



Wijzigingsplan

‘Molenstraat 10 te Oeffelt’

NL.IMRO.1982.WPBuMolenstr10-VA01

Gemeente Land van Cuijk



Colofon

Wijzigingsplan: Molenstraat 10 te Oeffelt

Rapportnummer: 2021.1604

Status: Vastgesteld

Datum: 20 juni 2023

Projectlocatie

Molenstraat 10

5441 AB Oeffelt

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© juni 2023 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Ontwikkeling	11
3.3 Landschappelijke inpassing.....	12
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Provinciaal beleid.....	13
4.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
4.3 Gemeentelijk beleid	15
4.3.1 Structuurvisie Boxmeer	15
4.3.2 Welstandsnota 2014	15
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	16
5.1 Milieu	16
5.1.1 M.e.r. plicht	16
5.1.2 Bodem	16
5.1.3 Lucht	17
5.1.4 Geur	18
5.1.5 Geluid	19
5.1.6 Externe veiligheid	19
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering	21
5.2 Water	21
5.2.1 Ontwikkeling	23
5.3 Natuur	23
5.3.1 Gebiedsbescherming.....	23
5.3.2 Soortenbescherming.....	24



5.4	Archeologie.....	24
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	25
5.6	Verkeer en parkeren.....	25
5.6.1	Mobiliteit.....	25
5.6.2	Parkeren	25
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Formulier Historische Bodemtoets

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie aan Molenstraat 10 te Oeffelt. De locatie heeft een agrarische bestemming ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Ter plaatse is echter geen sprake meer van bedrijvigheid en zijn enkel de bedrijfswoning met enkele bijgebouwen aanwezig. De wens is om op de locatie te kunnen blijven wonen zonder enige bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Hierdoor is het voornemen ontstaan om de bestaande agrarische bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning.

Deze gewenste omschakeling is echter niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Op 30 september 2020 is dan ook een quickscanverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Boxmeer om de functie van de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Op 4 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Boxmeer besloten om medewerking te verlenen aan het voornemen.

Om de agrarische bestemming ter plaatse van de woning om te zetten naar een woonbestemming en daarnaast de aanduiding 'glastuinbouw' op te heffen, dient een planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval kan de gewenste situatie mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in artikel 3.6.3 in het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van de planologische procedure is onderliggend wijzigingsplan opgesteld. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting (de motivatie en onderbouwing van het initiatief) en de juridisch bindende delen die in werking treden na vaststelling van het wijzigingsplan (de regels en de verbeelding).

1.2 Doel

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is om de bestaande bedrijfswoning aan Molenstraat 10 te Oeffelt om te zetten naar burgerwoning. Hiervoor zal de huidige agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming en wordt de aanduiding 'glastuinbouw' opgeheven.

1.3 Plangebied

Het plangebied (zie figuur 1) ligt aan de Molenstraat 10 te Oeffelt binnen de kadastrale percelen welke bekend staan als gemeente Boxmeer, sectie Z, nummers 5186, 3361, 3334, 3333, 3344, 4942, 3319, 3330 en 3471. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 39.701 m².



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

1.4

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 betreft de toetsing van de ontwikkeling aan het relevante beleid. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten van de planlocatie beschreven, om te bepalen of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk tegen de kern Oeffelt (figuur 2). Het deel van het perceel waarop de woning is gelegen ligt ruimtelijk gezien, net als de naastgelegen woningen aan de Molenstraat, binnen de kern. Echter, gezien er sprake was van een agrarisch bedrijf is het gehele plangebied vanuit planologisch oogpunt in het buitengebied gelegen.



Figuur 2 Situering plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van de kern Oeffelt en het buitengebied

In de kern zijn met name woningen te vinden met enkele kleinschalige bedrijven en voorzieningen. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een molen. In het buitengebied zijn veelal agrarische cultuur- en landbouwgronden gelegen. Naast de vele agrarische gronden zijn tevens andere functies zoals bedrijven, burgerwoningen en natuur te vinden.

2.3 Huidige situatie plangebied

Op de planlocatie werd voorheen een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf ten behoeve van de glastuinbouw is reeds beëindigd en er zijn geen kassen meer



aanwezig. De voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen zijn blijven behouden (figuur 3). Het overige deel van het plangebied betreft agrarische grond. Het plangebied grenst aan drie verschillende wegen: Molenstraat, Venneke en Hapseweg. De woning is gericht op de Molenstraat en wordt dan ook via deze weg ontsloten. Het bijgebouw welke wordt ontsloten door het Venneke, is in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van de opslag voor een kledingservice als aan-huis-gebonden-beroep welke dus ondergeschikt is aan de woning als zijnde hoofdfunctie.



Figuur 3 Huidige situatie plangebied met woning (geel) en bijgebouwen (rood)

2.4

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' zoals vastgesteld op 30 april 2020 door de gemeente Boxmeer geldend. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (figuur 4). Het gehele plangebied betreft tevens het bouwvlak.

Naast de enkel- en dubbelbestemming zijn de volgende aanduidingen van toepassing op (een deel van) het plangebied:

- 'glastuinbouw'
- 'overige zone – aardkundig waardevol gebied'
- 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- 'overige zone – verruimd VAB-beleid'
- 'overige zone – steilrand'
- 'vrijwaringszone – molenbiotoop'



Figuur 4 Geldend bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

Het voornemen om de bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning is niet rechtstreeks toegestaan conform het bestemmingsplan. Om de gewenste situatie mogelijk te maken dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen.

In artikel 3.6.3 van het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Hieronder wordt getoetst of kan worden voldaan aan deze voorwaarden.

3.6.3 Burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, mits:

- a. er een bedrijfswoning aanwezig is en het bestemmingsvlak verkleind wordt tot maximaal 3.500 m²;

Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning. Het beoogde bestemmingsvlak voor 'Wonen' krijgt een oppervlakte van maximaal 3.500 m², waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

- b. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken teruggebracht wordt tot maximaal 200 m² indien het bestemmingsvlak een oppervlakte heeft van maximaal 1.500 m² of tot maximaal 500 m² indien het bestemmingsvlak groter is dan 1.500 m²;

Het bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte groter dan 1.500 m². Hierdoor mag een oppervlakte van maximaal 500 m² bijbehorende bouwwerken bij de woning blijven behouden. De oppervlakte aan te behouden bijgebouwen overschrijdt deze oppervlakte van 500 m² niet, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

- c. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden;



In de omgeving zijn geen bedrijven of functies aanwezig welke door de omschakeling naar een woonbestemming in hun mogelijkheden worden beperkt. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.1.7. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

d. voldaan wordt aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
In dit geval is sprake van een reeds bestaande woning welke onveranderd blijft behouden. In het kader van de Wgh dient de bedrijfswoning reeds te voldoen aan de eisen ingevolge de wet, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden en nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk is. Zie tevens paragraaf 5.1.5.

e. de woning milieuhygiënisch aanvaardbaar is in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven;
Uit paragraaf 5.1.4 blijkt dat er ter plaatse van de woning op het gebied van geur sprake is van een aanvaardbare situatie en dat het geuraspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

f. de woning aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en wat betreft externe veiligheid;
In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst op het gebied van verschillende omgevingsaspecten, waaronder externe veiligheid. Uit dit hoofdstuk blijkt dat er ter plaatse van de woning kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarde.

g. een goede landschappelijke inpassing van het bouwvlak is en blijft verzekerd, waarbij leidend is de meest actuele “Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer”.
Het plangebied zal landschappelijk worden ingepast waarbij rekening is gehouden met de Regeling Kwaliteitsverbetering van de gemeente Boxmeer. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. In de planregels behorende bij dit plan is de realisatie van de landschappelijke inpassing geborgd. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

Uit het bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan. Hierdoor kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming ter plaatse van Molenstraat 10 te Oeffelt om te zetten naar een woonbestemming.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht, wordt ingegaan op de beoogde situatie en hoe het perceel landschappelijk wordt ingepast.

3.2 Ontwikkeling

Het plangebied heeft een agrarische bestemming ten behoeve van het voormalige glastuinbouwbedrijf. Gezien het voornemen is om het perceel ter plaatse van de woning enkel te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden, wordt de agrarische bestemming op dit deel van het perceel omgezet naar een woonbestemming. Het overige deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming, waarbij de aanduiding ten behoeve van glastuinbouw wordt verwijderd.

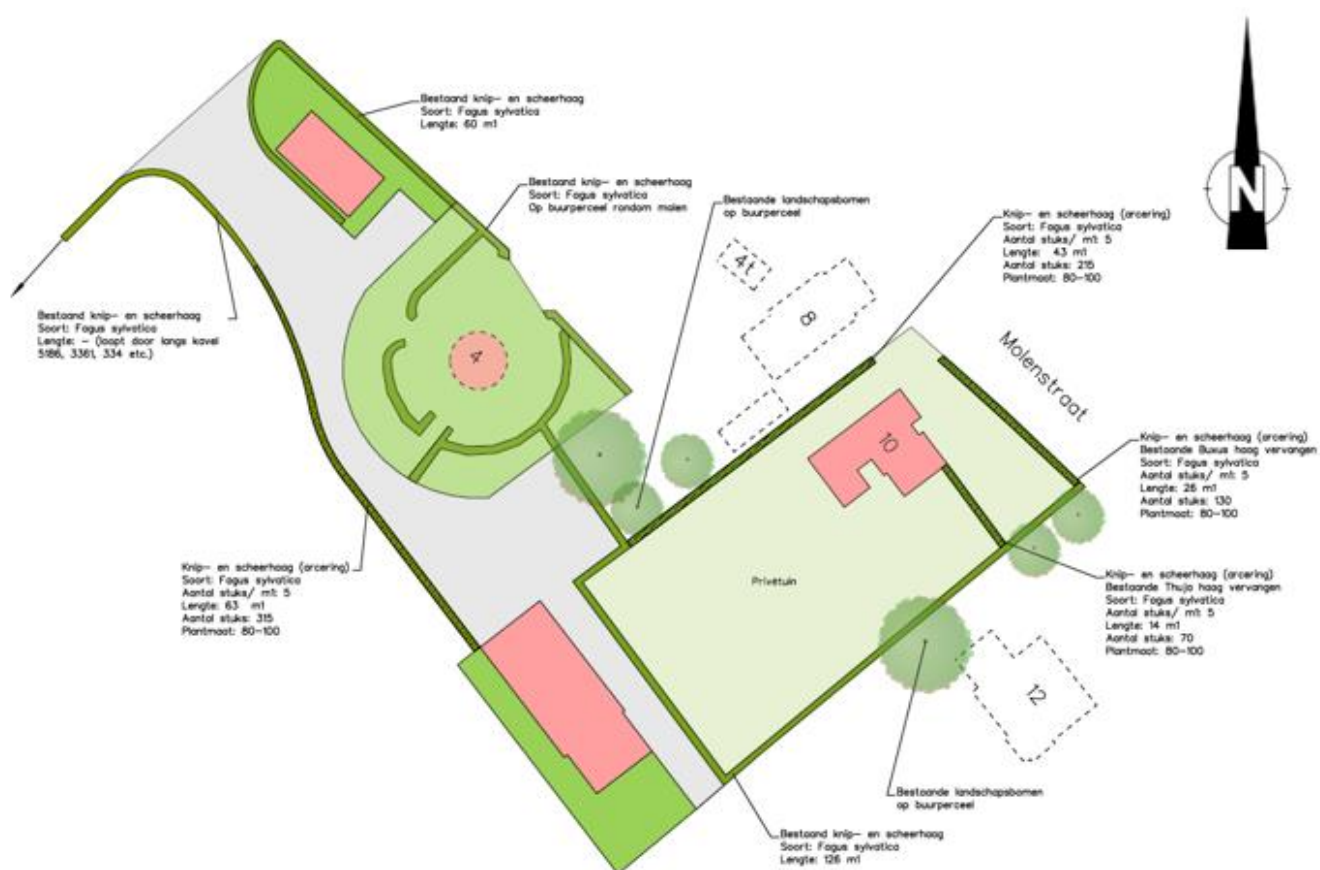
De bestaande woning met bijgebouwen blijven onveranderd behouden. Het bijgebouw aan het Venneke behoudt in de beoogde situatie de huidige agrarische bestemming ten behoeve van het uitvoeren van het aan-huis-gebonden-beroep (opslag ten behoeve van een kledingservice) als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woning. Ter plaatse van het bijgebouw aan Venneke wordt dan ook de specifieke aanduiding 'opslag kledingservice' opgenomen. Dit om te voorkomen dat er andere (bedrijfsmatige) agrarische activiteiten plaatsvinden. In onderstaande figuur is de beoogde situatie indicatief weergegeven.



Figuur 5 Indicatieve weergave beoogde situatie

Landschappelijke inpassing

Binnen het plangebied worden diverse hagen aangeplant. Een deel van de bestaande hagen worden vervangen omdat deze niet meer vitaal zijn of geen inheemse beplanting betreft. De hagen worden in één hoogte aangeplant, maar hebben verschillende eindhoogtes. Aan de voorzijde van de woning zullen de hagen lager zijn dan aan de overige zijdes van het kavel. De bestaande knip- en scheerhaag rondom het bijgebouw blijft behouden.



Figuur 6 Landschappelijk inpassingsplan

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling beschreven. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het bouwvlak verkleind tot enkel het woonperceel en wordt de aanduiding 'glastuinbouw' verwijderd. Er vindt geen oprichting van nieuwe bebouwing plaats. Het verwijderen van de mogelijkheid voor een (nieuw) glastuinbouwbedrijf, dient meerdere maatschappelijke en ruimtelijke doelen, waardoor nationale belangen niet in het geding zullen komen.

Ook het provinciaal beleid behoeft geen uitgebreide onderbouwing. Van het provinciaal beleid is toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wel van belang.

Vanuit het gemeentelijk beleid is toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie van belang. Deze zullen hier kort worden beschreven.

4.2 Provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een enkel perceel waar een glastuinbouwbedrijf wordt wegbestemd, het bouwvlak wordt verkleind en de nieuwe situatie landschappelijk wordt ingepast. De ontwikkeling is hiermee slechts beperkt en hoeft in het kader van het provinciaal beleid niet uitvoerig te worden behandeld. Vanuit het provinciaal beleid is het wel van belang dat de gewenste situatie wordt getoetst aan het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019).

4.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en op 15 april 2022 heeft een actualisatie van het beleid plaatsgevonden. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening.

Landelijk gebied

Op de basiskaart Landelijk gebied is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het Landelijk gebied en binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie figuur 7).



Figuur 7 Plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied rood omkaderd

Het plangebied is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een mengeling van functies voor komt. Binnen het Landelijk gebied, en daarmee ook het gemengd landelijk gebied, is het mogelijk om om te schakelen naar een akkerbouwbedrijf (grondgebonden teeltbedrijf) en een niet-agrarische functie zoals statische opslag te vestigen. Hiervoor dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.54 en 3.73 van de Interim omgevingsverordening. Hieronder wordt getoetst of er kan worden voldaan aan de voorwaarden.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen zijn in dit artikel regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om:

1. vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
2. inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij
3. de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen);
4. bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling zoals genoemd onder punt 4. Ter plaatse worden geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd, maar is de wens om in de woning te kunnen blijven wonen enkel ten behoeve van woondoeleinden. De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt middels een bestemmingswijziging omgezet naar een burgerwoning. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen het beleid conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Ten slotte zijn de rechtstreeks geldende regels in artikel 3.5 en 3.6 van toepassing. Conform deze regels dient een bestemmingsplan invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.



In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, maar heeft de ontwikkeling enkel betrekking op reeds bestaande bebouwing. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling aan Molenstraat 10 levert daarnaast een bijdrage aan de omgevingskwaliteit in de directe omgeving door het verwijderen van de mogelijkheid voor het oprichten van een glastuinbouwbedrijf en het landschappelijk inpassen van het perceel. Hiermee is de ontwikkeling niet in strijd met de rechtstreeks geldende regels.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Boxmeer

Op 10 januari 2014 is de Structuurvisie Boxmeer vastgesteld. De kernopgave van de structuurvisie is het afwegen en integraal afstemmen van de vele aanspraken op de beschikbare ruimte waaronder landschap, wonen en economie. Conform de kaart 'Wonen' in de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de 'kernrandzone, overgangsgebied'.

In de randzone rondom de kernen zijn rode ontwikkelingen mogelijk indien zij bijdragen aan een versterking van het omliggende landschap en deze past binnen de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente. In deze verwevingsgebieden zal, indien een rode ontwikkeling plaatsvindt, de groene en landschappelijke invulling een extra inspanning vergen.

Bij nieuwe ontwikkelingen en bij de aanpak van de kernranden dient de verwevenheid tussen het bebouwde en het aangrenzende buitengebied te worden hersteld. De overgang dient diffuus en ingepast te zijn zonder harde overgangen. In dit geval vindt er geen nieuwe rode ontwikkeling plaats, maar betreft de ontwikkeling slechts een functiewijziging. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd en daarbij wordt de beoogde situatie geheel landschappelijk ingepast. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Welstandsnota 2014

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de Welstandsnota, die op 16 juli 2014 vervangen is door de op 3 juli 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2014.

In de Welstandsnota zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden: welstandsniveau 1, welstandsniveau 2 en welstandsvrij. Het gedeelte waarop de bedrijfswoning is gelegen, ligt in een gebied met welstandsniveau 1 en geldt bebouwingstype H2. Het overige deel van het perceel ligt in een gebied met welstandsniveau 2 en geldt bebouwingstype G3.

Bij de omschakeling naar een woonbestemming, wordt het bouwvlak dusdanig verkleind dat enkel de bestaande bebouwing nog binnen het bestemmingsvlak liggen. Voor de woning kan in dat geval het huidige welstandsniveau en bebouwingstype blijven gehandhaafd.



HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

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

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Binnen het plangebied wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D 11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’* in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien er sprake is van een bestaande woning wordt onder de genoemde aantallen en omvang wordt gebleven, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. De ontwikkeling kan vallen onder onderdeel D11.2: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. Onderhavig initiatief betreft de herbestemming van een bestaande woning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen ontwikkeling als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

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



Het deel van het perceel waarop de woning met bijgebouw en bijbehorende tuin zijn gelegen, is te allen tijde gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. Er hebben geen bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden in of rondom de woning. Ten behoeve van de omschakeling naar een woonbestemming ter plaatse van de woning met bijgebouw, is het formulier 'Historische bodemtoets' ingevuld en bijgevoegd in de bijlage. Hiermee wordt vrijstelling gevraagd voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Gezien het gebruik van de woning niet wijzigt, wordt een nader bodemonderzoek namelijk niet noodzakelijk geacht.

5.1.3

Lucht

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

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object gerealiseerd. De bestaande woning betreft reeds een gevoelig object waarvoor de situatie op het gebied van de luchtkwaliteit acceptabel dient te zijn. In het kader van onderhavig plan wordt voor de volledigheid getoetst of op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide kan worden gesproken van een aanvaardbare situatie. Om te bepalen of de concentraties fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse acceptabel zijn, zijn de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van de RIVM geraadpleegd.

Fijn stof

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De concentratie fijn stof ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 15,13 µg/m³. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijn stof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 12,63 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



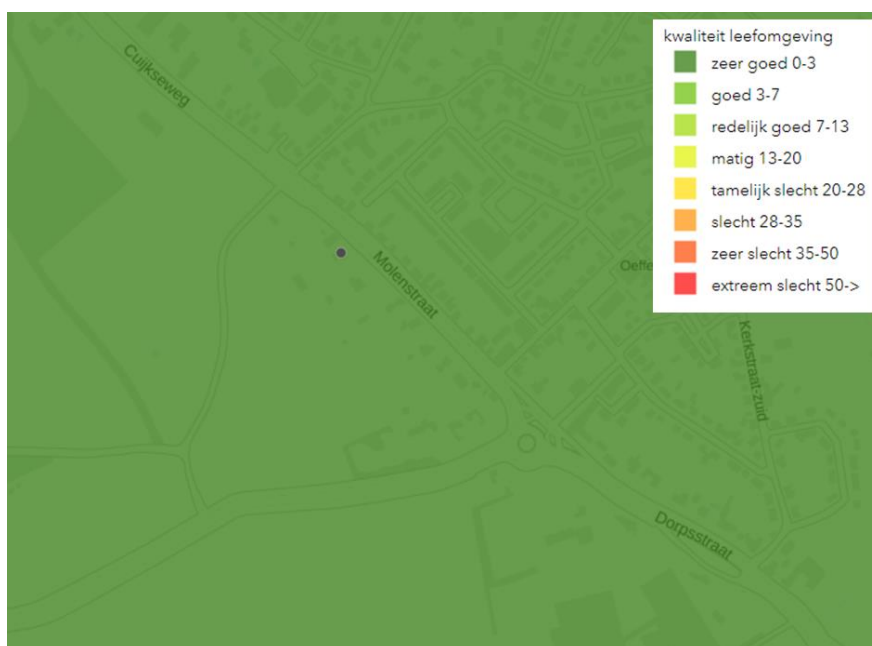
Gezien er met onderhavige ontwikkeling geen nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt, maar er enkel sprake is van een functiewijziging van een bestaande woning, heeft de ontwikkeling zelf geen invloed op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat van een woning in het buitengebied, is het aspect geur van belang. In het buitengebied is geuruitstoot veelal afkomstig van veehouderijen.

Om te bepalen of er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is gekeken naar de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten.



Figuur 8 Actuele geurkaart omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen met geuruitstoot gelegen. Uit de actuele geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (figuur 8) blijkt dan ook dat de geursituatie als 'zeer goed' wordt beoordeeld.

Daarnaast zijn tevens geen andere bedrijven met geuruitstoot in de omgeving gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Een nader geuronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.5

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

Met de realisatie van de nieuwe woning wordt een nieuw geluidgevoelig object opgericht. Ten aanzien van deze woning dient te worden gekeken of ter plaatse sprake is van een aanvaardbare situatie op het gebied van geluid.

Wegverkeerslawaaï

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

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

De bestaande bedrijfswoning betreft in het kader van de Wgh reeds een geluidgevoelig object welke moet voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Gezien de woning niet wordt verplaatst en er geen veranderingen aan de woning plaatsvinden, is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Spoorweg- en industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of bedrijven met een dusdanige geluidsuitstoot aanwezig. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning komt dan ook niet in het geding.

5.1.6

Externe veiligheid

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

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

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

Risiconormering

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

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

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

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



Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden:	
PR	Overschrijding grenswaarde is niet acceptabel
GR	Objecten voor verminderd zelfredzamen personen zijn niet toegestaan binnen de 100% letaliteitcontouren van Bevi-inrichtingen en buisleidingen. Bij transportassen geldt dit voor het (plasbrandaandachts)gebied tot 30 meter vanaf de rand van de weg.
Gebiedstype afhankelijke voorwaarden:	
Overschrijding richtwaarde PR	Acceptabel voor bestaande situaties mits goed gemotiveerd
Overschrijding OW	Niet acceptabel
Toename GR	In beginsel niet acceptabel, tenzij VGR en onder strikte voorwaarden
Niet toegestaan	Nieuwe Bevi inrichtingen, uitgezonderd propaantanks onder strikte voorwaarden

Overige wet- en regelgeving

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

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de functionele wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt geen nieuwe functie toegevoegd, waardoor de personendichtheid binnen het perceel niet toeneemt. Daarnaast verblijven er geen kwetsbare groepen binnen het perceel. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.7

Bedrijven en milieuzonering

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

Er dient voldoende afstand te zitten tussen woningen en bedrijven. Als woningen nabij bedrijven zijn gelegen, kunnen deze bedrijven in hun mogelijkheden worden beperkt. Daarom is het van belang om te toetsen of de omschakeling naar een woonbestemming zorgt voor een belemmering voor omliggende bedrijven. Anderzijds dient ter plaatse van woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd.

In de directe omgeving zijn met name woningen en geen bedrijven of functies aanwezig. Daarnaast ligt de beoogde woonbestemming tussen reeds aanwezige burgerwoningen. Omliggende woningen vormen dan ook eerder een belemmering voor bedrijven dan de woning binnen het plangebied. Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.2

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot



waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidsuitgangspunten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.

- Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.
- De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging. Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater.
- Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.

3. Hydrologisch neutraal bouwen.

De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.

4. Water als kans.

In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.

5. Meervoudig ruimtegebruik.

Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.

6. Voorkomen van vervuiling.

Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitloegende of uitspoelbare materialen toegepast.

7. Wateroverlastvrij bestemmen.



Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

8. Belangen van het Waterschap.

- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
- Aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming 'waterkering'.

Het regenwater moet ingevolge de berekeningssystematiek van de gemeente op eigen terrein geborgen worden in een berging met een capaciteit van 45 mm per vierkante meter verharde oppervlakte. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de inrit moet op eigen terrein geborgen worden. De kosten van de rioolaansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van de Keur van het waterschap Aa en Maas moet bij een toename van het verharde oppervlakte tussen 500 en 10.000 m² 60 mm per vierkante meter gecompenseerd worden.

5.2.1 Ontwikkeling

In dit geval wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht. Hierdoor neemt het oppervlakte aan verharding niet toe. Daarnaast wordt het bouwvlak aanzienlijk verkleind.

De bestaande bebouwing blijft ongewijzigd behouden en kan aangesloten blijven op de riolering zoals ook in de huidige situatie het geval is. Dit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

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

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht,



geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied is niet binnen het Natuurnetwerk Brabant is gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied behorende bij het NNB is ten westen op een korte afstand van het plangebied gelegen. Gezien er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden binnen het plangebied welke invloed kunnen hebben op natuurgebieden, vormt de ontwikkeling geen belemmering voor deze natuurgebieden.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Oeffelter Meent'. Dit gebied is op een afstand van circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied gelegen. Gezien de ontwikkeling slechts een functiewijziging betreft, is er geen sprake van (mogelijke) negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van het aspecten gebiedsbescherming zijn dus geen belemmeringen te verwachten.

5.3.2 Soortenbescherming

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

Bebouwing en groenelementen kunnen dienen als verblijfplaats voor diersoorten. In dit geval vindt geen sloop van bebouwing plaats en worden geen groenelementen verwijderd. De ontwikkeling heeft dan ook geen significant negatief effect op het aspect soortenbescherming.

5.4 Archeologie

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

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit wijzigingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Ten aanzien van het aspect archeologie dient er in eerste instantie te worden gekeken of er sprake is van bodemingrepen. Met onderhavige ontwikkeling gaan geen bodemingrepen gepaard. Mogelijk aanwezige archeologische waarden zullen dan ook



niet worden aangetast. Hierdoor vormt het aspect geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

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

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet binnen een cultuurhistorisch gebied of archeologisch landschap is gelegen. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

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

5.6.1 Mobiliteit

Indien er sprake is van een wijziging in het aantal verkeersbewegingen is het van belang om te kijken of de bestaande infrastructuur aanpassingen behoeft.

In dit geval wordt er geen nieuwe functie toegevoegd maar blijft er sprake van een woonfunctie. Ten aanzien van de woning wijzigt het aantal verkeersbewegingen niet, maar blijft gelijk aan de huidige situatie. Gezien de huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de bestaande situatie zonder problemen kan verwerken, zal dit in de beoogde situatie zonder extra verkeersbewegingen tevens niet voor een belemmering zorgen. De infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen.

5.6.2 Parkeren

In de huidige situatie dient bij de bedrijfswoning te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de beoogde situatie blijft er sprake van één woning, waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen niet toeneemt. Gezien er in de huidige situatie geen problemen zijn ten aanzien van de parkeergelegenheid en er geen sprake is van parkeeroverlast, zal dit in de beoogde situatie tevens niet voor problemen zorgen. Het parkeeraspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan 'Molenstraat 10 te Oeffelt' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.