het plangebied wordt als onverhard/ half verhard erf/tuin aangelegd. Hemelwater kan hier infiltreren.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater gescheiden worden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering geloosd worden. Er zijn in het kader van het wijzigingsplan geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen, ook worden met het wijzigingsplan geen activiteiten toegestaan die een negatief effect op de waterkwaliteit zullen hebben. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Door onderzoeksbureau Linge Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek (NEN5725/5740), inclusief asbestanalyse (NEN 5707) d.d. 2 november 2022 uitgevoerd. Het doel van het chemisch onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming en of het plan daarmee uitvoerbaar is. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning te bepalen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest. Met het verkennend onderzoek wordt een indicatief asbestgehalte bepaald, aan de hand waarvan kan worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er zijn 18 boringen en een peilbuis over de locatie verdeeld, tot een diepte van maximaal 2.7 m-mv. Aandachtspunt bij het onderzoek is asbest in verband met mogelijke bronnen van asbest-bodemverontreiniging op het terrein. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek achter het pand op 1.0 m-mv. Voor het asbest-onderzoek zijn zeven inspectiegaten gegraven.

Verder zijn twee asbest-druppelgootlijnen bemonsterd. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket en asbest.

Uit het onderzoek blijkt dat in de grond van het terrein aan de Mars en Wijthdijk voor metalen, PCB's en PAK de achtergrondwaarde wordt overschreden. Voor geen van de stoffen wordt een tussenwaarde overschreden. Indicatief is de boven- en ondergrond wonen- of AW-kwaliteit. Het (lichte) puin in de grond resulteert dus niet in daadwerkelijke verontreiniging.

Er zijn drie mengmonsters grond en puin van het terrein aan de Mars en Wijthdijk geanalyseerd op asbest. Er is bij de analyse onderscheid gemaakt in hecht-gebonden en niet-hechtgebonden asbest. Het laatste bestaat uit losse vezels en is de meest risicovolle. Het hecht-gebonden asbest is plaatmateriaal, waarvan losse vezels vrijkomen als het bewerkt wordt (zagen, snijden).

Er is visueel nergens asbest waargenomen in of op de bodem van het terrein aan de Mars en Wijthdijk.

Voor asbest in grond en puin is een hergebruiksnorm of interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Het gewogen asbestgehalte in de puin-oprit van het terrein aan de Mars en Wijthdijk ligt daar boven.

Voor het grondwater wordt in het onderzoek gesteld dat de pH, EC en troebelheid van het water als normaal voor deze bodem worden beschouwd. Voor barium wordt als enige de streefwaarde overschreden in het grondwater. Dit is landelijk het geval.

Naar aanleiding van de vondst van asbest in de puin-oprit is er een nader onderzoek uitgevoerd door Nipa Milieutechniek (d.d. 27 januari 2023). Verdeeld over de oppervlakte van de puinverharding zijn met behulp van een mobiele kraan vier inspectiegaten gegraven. De gaten zijn hierdoor groter dan de inspectiegaten van het voorgaande onderzoek. Hierdoor was de opbouw van de verharding beter zichtbaar. Gebleken is dat het menggranulaat aangebracht is op een bestaande halfverharding bestaande uit gebroken (grover) puin. In de onderliggende puinlaag is asbest aangetroffen, in het menggranulaat niet. Van het menggranulaat is een mengmonster samengesteld dat op de aanwezigheid van asbest is geanalyseerd (MMA1). Hierin is geen asbest aangetoond.

Voor eventuele sanering is de regeling Besluit Asbestwegen van toepassing. In het besluit is het afdekken of isoleren van ernstige of sterke verontreiniging met asbest als mogelijke saneringsvariant opgenomen. In de huidige situatie zou het nieuwe puin als isolatiemaatregel kunnen worden beschouwd.

Voor het wijzigingsplan wordt het volgende geconcludeerd. De huidige situatie met 0.2 á 0.3 meter schoon menggranulaat voldoet aan de eisen voor isolatie-sanering van het asbest. Er wordt melding gemaakt bij ILenT, Besluit Asbestwegen, waarbij het onderzoek, een beschrijving van de situatie en de aanwezigheid van schoon menggranulaat als isolatiemaatregel worden toegelicht. Initiatiefnemer heeft als alternatief inmiddels ook offerte opgevraagd voor sanering. Uit de verkregen informatie blijkt dat sanering (financieel) uitvoerbaar is.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit het beoogde gebruik niet in de weg staat.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in het kader van het aspect bodem.

5.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Het wijzigingsplan gaat primair niet uit van een ontwikkeling die gepaard gaat met relevante bodemroerende werkzaamheden. In de toekomst, afhankelijk van de ingrepen aan het dijklichaam, kan de woning wel elders herbouwd worden; het wijzigingsplan biedt daartoe de mogelijkheid.

De genoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie BV een quickscan (d.d. 17 januari 2022) uitgevoerd.

Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant?

- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (d.d. 3 januari 2022) en raadpleging van externe bronnen.

Soortbescherming

Met het onderzoek is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen of in de nabijheid van het plangebied. Vervolgens is een inschatting gemaakt welke invloed de voorgenomen ingrepen hebben op deze natuurwaarden. Per soortgroep is besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde soorten en vogels.

In het onderzoek is verwoord dat nadelige effecten op de genoemde soorten uitgesloten kunnen worden. Voor de specifieke bevindingen per soort wordt naar het onderzoek verwezen.

In het onderzoek wordt wel gesteld dat er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren zoals de bever en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Deze maatregelen zijn:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Ten aanzien van de bever dienen er geen heiwerkzaamheden plaats te vinden.
- Ten aanzien van de bever dienen de bosschage en watergangen ten alle tijden ontzien te blijven.
- Ten aanzien van de bever dient er bevervriendelijke verlichting te worden gebruikt. Dit houdt in dat er geen lichtuitstraling richting de bosschage of de wissels plaats mag vinden.
- Wanneer één of meerdere bovengenoemde maatregelen niet genomen kunnen worden dient er aanvullend onderzoek naar de bever plaats te vinden om de functie van de planlocatie voor de bever in beeld te brengen.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Er dient geen lichtuitstraling richting de bosschage of de beverwissels plaats te vinden.

- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Deze maatregelen worden bij de uitvoering van het plan in acht genomen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 14 km ligt het Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg'. De planlocatie maakt wel gedeeltelijk deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant en de Groenblauwe mantel.

Ter plaatse van het gedeelte van de planlocatie dat binnen het natuurnetwerk gelegen is zijn geen werkzaamheden beoogd. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant en de Groenblauwe mantel geldt dat externe werking een toetsingskader biedt. Derhalve dienen er geen versturende effecten als geluid, trillingen, of betreding op het Natuurnetwerk Brabant plaats te vinden. De te slopen schuur (zo wordt in het onderzoek vermeld, de schuur wordt echter opgeknapt) bevindt zich op circa 16 m van het Natuurnetwerk Brabant. Het slopen (opknappen) van de schuur geeft enkel zeer tijdelijke verstoringen en er vinden daarmee geen significante negatieve effecten plaats, zo wordt in het onderzoek geconcludeerd.

Houtopstanden

In relatie tot het wijzigingsplan zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

In de quickscan is ook een passage aan stikstof gewijd. Gesteld wordt dat er gezien de grote afstand (14 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de kleine schaal van de ontwikkeling op voorhand uitgesloten wordt dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Concluderend wordt gesteld dat het wijzigingsplan met de beoogde activiteiten niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming, indien alle maatregelen nageleefd worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren zoals de bever, en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten worden de genoemde maatregelen getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect flora en fauna.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Cultuurhistorie

Bestemmingsplannen in de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen. Raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant leert dat er binnen het plangebied de volgende cultuurhistorische elementen/objecten van waarden aanwezig zijn:

- De provinciaal cultuurhistorische regio Maaskant

De regio Maaskant maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een brede dekzandrug die de overgang met het Brabant van het zand markeert. De oude dorpen en steden in de regio liggen op de oeverwallen en donken en op de flanken van de dekzandrug in het zuiden. De laaggelegen komgebieden werden extensief gebruikt. In de middeleeuwen zijn de rivierkleigronden bedijkt. Om de wateroverlast in de komgebieden tegen te gaan zijn grote weteringen aangelegd, zoals de Hertogswetering. Door de aanleg van dijken resteerde minder ruimte voor het water van de Maas en is een complex stelsel van overlaten ontwikkeld. Een deel van het Maaswater stroomde binnendijs door de lage komgebieden naar het westen (de Beerse Maas). De nederzettingen en de oude cultuurgronden werden door dijken tegen overstromingen van de Beerse Maas beschermd.

De regio heeft een grote cultuurhistorische betekenis doordat de strijd tegen het water zich nog zo goed in het huidige landschap laat herkennen. Daarnaast verlenen de vele verdedigingswerken het gebied een grote cultuurhistorische waarde. Essentiële aspecten zijn de Beerse en Baardwijkse Overlaat. Dragende structuren in de regio zijn de openheid in de polders, de dijken, de weteringen, de sluizen en gemalen. De ontwikkelingsstrategie betreft:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
 2. De cultuurhistorische waarden in de Maaskant in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Beerse en Baardwijkse Overlaat" (voor een klein deel ook in gebiedspaspoort Maasvallei).
 3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap: "Maaskant".
- Het Cultuurhistorische landschap (Provinciaal cultuurhistorisch belang) Beerse en Baardwijkse Overlaat

Het gebied van de Beerse en Baardwijkse Overlaat bestaat uit een aaneenschakeling van laaggelegen gronden, omgeven door donken en oeverwallen van de Maas en door dekzandruggen. Het cultuurhistorisch belang betreft de weerspiegeling van 700 jaar waterstaatgeschiedenis. Het systeem van de Beerse Maas was het meest uitgebreide overlaatstelsel van ons land. De inrichting en het gebruik van het gebied waren geheel op deze functie afgestemd. De vele landschapselementen vertellen het verhaal van deze bijzondere vorm van waterbeheer. De ontwikkelingstrategie is om het open landschap te behouden en door de eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen, en terpen beleefbaar te maken. Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding dienen afgestemd te worden op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat. De Beerse Overlaat wordt op de cultuurhistorische kaart apart ook als cultuurhistorisch vlak van waarde genoemd.

- Keent als cultuurhistorisch vlak van Provinciaal cultuurhistorisch belang

Het gebied Keent heeft zijn huidige vorm gekregen door afsnijding van een Maasmeander omstreeks 1935. Het dijkenpatroon en de goed herkenbare meander illustreren de belangrijke werken die in de crisisjaren zijn uitgevoerd om de afvoer van de Maas te verbeteren. Als waarden en kenmerken worden de oude Maasmeander, de dijken rondom Keent, de wielen, het microreliëf, de Maasdijk, de buurtschap Keent, het veerhuis, de veerstoeppen, de relictten van Maasheggen, het Van Sassegemaal met kazemat, de stuw en de schutsluizen in de Maas bij Grave genoemd. De strategie is om deze waarden/kenmerken planologisch te beschermen.

- Maasvallei als archeologische landschap van Provinciaal cultuurhistorisch belang

Dit landschap bestaat uit het langgerekte gebied ten westen van de Maas, tussen Grave en de grens met Limburg bij Maashees. Het landschap is grotendeels door de Maas vanaf het einde van de laatste ijstijd gevormd. Het verst van de Maas liggen de oudste en hoogstgelegen terrassen (riviervlakten), dicht bij de Maas liggen lager gelegen terrassen waarbij het jongste terras op het laagste niveau ligt. Het terrassenlandschap is deels bedekt met dekzandruggen. De strategie is om het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Aanvullend op het provinciaal beleid geldt dat de langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied door de gemeente aangewezen is als gemeentelijk monument. Het object wordt beschermd op grond van de Erfgoedverordening Grave 2017. In deze verordening is bepaald dat voor het monument een instandhoudingsplicht geldt die onder andere inhoudt dat voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken (op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht) een omgevingsvergunning nodig is.

Ten aanzien van de provinciale cultuurhistorische waarde wordt gesteld dat het wijzigingsplan geen gevolgen heeft voor de genoemde elementen.

Archeologie

In het moederplan is ter bescherming van eventueel voorkomende waarden een dubbelbestemming opgenomen. Het beschermingsniveau is in dit geldende bestemmingsplan geconcretiseerd door aanvullend opgenomen aanduidingen 'overige zone- archeologie 2/3/4'.

In opdracht van initiatiefnemer is door onderzoeksbureau Transect een Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase (d.d. 10 november 2023) uitgevoerd.

De vraagstelling van dit onderzoek richt zich op het vaststellen en toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in een holoceen rivierenlandschap gelegen is. Tot aan de bedijking van de Maas in de loop van de 14e eeuw werden in het plangebied rivierafzettingen van de Maas afgezet. Eventuele oeverafzettingen van de Haren stroomrug, waarop resten vanaf het Neolithicum aangetroffen kunnen worden, zullen door de Maas geërodeerd zijn. Na de bedijking van de Maas is het plangebied aan de binnendijkse kant van de huidige Mars en Wijthdijk komen te liggen. Het gebied is na de bedijking onderhevig geweest aan zeer veel dijkdoorbraken, waarvan een verzameling wielen direct ten westen van

het plangebied een gevolg is. Deze wielen zijn waarschijnlijk ontstaan bij dijkdoorbraken in de winter van 1809.

Ook ligt het plangebied binnen het overstromingsgebied van de Beerse Overlaat dat bij hoge waterstanden water van Cuijk, via Grave en Velp naar 's-Hertogenbosch leidt. Deze overlaat is in 1942 gesloten. De Stooftewering die van Velp naar het plangebied leidt, is één van de vele weteringen die de Beerse Overlaat rijk is. Het water dat via deze wetering richting het plangebied afwaterde kon via een sluis in de Mars en Wijthdijk circa 400 m ten zuiden van het plangebied naar de Maas uitstromen.

Op basis van historische kaarten wordt duidelijk dat sinds 1820 in het noorden van het plangebied een langgevelboerderij gestaan heeft. In het midden van het plangebied is in 1965 een varkensstal gerealiseerd. Aan de hand van deze resultaten geldt voor het plangebied een lage verwachting op archeologische resten uit de periodes Laat-Paleolithicum-IJzertijd. Eventuele resten uit deze periodes zullen door de Maas verspoeld, dan wel geërodeerd zijn. Resten en sporen uit de periodes Romeinse Tijd – Vroege Middeleeuwen kunnen op de oeverafzettingen van de Maas stroomrug aangetroffen worden, maar zijn mogelijk door de dijkdoorbraken in de laatste eeuwen verspoeld, dan wel afgedekt. Doordat de Maas in de 14e eeuw bedijkt is geldt wel een hoge archeologische verwachting op resten uit de periodes Late- Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond van het plangebied uit verstoorde grond, op dijkdoorbraakafzettingen bestaat. Onder de dijkdoorbraakafzettingen liggen in het westen van het plangebied oeverafzettingen op beddingafzettingen, terwijl in het oosten van het plangebied restgeulafzettingen op beddingafzettingen aanwezig zijn. De top van zowel de oeverafzettingen als van de restgeulafzettingen is verspoeld, te duiden aan de erosieve grens tussen deze afzettingen en de dijkdoorbraakafzettingen. Eventuele archeologische niveaus in de top van de oeverafzettingen zijn daarom niet meer aanwezig. Ook vertonen de oeverafzettingen geen sporen van rijping en zijn geen vegetatiehorizonten waargenomen. Op basis van bovenstaande resultaten is de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bij te stellen. Aangezien de top van de oeverafzettingen verspoeld is en geen vegetatiehorizonten zijn aangetroffen, kan de middelhoge archeologische verwachting op resten uit de periode Romeinse Tijd-Vroege Middeleeuwen naar laag worden bijgesteld. In deze afzettingen is immers geen archeologisch relevant niveau aangetroffen.

Vanwege de aanwezigheid van dijkdoorbraakafzettingen en geroerde grond met een dikte van circa 70-90 cm, worden intacte archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd niet meer verwacht. Voor deze periodes is daarom tevens de verwachting naar laag bij te stellen.

Op basis van het onderzoeksrapport en de afstemming met de gemeente is de bestaande archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan, inclusief een aanscherping, ook in dit wijzigingsplan opgenomen. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied geldt dat er nader onderzoek nodig is bij ontwikkelingen die groter zijn dan 100 m² en die dieper gaan dan 30 centimeter onder het maaiveld.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Het wijzigingsplan gaat primair uit van behoud van het bestaande boerderijgebouw als woning. In de bestaande situatie betrof dit reeds een voormalige agrarische bedrijfswoning. Er wordt derhalve geen nieuwe geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Afhankelijk van de ingreep aan het dijklichaam door het waterschap biedt dit wijzigingsplan wel de mogelijkheid om in uiterste nood de woning te verplaatsen. Gesteld kan worden dat de weg over de Mars en Wijthdijk, welke langs het plangebied loopt, een weg voor bestemmingsverkeer betreft. De verkeersintensiteit is er zeer laag. Op voorhand kan daarmee geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder gerespecteerd wordt. Er kan daarmee tevens aan de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde van 33 dB voldaan worden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Het gebruik dat met het wijzigingsplan wordt toegestaan blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Ook in relatie tot de achtergrondwaarden treden geen overschrijdingen op als gevolg van het bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent

twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Het wijzigingsplan gaat uit van behoud van het bestaande boerderijgebouw als woning. In de bestaande situatie betrof dit reeds een voormalige agrarische bedrijfswoning.

Met het wijzigingsplan worden derhalve geen nieuwe kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt.

Raadpleging van de risicokaart leert dat er binnen relevante afstand geen risicobronnen gelegen zijn.

Met het wijzigingsplan wordt voorts geen risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van anderszins omstandigheden.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Het wijzigingsplan gaat uit van behoud van het bestaande boerderijgebouw als woning. In de bestaande situatie betrof dit reeds een voormalige agrarische bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning was reeds een gevoelige functie die bescherming genoot ten opzichte van bedrijven in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn binnen relevante afstand agrarische bedrijven gelegen aan de Marsstraat 4 (intensieve veehouderij) en 6 (melkveehouderij). Het agrarisch bouwvlak van Marsstraat 4 is op circa 60 meter van de beoogde burgerwoning ter plaatse van het plangebied gelegen. Het emissiepunt is op circa 125 meter gelegen. Voor wat betreft de hinderaspecten gevaar, stof en geluid wordt geconcludeerd dat in relatie tot deze bedrijven aan de richtafstand voldaan wordt. Voor wat betreft geur is dat niet het geval. Daartoe wordt echter, zoals eerder beargumenteerd, gesteld dat de situatie ten opzichte van deze bedrijven niet wijzigt. Aanvullend geldt dat deze bedrijven gelegen zijn in een beperkingengebied voor veehouderijen, hetgeen inhoudt dat deze bedrijven qua bebouwing niet meer mogen uitbreiden.

Bij eventuele herbouw van de woning geldt een aanvullende regel welke inhoudt dat dit geen onevenredige beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en dat dit aanvaardbaar dient te zijn uit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het bestemmingsplan niet tot een belemmering leidt voor nabije bedrijfsactiviteiten. Ook wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het voorliggend besluit onder de vierde optie valt. Het plan kan niet geschaard worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de uitspraak ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden.

Gesteld kan worden dat het kader van dit wijzigingsplan naar aard en omvang relatief kleinschalig is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Aanvullend kan op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies gesteld worden dat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling lokaal en zeer beperkt optreden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten.

Conclusie

Het Besluit m.e.r. is niet van toepassing, een (vormvrije) m.e.r. -beoordeling is niet aan de orde. Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.11 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegnemen van de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel mogelijk gemaakt. Het bestaande boerderijgebouw wordt daarbij, met behoud van cultuurhistorische waarden, opgeknapt. Ook de vrijstaande schuur wordt opgeknapt. Overige vervallen bijgebouwen worden gesaneerd.

Het wijzigingsplan gaat uit van behoud van het bestaande boerderijgebouw als woning.

Het gebruik van het plangebied voor een woonfunctie leidt niet tot een relevante wijziging in de verkeersintensiteit. De op termijn voorziene kleinschalige en ondergeschikte horecafunctie (een boerenijswinkel, afhaal van ijs/drankje) staat uitsluitend ten dienste van passanten. De Mars en Wijthdijk betreft echter uitsluitend een weg voor bestemmingsverkeer en langzaam verkeer. Er wordt daarmee geen verkeersaantrekkende werking verwacht.

Voor wat betreft parkeren geldt dat de toekomstige bewoners op eigen perceel zullen parkeren. De kavel biedt voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeer uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Dit wijzigingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan alsmede de bijbehoren leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het planschaderisico wordt zeer beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De directe burens zijn geïnformeerd over het plan. Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er is door de provincie een zienswijze ingediend, waarin de provincie het toestaan van het splitsen van de boerderij met een binnenplanse afwijking ter discussie stelde. Naar aanleiding van de zienswijze is het wijzigingsplan aangepast: de binnenplanse afwijking is uit het plan gehaald.

Na vaststelling van het wijzigingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.