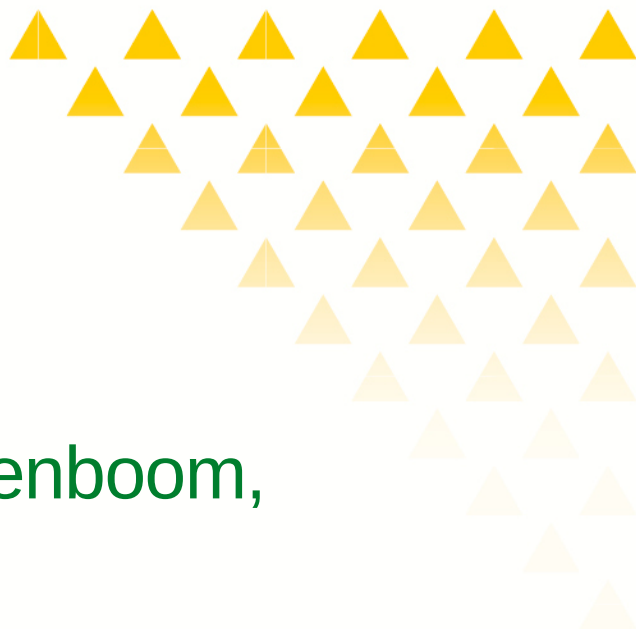




# Wijzigingsplan Buitengebied Langenboom, Zeelandseweg 4

**Toelichting**

Februari 2023



# Colofon

**Projectnummer:** EX.16.1483

**Versie:** vastgesteld

**IDN:** NL.IMRO.1982.WPBuZeelandseweg4-VA01

**Datum:** februari 2023

## **Opdrachtnemer**

Agrifirm NWE BV

Exlan Advies

Waalkade 33                      Postbus 300  
5347 KR Oss                      5340 AH Oss

## **Locatie**

Zeelandseweg 4 te Langenboom

## **Opdrachtgever**

H.G.M. Otten

Zeelandseweg 4

5453 KK Langenboom

## **Projectleider**

E. (Elroy) Vlemminx / D.A.M.W. (Dennis) van Kessel

T: 06 – 21 24 36 98 / 06 – 20 40 39 97

E: [e.vlemminx@agrifirm.com](mailto:e.vlemminx@agrifirm.com) / [d.vankessel@agrifirm.com](mailto:d.vankessel@agrifirm.com)

## **Contactpersoon**

L.F.A. (Lonne) van Sleeuwen

T: 06 – 20 88 65 80

E: [l.vansleeuwen@agrifirm.com](mailto:l.vansleeuwen@agrifirm.com)

# INHOUD

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>COLOFON .....</b>                                   | <b>2</b>  |
| <b>INHOUD .....</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>1 INLEIDING .....</b>                               | <b>4</b>  |
| 1.1 AANLEIDING .....                                   | 4         |
| 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....             | 4         |
| 1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                     | 5         |
| 1.4 LEESWIJZER .....                                   | 7         |
| <b>2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>               | <b>8</b>  |
| 2.1 BESTAANDE SITUATIE .....                           | 8         |
| 2.2 NIEUWE SITUATIE .....                              | 9         |
| 2.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....                   | 12        |
| <b>3 BELEIDSKADER .....</b>                            | <b>15</b> |
| 3.1 RIJKSBELEID .....                                  | 15        |
| 3.2 PROVINCIAAL BELEID .....                           | 16        |
| 3.3 GEMEENTELIJK BELEID .....                          | 19        |
| <b>4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN .....</b> | <b>25</b> |
| 4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....                  | 25        |
| 4.2 GEUR .....                                         | 26        |
| 4.3 LUCHTKWALITEIT .....                               | 28        |
| 4.4 GELUID .....                                       | 28        |
| 4.5 EXTERNE VEILIGHEID .....                           | 30        |
| 4.6 BODEM .....                                        | 31        |
| 4.7 NATUUR .....                                       | 34        |
| 4.8 WATER .....                                        | 36        |
| 4.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....               | 38        |
| 4.10 VERKEER EN PARKEREN .....                         | 40        |
| 4.11 GEZONDHEID .....                                  | 40        |
| 4.12 M.E.R.-BEOORDELINGSPLICHT .....                   | 41        |
| 4.13 DUURZAAMHEID .....                                | 41        |
| <b>5 UITVOERBAARHEID .....</b>                         | <b>43</b> |
| 5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                  | 43        |
| 5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....             | 43        |
| <b>BIJLAGEN .....</b>                                  | <b>45</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteerde tot voor kort aan de Zeelandseweg 4 te Langenboom een bestaand agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij. In verband met deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv) is het houden van varkens inmiddels al beëindigd, zijn de varkensstallen en onderliggende mestkelders ter plaatse al gesloopt en zijn ter plaatse de voersilo's al verwijderd. Conform de voorwaarden van deze regeling bestaat het vervolg onder andere uit het wijzigen van de bestemming. Dit zodanig dat ter plaatse van de locatie niet langer intensieve veehouderij is toegestaan.

Ter plaatse is een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Initiatiefnemer wil in deze woning kunnen blijven wonen. Daarnaast wenst hij een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen wat vanuit de Srv niet gesaneerd hoeft te worden, te behouden als bijgebouw bij deze woning. Hiermee zal naast de woning een oppervlakte van  $\pm 500 \text{ m}^2$  resteren aan bestaande gebouwen.

Voor de locatie van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer geldt naast het op 26 september 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' ook gedeeltelijk nog het op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. Doordat op grond van deze plannen aan deze locatie de bestemming 'Agrarisch' en onder meer de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij' toegekend zijn, staat de geldende bestemming ter plaatse het uitoefenen van een varkenshouderij toe. Om te bewerkstelligen dat dat niet langer zo is én het mogelijk wordt de bestaande bedrijfswoning en een deel van bestaande bedrijfsgebouwen te behouden voor alleen het wonen, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden, opgenomen in artikel 3.7.2 en artikel 3.7.8 van de regels van voornoemde bestemmingsplannen.

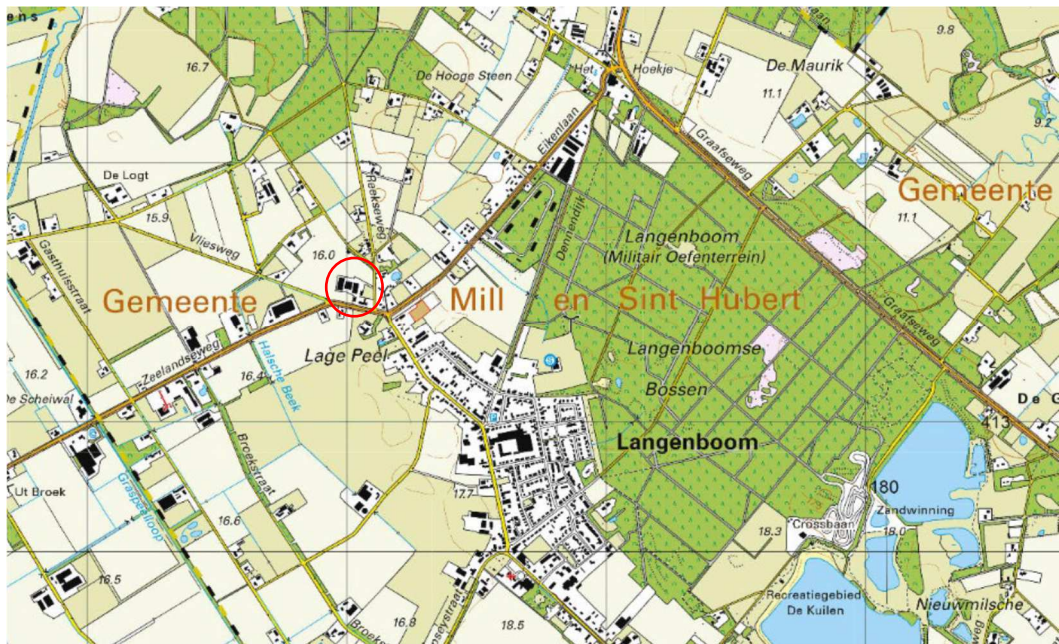
De toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal juridisch-planologisch verankerd moeten worden in een wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan bestaat naast voorliggende toelichting uit een set regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen hierbij samen het juridisch bindende deel van het plan. De voorliggende toelichting bevat een beschrijving van het plan en de verantwoording daarvan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

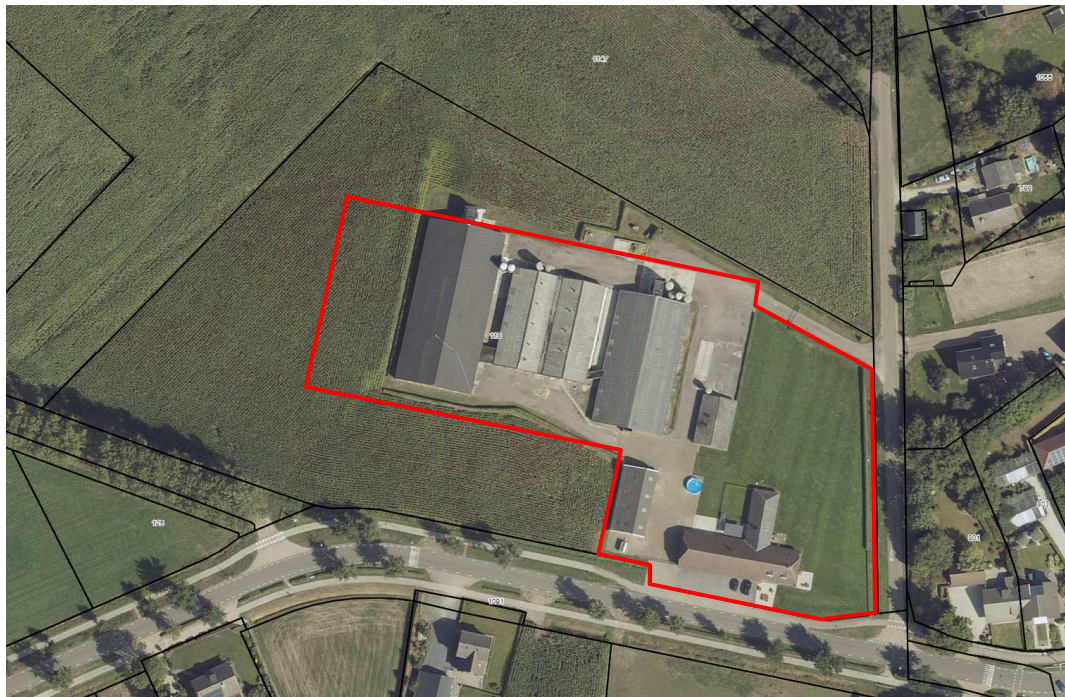
Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt in het buitengebied van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert en huidige gemeente Land van Cuijk, ten noordwesten van de kern Langenboom. Het is gelegen aan de doorgaande weg vanuit de kern Langenboom naar de provinciale weg N277 (de 'Midden-Peelweg') en de kern Zeeland.

Het plangebied beslaat een aanzienlijk gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Mill en Sint Hubert, sectie M, nummer 118.

Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de (directe) omgeving weer. In figuur 2.1 is op een luchtfoto de begrenzing van het plangebied van dit wijzigingsplan weergegeven.



Figuur 1.1: topografische kaart met ligging locatie Zeelandseweg 4 te Langenboom (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))



Figuur 1.2: luchtfoto met begrenzing plangebied (bron: Street Smart by Cyclomedia)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden meerdere door de raad van de voormalige gemeente Mill en Sint-Hubert vastgestelde bestemmingsplannen:

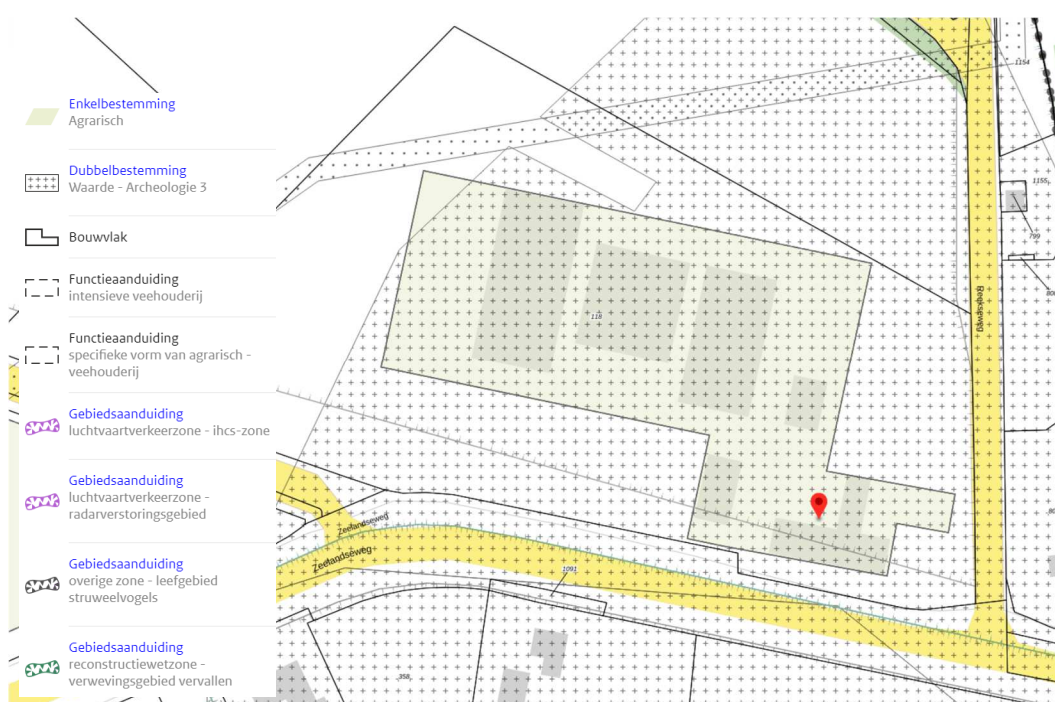
- 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' (vastgesteld 20 juni 2013);
- 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' (vastgesteld 26 september 2019);
- 'Kamerbewoning in woningen' (vastgesteld 30 september 2021);
- 'Mill, Parapluplan Ke-Geluidscontouren' (vastgesteld 9 december 2021).

Om deze verschillende bestemmingsplannen te combineren tot één informatieve werkver-

sie, is een zogenaamde geconsolideerde versie gemaakt van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Mill en Sint-Hubert: het plan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, geconsolideerd' van 30 juni 2022. Dit plan heeft geen juridische status, maar betreft enkel een werkversie om in één opslag duidelijkheid te bieden over de bestemmingsregeling binnen het plangebied.

Zoals in figuur 1.3 te zien, zijn volgens de verbeelding van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, Herziening 2018' voor betreffend deel van het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen van kracht:

- Enkelbestemming 'Agrarisch', met de aanduidingen 'bouwvlak', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- De gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied', 'overige zone – leefgebied struweelvogels' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied vervallen'.



Figuur 1.3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2018' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Voor de tot het plangebied behorende gronden, gelegen buiten de in het plan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, Herziening 2018' opgenomen aanduiding 'bouwvlak' vigeert nog het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. Deze gronden hebben volgens de verbeelding van dit plan ook de enkelbestemming 'Agrarisch', maar er is behalve de aanduiding 'bouwvlak' ook geen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en geen aanduiding 'intensieve veehouderij' aan toegekend.

De regels van het geconsolideerde bestemmingsplan geven aan dat voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere agrarische (vollegronds) teeltbedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' is ook een veehouderij toegestaan, zij het dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ook een intensieve veehouderij is toegestaan. Bepaald is dat een agrarisch bedrijf alleen binnen een bouwvlak is toegestaan.

In de regels van het geconsolideerde bestemmingsplan is in artikel 3.7.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' 'binnenplans' te wijzigen naar 'Wonen' voor zover het de (voormalige) agrarische bedrijfswoning betreft. Een voorwaarde bij toepassing hiervan is dat samen met de aanduiding 'bouwvlak' ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' en aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' worden verwijderd. Gelet hierop heeft het toepassen van deze bevoegdheid dan ook tot gevolg dat ter plaatse van de betrokken gronden niet langer een intensieve veehouderij mogelijk is.

De in artikel 3.7.8 van de regels van het geconsolideerde bestemmingsplan vervatte wijzigingsbevoegdheid bevat ook als voorwaarde dat de binnenplanse wijziging naar 'Wonen' ter plaatse van het bouwvlak plaats moet vinden. De beoogde nieuwe situatie houdt echter in dat ook de bestemming van gronden gelegen buiten de in het geldend bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'bouwvlak' dient te worden omgezet naar 'Wonen'. Betreffende gronden blijven binnen de nieuwe situatie voortuin. Om de beoogde nieuwe situatie met één wijzigingsplan te kunnen bestemmen, wordt daarom met dit wijzigingsplan eerst de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 3.7.2 van de regels van het geconsolideerde bestemmingsplan voor een vormverandering van het bouwvlak toegepast en vervolgens de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.8.

Op de aan voornoemde wijzigingsbevoegdheden verbonden voorwaarden wordt verder ingegaan in paragraaf 3.3.

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bevat na dit inleidend hoofdstuk de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 is het plan beschreven aan de hand van een beschrijving van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een toets van het plan aan het relevant beleid van Rijk, provincie en gemeente;
- Hoofdstuk 4 bevat een toets van het plan op milieu- en andere omgevingsaspecten;
- In hoofdstuk 5 is het plan juridisch beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

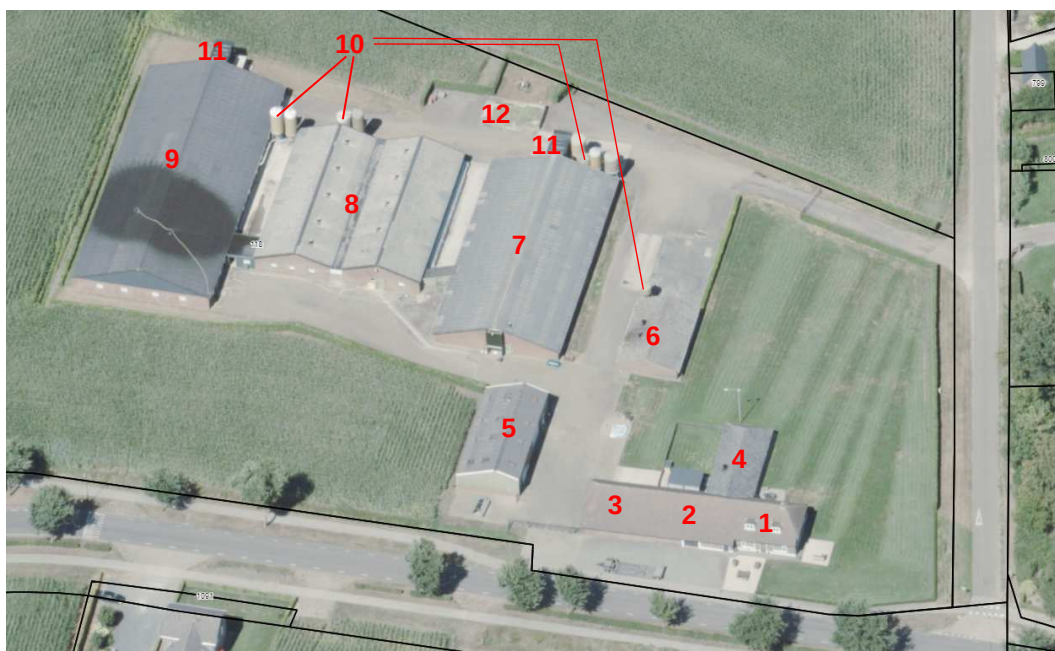
## 2 Beschrijving van het plan

### 2.1 Bestaande situatie

Het grondgebied van de voormalige gemeente Mill en Sint-Hubert kent vier deelgebieden, het plangebied ligt in het deelgebied 'Peelkant-zone'. Buiten de aanwezige lintdorpen Langenboom, Wilbertoord en Zuid-Carolina is dit gebied in hoofdzaak een agrarisch gebied met een traditionele bedrijfsvoering.

In het plangebied was tot voor kort sprake van een in bedrijf zijnde varkenshouderij, met bijbehorende varkensstallen, overige bedrijfsgebouwen, diverse voersilo's, bedrijfswoning met daarbij horende bijgebouwen en tuin en erfverharding. In figuur 2.1 is een obliekfoto opgenomen van de bestaande situatie in augustus 2020. Hier is naast de ter plaatse aangelegde erfverharding en tuin het volgende op te zien:

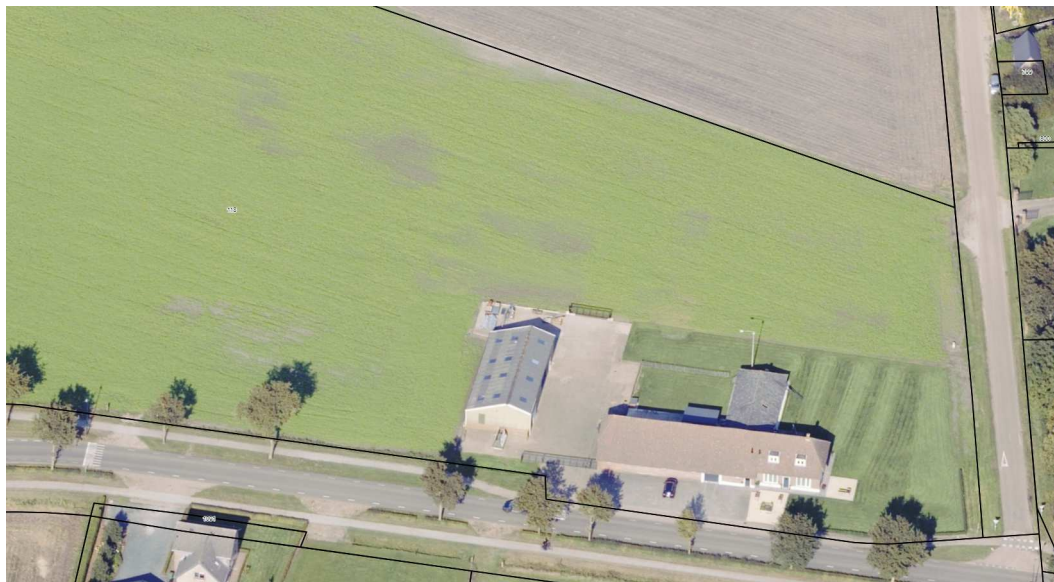
1. Bedrijfswoning;
2. Garage ( $\pm 92 \text{ m}^2$ );
3. Werkplaats ( $\pm 84 \text{ m}^2$ );
4. Opslagruimte ( $\pm 120 \text{ m}^2$ );
5. Werktuigenberging ( $\pm 200 \text{ m}^2$ );
6. Varkensstal ( $\pm 143 \text{ m}^2$ );
7. Varkensstal ( $\pm 840 \text{ m}^2$ );
8. Varkensstal ( $\pm 862 \text{ m}^2$ );
9. Varkensstal ( $\pm 1.134 \text{ m}^2$ );
10. Voersilo's;
11. Luchtwassers;
12. Vaste mestopslag.



Figuur 2.1: obliekfoto bestaande situatie plangebied augustus 2020 (bron: Street Smart by Cyclomedia)

Het plangebied is aan de zuidzijde via een bestaande brede in-/uitrit op de Zeelandseweg ontsloten. In verband met de scheiding tussen schone en vuile weg had het aan de oostzijde via een bestaande in-/uitrit een tweede ontsluiting op de Reekseweg. Die in-/uitrit is inmiddels al verwijderd.

Om te voldoen aan de voorwaarde van de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (Srv) dat alle op de locatie van de deelnemende varkenshouderij gebruikte productiecapaciteit voor het houden van varkens wordt afgebroken en verwijderd, zijn de vier in het plangebied aanwezige voormalige varkensstallen al gesloopt. Dit inclusief de luchtwassers en onderliggende mestkelders. Verder zijn ook alle voersilo's al verwijderd. Zie de in figuur 2.2 weergegeven obliekfoto van de bestaande situatie in oktober 2021.



Figuur 2.2: obliekfoto bestaande situatie plangebied oktober 2021 (bron: Street Smart by Cyclomedia)

Initiatiefnemer beschikte over een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) inclusief verklaring van geen bedenkingen voor de Wet natuurbescherming om ter plaatse van het plangebied 2.200 gespeende biggen, 119 kraamzeugen, 8 (opfok)zeugen, 353 guste en dragende zeugen, 2 dekberen en 2 paarden te mogen houden. Hiermee waren in totaal de volgende emissies vergund:

- Ammoniak: 1.286,6 kg/jaar;
- Geur: 16.538,2 ouE/s;
- Fijnstof: 110.382 g/jaar.

Op 24 december 2020 is besloten de vergunning en verklaring van geen bedenkingen in te trekken.

## 2.2 Nieuwe situatie

Vanuit de Srv is het geen vereiste om de ter plaatse aanwezige bestaande bedrijfswoning, garage, werkplaats, opslagruimte en werktuigenberging te slopen. Door de beëindiging van de varkenshouderij ter plaatse verliezen deze echter wel hun bestaande functie. Initiatiefnemer beoogt primair om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar en in gebruik te nemen als een burgerwoning, zodat hij en zijn gezin ter plaatse kunnen blijven wonen. De andere bestaande gebouwen die niet gesloopt hoeven te worden wil hij voorts behouden als daarbij behorende bijgebouwen. Hiermee zal er naast de woning een oppervlakte van  $\pm 496 \text{ m}^2$  aan bestaande gebouwen gehandhaafd blijven.

Initiatiefnemer beoogt de als bijgebouw te handhaven gebouwen te gaan gebruiken voor diverse hobbymatige activiteiten. Dit betreft onder andere het houden van enkele paarden en hobbymatig sleutelen aan auto's en andere voertuigen.

De bestaande brede in-/uitrit aan de zuidzijde van het plangebied wordt gehandhaafd om (het erf van) de woning op de Zeelandseweg te ontsluiten.

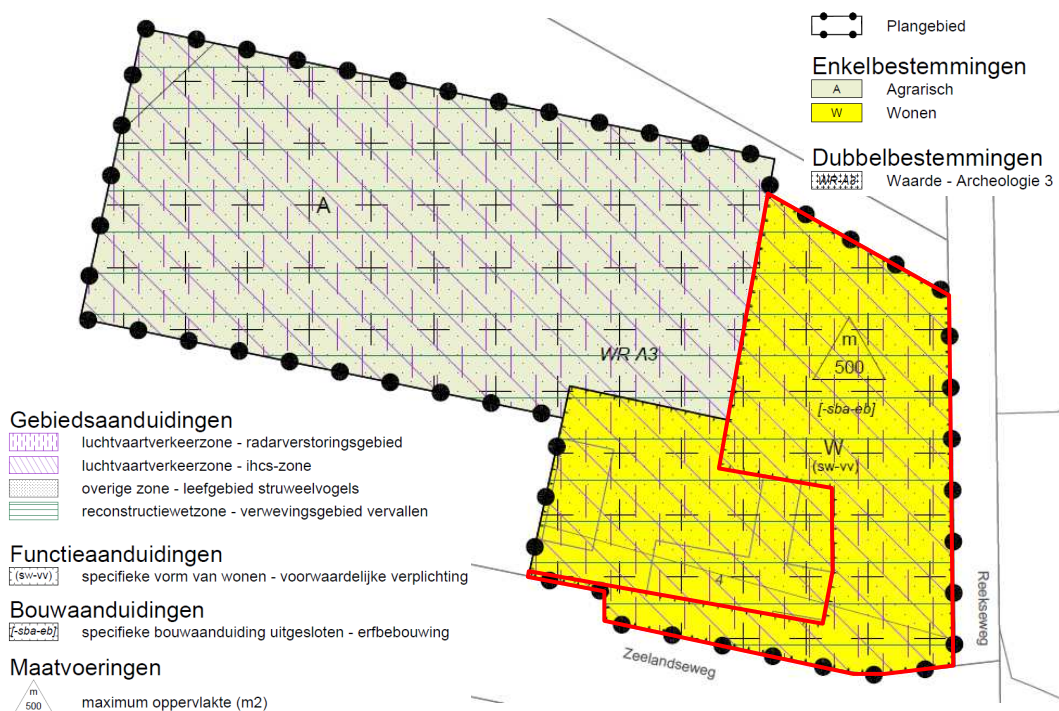
Gezien het voorgaande is voor het plangebied een nieuwe situatie voorzien, waarin de voormalige bedrijfswoning en rondom gelegen voormalige bedrijfsgebouwen, erfverharding en tuin worden gehandhaafd en worden gebruikt voor enkel het wonen en het overige gedeelte onbebouwd agrarisch perceel wordt. Voor het bestemmen van deze nieuwe situatie moet de geldende agrarische bestemming van het gedeelte met de te handhaven bebouwing, erfverharding en tuin worden omgezet naar een reguliere woonbestemming. Voor het andere gedeelte is het zaak de geldende agrarische bestemming zodanig te wijzigen dat de aanduidingen 'bouwvlak', 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en 'intensieve veehouderij' ter plaatse vervallen.

De regels van het geldend bestemmingsplan bevatten als gezegd een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. In dit geval is het voor toepassing van deze bevoegdheid vereist dat dit wordt gecombineerd met toepassing van de ook in de regels van het vigerend plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering van het bouwvlak. De binnenplanse wijziging naar 'Wonen' is namelijk enkel ter plaatse van de binnen het bouwvlak gelegen gronden toepasbaar en een deel van de bij de voormalige agrarische bedrijfswoning horende erfverharding en (voor)tuin is gelegen buiten het in het vigerend bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak.

Volgens de aan betreffende wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.8 van de regels van het geldend bestemmingsplan verbonden voorwaarden geldt bij het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' verder nog het volgende:

1. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
2. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;
3. De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
4. Van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% toegevoegd worden aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, tot maximaal 500 m<sup>2</sup>;
5. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
6. Er mag een aanduiding voor een bestaande nevenfunctie en/of verbrede landbouw worden opgenomen als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie. Daarbij gelden de voorwaarden als opgenomen in sub g.1 tot en met g.13;
7. De verwezenlijking, het behoud en beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – zoekgebied ecologische verbindingszone' of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of aangetast;
8. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

Aan de voorwaarden 2. en 3. wordt conform uitvoering gegeven met de verbeelding van de bestemmingen en aanduidingen voor de nieuwe situatie die in figuur 2.3 is weergegeven. Met het getekende bestemmingsvlak 'Wonen' zijn alle voorzieningen voor het wonen binnen dit vlak gesitueerd en de oppervlakte is met 4.896 m<sup>2</sup> minder dan 5.000 m<sup>2</sup>.



Figuur 2.3: verbeelding bestemmingen en aanduidingen nieuwe situatie

Met 4.896 m<sup>2</sup> heeft het bestemmingsvlak 'Wonen' een behoorlijke oppervlakte, terwijl in dit geval met de te handhaven voormalige bedrijfswoning en rondom gelegen voormalige bedrijfsgebouwen de bebouwing ter plaatse op zich vrij geconcentreerd is. Te constateren is dat die behoorlijke omvang van het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' vooral voortkomt uit het feit dat er vanuit de bestaande situatie een omvangrijke voortuin aanwezig is, zeker aan de aan de Reekseweg gelegen zijde van het plangebied. Om vanuit oogpunt van het principe van zuinig ruimtegebruik en een compact erf de concentratie van bebouwing te borgen, is in dit plan op bedoelde voortuin de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - erfbebouwing' gelegd en sluiten de planregels uit dat op gronden ter plaatse van deze aanduiding (vergunningvrije) bouwwerken gebouwd mogen worden. Deze aanduiding is in figuur 2.3 rood omkaderd.

Het maximum van 500 m<sup>2</sup> uit de hiervoor onder 4. genoemde voorwaarde wordt met de beoogde nieuwe situatie niet overschreden, nu er ±496 m<sup>2</sup> aan bestaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen gehandhaafd wordt als bijgebouw bij de burgerwoning. Om deze oppervlakte te mogen handhaven, is er in dit geval wel een extra tegenprestatie vereist; daartoe wordt er extra geïnvesteerd in de toch al benodigde landschappelijke inpassing. Zie hiervoor paragraaf 2.3 en 3.3.

Met de beoogde nieuwe situatie wordt ook voldaan aan bovengenoemde voorwaarde 1. en bovengenoemde voorwaarden 5. tot en met 8. Dit blijkt ook uit paragraaf 2.3 en 3.3.

Dit wijzigingsplan heeft zodoende betrekking op een ruimtelijke ontwikkeling, waarmee de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied beëindigd wordt en de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning omgezet wordt. Met de beoogde nieuwe situatie is in ruimtelijk opzicht sprake van een passende en positieve ontwikkeling.

Het deelgebied 'Peelkant-zone' waar het plangebied in gelegen is, is in de visie van de gemeente Mill en Sint-Hubert een transformatiezone waar veel zaken (zullen) veranderen. Hierbij wordt aan Langenboom een hoofdrol toebedeeld, daartoe zijn de kern en het omland aangewezen als een 'dorpslandschap'. Hier moeten nieuwe ontwikkelingen wor-

den benut om het leefmilieu van de gemeenschap te verbeteren en het dorp een nieuwe en levensvatbare toekomst te geven, die nadrukkelijk gerelateerd is aan landelijkheid en landschap. Het plangebied ligt in het als 'dorpslandschap' aangewezen gebied.

De in het plangebied voorziene ontwikkeling heeft doordat hiermee de varkenshouderij ter plaatse wordt beëindigd, op gebied van milieu een aanzienlijke afname tot gevolg van ammoniak-, geur- en fijnstofemissie. Daardoor is ter plaatse en in de omgeving van het plangebied en dus in het als 'dorpslandschap' aangewezen gebied sprake van verbetering van het woon- en leefklimaat. Aangezien de ontwikkeling in het plangebied gepaard gaat met sloop van de overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie, houdt deze ook een kwaliteitsverbetering van het landschap in.

## 2.3 Landschappelijke inpassing

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied, voorziet daartoe in een regeling waarmee er moet worden voldaan aan de vereisten omtrent verbetering van landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) volgens artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling werd in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over toepassing.

Op dit moment is nog het afsprakenkader van toepassing, wat de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert hanteerde ten aanzien van hoe ze in het algemeen omging met kwaliteitsverbetering. Dit betreft de "Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)". Dit afsprakenkader geldt als de regionale uitwerking van de handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap uit de IOV. Met behulp van het afsprakenkader is de voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling benodigde bijdrage aan kwaliteitsverbetering te bepalen.

Dit wijzigingsplan betreft een niet-planmatige ontwikkeling. Volgens het afsprakenkader wordt bij zo'n ontwikkeling de tegenprestatie gerelateerd aan de impact op het landschap:

- Categorie 1: geen impact: geen tegenprestatie;
- Categorie 2: beperkte impact: landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op basis van de categorie-indeling uit het afsprakenkader valt de ontwikkeling waar dit wijzigingsplan op ziet in categorie 2. Deze voldoet aan een 'wijziging bestemming agrarisch bedrijf naar bestemming wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>, overvloedige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing resteert'.

In dit geval mag de sloop van ±2.979 m<sup>2</sup> aan voormalige varkensstallen niet worden ingezet als tegenprestatie voor de ±496 m<sup>2</sup> aan overige aanwezige voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, welke behouden wordt als bijgebouw bij de burgerwoning. Voor de eerste 100 m<sup>2</sup> is geen tegenprestatie vereist, omdat deze oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken standaard is toegestaan binnen een woonbestemming. Voor de resterende ±396 m<sup>2</sup> is de te leveren tegenprestatie afhankelijk van de gemeentelijke Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK).

Het eerste deel van de extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken valt onder IRK categorie 2 en komt in aanmerking voor het toepassen van de sloopbonusregeling. Daarbij geldt dat 60% van de bestaande oppervlakte aan overtollige voormalige bedrijfsgebouwen zondermeer als extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behouden mag blijven. Hier komt dat op  $\pm 237,6 \text{ m}^2$  van de  $\pm 396 \text{ m}^2$  extra neer. Daarmee valt alleen het laatste deel van de extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, hier  $\pm 158,4 \text{ m}^2$ , onder IRK categorie 3. Toepassing van de bijbehorende regeling houdt in dat er per  $\text{m}^2$  extra een bedrag van € 35,- in rekening wordt gebracht, waarvan 25% moet worden geïnvesteerd in een extra tegenprestatie. Voor genoemde  $\pm 158,4 \text{ m}^2$  extra betekent dit een extra tegenprestatie ter waarde van € 1.386,-. Initiatiefnemer kiest er voor om dit bedrag extra te investeren in de landschappelijke inpassing die op basis van het afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist voor de ontwikkeling, waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft.

Gezien het voorgaande moet dit wijzigingsplan voorzien in een goede landschappelijke inpassing volgens een goedgekeurd landschapsplan, waarbij voor een bedrag van € 1.386,- extra geïnvesteerd wordt in die inpassing, en in borging van uitvoering en beheer van dat plan.

Om hieraan te voldoen, is aan Guido Paumen Landschapsarchitectuur opdracht verstrekt tot het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Het daaruit voortgekomen plan is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting. Korteidshalve wordt naar deze bijlage verwezen. In figuur 2.4 is een weergave van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Figuur 2.4: weergave landschappelijk inpassingsplan Zeelandseweg 4

Met de in het opgestelde landschappelijk inpassingsplan opgenomen te realiseren landschappelijke inpassing wordt er voldaan aan de vereisten uit de IOV over landschappelijke kwaliteitsverbetering en de voorwaarde over zorgvuldige landschappelijke inpassing uit de bevoegdheid in artikel 3.7.8 van de regels van het geldend bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Om uitvoering en beheer van het inpassingsplan te borgen, is in de regels van dit wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Ingeval van alleen een goede landschappelijke inpassing is gebruikelijk de eis dat de te realiseren inpassing minstens de omvang heeft van 10% van de oppervlakte van het beoogde nieuwe bestemmingsvlak of bouwvlak. Bij hier een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte van  $\pm 4.896 \text{ m}^2$  zou de gebruikelijke eis dus vragen om  $\pm 490 \text{ m}^2$  landschappelijke inpassing. Volgens het opgestelde landschappelijk inpassingsplan heeft de voorziene inpassing echter een oppervlakte  $1.145 \text{ m}^2$ . Het meerdere aan  $\text{m}^2$  is te zien als de benodigde extra tegenprestatie voor de als bijgebouw bij de bedrijfswoning te behouden voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Bij een gemiddelde investering per  $\text{m}^2$  van € 4,12 bedraagt de extra investering € 2.698,60 en dat is ruim meer dan de verlangde € 1.386,-.

## 3 Beleidskader

Een ruimtelijk plan moet passen binnen het vigerende beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. In de volgende paragrafen is het beleid wat voor dit wijzigingsplan van belang is beschreven en getoetst hoe dit wijzigingsplan zich daartoe verhoudt.

### 3.1 Rijksbeleid

Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid van provincie en gemeenten past binnen het Rijksbeleid. Mede gezien de ligging van het plangebied en kleinschaligheid van de ter plaatse voorziene ontwikkeling kan een toets van dit wijzigingsplan aan het Rijksbeleid dan ook grotendeels achterwege blijven. In dit geval zijn geen nationale belangen relevant en/of in het geding, er is enkel een toets aan de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' vereist.

#### 3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door het optimaal benutten van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder vereist daarom het aantonen van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling.

De ladder is alleen van toepassing bij ruimtelijke plannen die een planologisch-juridisch recht voor nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' bieden. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling omschreven als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven- of zeehaventerrein, detailhandel, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Onder de andere stedelijke voorzieningen vallen bv. accommodaties voor bestuur, onderwijs, zorg, cultuur of indoor leisure en sport.

Het begrip woningbouwlocatie als onderdeel van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. De nota van toelichting bij betreffende wijziging van het Bro bevat voorts geen toelichting op het begrip stedelijke ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie komt echter naar voren dat er tot een aantal van 11 woningen van uit kan worden gegaan dat een ruimtelijk plan dan niet voorziet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2013:2471, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Derhalve heeft een ruimtelijk plan waarmee bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet in één burgerwoning, geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro en maakt dat plan dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Volgens vaste jurisprudentie geldt verder dat een ruimtelijk plan dat ten opzichte van het ervoor geldende ruimtelijk plan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk maakt maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet. Voor zo'n plan moet worden beoordeeld of de functiewijziging van een zodanige aard en omvang is dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van belang hierbij is ook het ruimtebeslag (zie bijv. ECLI:NL:RVS:2015:2210, ECLI:NL:RVS:2015:2517, ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Met dit wijzigingsplan is ten opzichte van het voor het plangebied geldende bestemmingsplan sprake van een planologische functiewijziging, waarbij er geen uitbreiding van de

maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk wordt. Het plan verwijdt het bouwvlak binnen de agrarische bestemming waarbinnen (de bedrijfsbebouwing van) een intensieve veehouderij is toegestaan en kent aan het gedeelte van het plangebied met de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, erven en tuinen en verhardingen een reguliere woonbestemming toe. Het bestemmingsvlak 'Wonen' is met een oppervlakte van  $\pm 4.896 \text{ m}^2$  bijna half zo groot als het verwijderd bouwvlak, wat een oppervlakte had van  $\pm 9.200 \text{ m}^2$ . Dit wijzigingsplan betekent in planologisch opzicht dan ook juist een afname van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing in het plangebied en het ruimtebeslag. Gelet hierop heeft het plan geen betrekking op een planologische functie-wijziging van zo'n aard en omvang, dat daarmee toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Uit het voorgaande volgt dat het niet noodzakelijk is dit wijzigingsplan te verantwoorden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Conclusie toets Rijksbeleid*

Dit wijzigingsplan is niet in strijd met Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### *3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant*

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nu nog in de al bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De kaderstellende elementen uit de Omgevingsvisie worden in de omgevingsverordening vertaald in regels. Voor dit wijzigingsplan is met name de verordening van belang, omdat die gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

Voor het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning bij de beëindiging van een intensieve veehouderij bevat de provinciale Omgevingsvisie geen specifieke beleidsuitgangspunten. Het is vanuit deze visie wel van belang dat ook zo'n ontwikkeling op een duurzame, klimaatbestendige manier plaatsvindt. Daarnaast moet gestreefd worden naar een ontwikkeling, die ook bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

### *3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Naast één omgevingsvisie moet een provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Vervolgens zijn er op onderdelen wijzigingen vastgesteld, de laatste wijziging is van 8 december 2020.

In de omgevingsverordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening op grond van de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de bepalingen van deze wetgeving voldoen. De Interim omgevingsverordening heeft in totaal zes provinciale verordeningen vervangen, waaronder de Verordening ruimte.

Omdat de provincie met de Interim omgevingsverordening zoveel mogelijk wil aansluiten bij de Omgevingswet, is gekozen voor een doelgroepenbenadering (burgers en bedrijven, gemeenten of waterschappen). De regels in de verordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken per doelgroep. Er staan algemene regels in voor burgers en bedrijven en instructieregels voor bestuursorganen van de overheid. Gemeenten moeten de instructieregels nu al toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Dit zijn de regels die tot voor kort waren vervat in de Verordening ruimte.

In de Interim omgevingsverordening zijn evenals in de Structuurvisie RO verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn aan deze hoofdstructuren regels gekoppeld, die aangeven welke ontwikkelingen op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden. Vervolgens zijn er nog aanduidingen. Deze aanduidingen geven extra regels ter bescherming van waarden of juist specifieke mogelijkheden voor functies op specifiek aangeduide plekken.

Uit de bij de IOV behorende basiskaart Landelijk gebied volgt dat het plangebied binnen de hoofdstructuur Landelijk gebied gelegen is. Daarbij valt het plangebied binnen het Gemengd landelijk gebied.

Binnen het Gemengd landelijk gebied is ruimte voor een menging van functies. Hier zijn naast agrarische ontwikkelingen ook ontwikkelingen mogelijk op gebied van natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid.

Conform het bepaalde in artikel 3.68 van de regels van de IOV zijn in Landelijk gebied alleen bestaande burger- en bedrijfswoningen toegestaan. Volgens artikel 3.69 IOV kan een ruimtelijk plan in afwijking hiervan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning als verzekerd is dat:

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

Op basis van het volgende is te concluderen dat met dit wijzigingsplan wordt voldaan aan deze voorwaarden voor omzetting van de voormalige bedrijfswoning in het plangebied in een burgerwoning.

Zoals in paragraaf 2.2 beschreven is, wordt beoogd dat de in het plangebied aanwezige voormalige bedrijfswoning één burgerwoning wordt en is er met dit plan één bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend, zonder aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Volgens de regels die voor de bestemming 'Wonen' van toepassing worden, is zo binnen het toegekende bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer dan één woning toegestaan. Daarmee is hier verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt.

Uit paragraaf 2.2 volgt verder dat de nieuwe situatie inhoudt dat alle leegstaande varkensstallen in het plangebied zijn gesloopt, inclusief luchtwassers en mestkelders. De overige voormalige bedrijfsgebouwen ten dienste van varkenshouderij krijgen functie als bijgebouw bij de in een burgerwoning omgezette voormalige bedrijfswoning. Alle bebouwing die met

het beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse in dit geval overtollig wordt, is al gesloopt. Het verwijderd moeten blijven daarvan is verzekerd op grond van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen en dit wijzigingsplan. De bebouwing was toegestaan door de ligging binnen een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch', maar dit wijzigingsplan bestemt dat vlak weg.

Naast bovenstaande regel uit de IOV moet er ook worden voldaan aan de hierin vervatte regels met betrekking tot zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6) en kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9).

Vanuit artikel 3.5, lid 2 IOV moet voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving rekening worden gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Geconstateerd kan worden dat er met dit wijzigingsplan sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedoeld in artikel 3.6 IOV. Het plangebied is gezien het ter plaatse geldend bestemmingsplan een bestaand bouwperceel. Het toekennen van een reguliere woonbestemming aan de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, erven, tuinen en verhardingen vanwege het beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse vindt dus plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Zoals in paragraaf 3.1 onderbouwd, heeft dit wijzigingsplan geen betrekking op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. En het plan houdt tenslotte in dat alle reeds gesloopte overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verwijderd dient te blijven en het bouwperceel wordt verkleind tot het deel van het plangebied waar zich de voormalige bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken, erven, tuinen en verhardingen bevinden.

Door middel van deze toelichting wordt er met toepassing van de lagenbenadering zorg voor gedragen dat met dit wijzigingsplan rekening wordt gehouden met de waarden die ter plaatse en/of in de omgeving aanwezig zijn. Gelet op artikel 3.7, lid 2 IOV gaat het bij de lagenbenadering om aspecten als bodem, milieu, veiligheid, (grond)water, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, de omvang van de functie en bebouwing en bestaande en toekomstige functies. In deze toelichting is getoetst en onderbouwd dat dit plan wat deze aspecten betreft geen significant negatieve effecten heeft; voor veel aspecten is er zelfs sprake van positieve effecten. Onderbouwd is ook dat het plan niet leidt tot belemmeringen voor de bestaande of toekomstige functies in de omgeving en van het omliggende gebied.

Geconstateerd kan worden tot slot dat er met dit wijzigingsplan ook sprake is van meerwaardecreatie. Het plan voorziet in het slopen van bebouwing, wegnemen van verharding en ter plaatse realiseren van een goede landschappelijke inpassing. Volgens artikel 3.9, lid 3 IOV zijn dit aspecten die bijdragen aan een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit en in artikel 3.8, lid 2 IOV staat dat dit deel kan uitmaken van de meerwaardecreatie.

Op basis van het voorgaande valt te concluderen dat er met dit wijzigingsplan op de in de regels van de IOV bedoelde wijze invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van de regels van de IOV over kwaliteitsverbetering van het landschap is op te merken dat dit wijzigingsplan zoals al gezegd voorziet in een aantal van de in artikel 3.9, lid 3 IOV genoemde aspecten die bijdragen aan fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het plan verzekert het verwijderd blijven van al gesloopte overtollig gewor-

den voormalige bedrijfsbebouwing en verharding en het ter plaatse realiseren van goede landschappelijke inpassing.

Met deze toelichting en/of de bijbehorende bijlagen is conform het gestelde in artikel 3.9, lid 2 IOV ook gemotiveerd dat de uit het plan volgende verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, waarin het plangebied gelegen is. Om verder te voldoen aan het gestelde in artikel 3.9, lid 2 IOV borgt dit wijzigingsplan dat de bedrijfsbebouwing welke vanuit de Srv gesloopt moet worden, niet meer kan worden teruggebouwd. Hetzelfde geldt voor de te saneren verharding. De realisatie en de instandhouding van de goede landschappelijke inpassing is geborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de regels van dit plan. Daarmee is het opgestelde landschappelijk inpassingsplan onderdeel van die regels.

Gezien het voorgaande wordt in dit geval ook voldaan aan de regels van artikel 3.9 IOV over kwaliteitsverbetering landschap.

#### *Conclusie toets provinciaal beleid*

Dit wijzigingsplan is niet in strijd met provinciaal beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### *3.3.1 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'*

In september 2011 heeft de raad van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' vastgesteld. Deze visie is een instrument dat door de gemeente gehanteerd wordt om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie behelst geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is om uiteindelijk oplossingen te creëren voor vraagstukken die in de gemeente spelen op gebied van landbouw, wonen, werken, recreëren, welzijn en natuur.

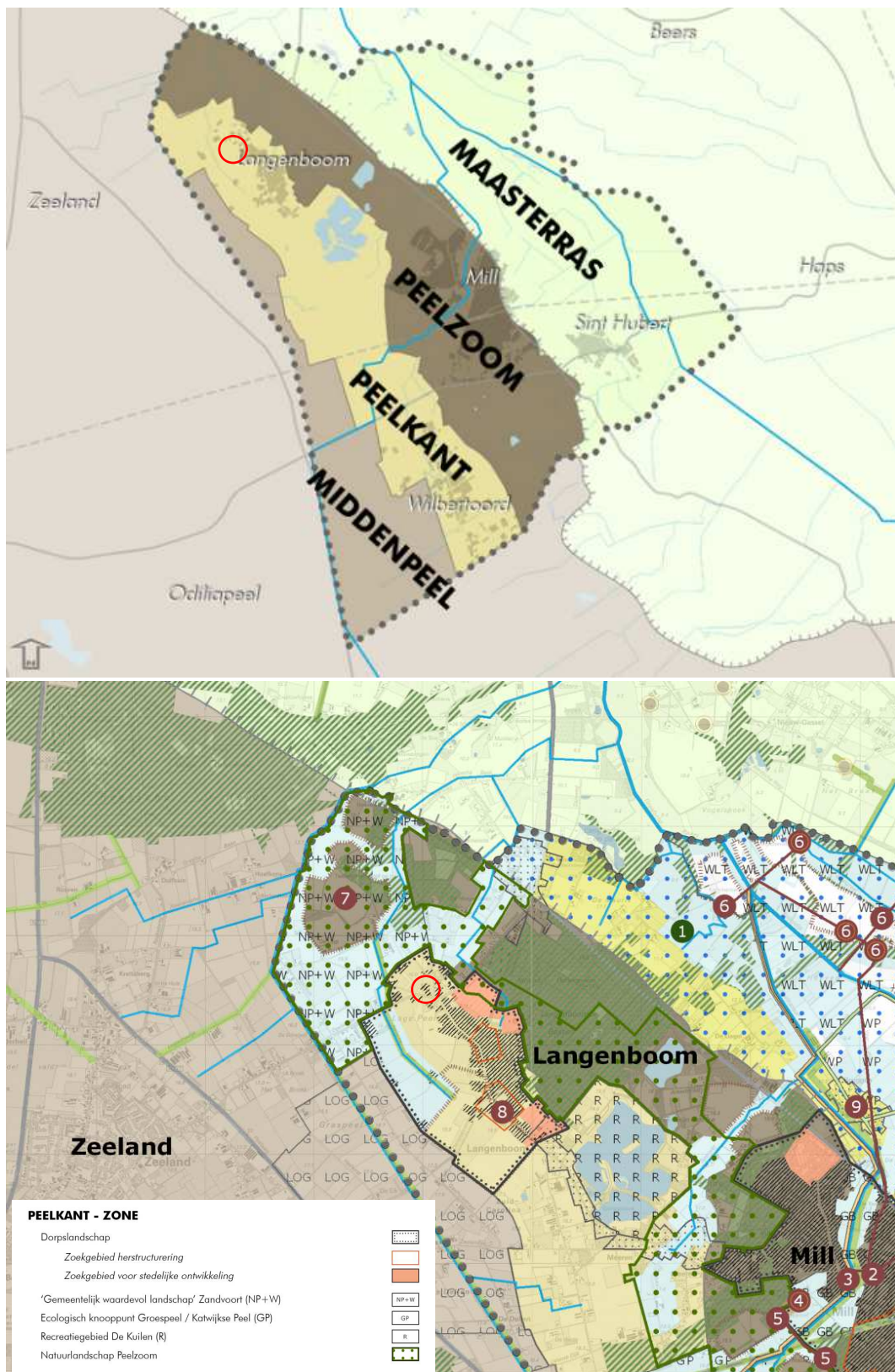
Met de vastgestelde structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied. De gemaakte afwegingen zijn hierbij gebaseerd op verduurzaming, de sociale én economische vitaliteit, gastvrijheid en hoogwaardige omgevingskwaliteit. De gemeente streeft naar een brede visie op de toekomst. Doel is om te ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente in een gastvrije gemeenschap, gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.

Waar een structuurvisie normaliter een eerste deel bevat met de eigenlijke structuurvisie en ruimtelijke verankering daarvan in een 'ruimtelijk casco' en een tweede deel met het uitvoeringsprogramma, zijn in de structuurvisie voor Mill en Sint Hubert visie, ruimtelijk casco en uitvoeringsprogramma in één document geïntegreerd. Met het ruimtelijke casco zijn de vanuit de brede visie op de toekomst gewenste ontwikkelingen ruimtelijk verankerd in een streefbeeld.

Het streefbeeld is in een complementaire gemeentedekkende structuurkaart, de 'verbeelding' van de structuurvisie weergegeven. Deze kaart geeft per gebiedseenheid het na te streven toekomstperspectief weer.

Zoals is te zien in de in figuur 3.1 opgenomen uitsneden van de verbeelding van de struc-

tuurvisie, is het grondgebied van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert in vier deelgebieden opgedeeld en valt het plangebied in het deelgebied 'Peelkant-zone'. Ook is het gelegen in het rondom de kern Langenboom aangewezen 'Dorpslandschap'.



Figuur 3.1: Uitsneden verbeelding structuurvisie Mill en Sint Hubert

De 'Peelkant-zone' is volgens de toelichting op het streefbeeld voor dit deelgebied een transformatiezone waar veel zaken (zullen) veranderen. Daarbij wordt aan Langenboom een hoofdrol toebedeeld. Daartoe zijn de kern en het ommeland aangewezen als 'dorpslandschap': hier moeten nieuwe ontwikkelingen worden benut om het leefmilieu van de gemeenschap te verbeteren en het dorp een nieuwe en levensvatbare toekomst te geven, die nadrukkelijk is gerelateerd aan landelijkheid en landschap.

De in het plangebied voorziene ontwikkeling heeft doordat hiermee de varkenshouderij ter plaatse wordt beëindigd, op gebied van milieu een aanzienlijke afname tot gevolg van ammoniak-, geur- en fijnstofemissie. Daardoor is ter plaatse en in de omgeving van het plangebied en dus in het als 'dorpslandschap' aangewezen gebied sprake van verbetering van het woon- en leefklimaat. Aangezien de ontwikkeling in het plangebied gepaard gaat met sloop van de overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie, brengt deze ook een kwaliteitsverbetering van het landschap met zich mee.

Binnen het 'dorpslandschap' Langenboom spelen onder meer beleidskwesties als aandacht voor landelijke en gastvrije dorpsentrees en het realiseren van een groene geleding van het bebouwingslint met doorzichten naar het aan- en omliggende landschap. Geconstateerd kan worden dat de in het plangebied voorziene ontwikkeling wat dit betreft een positieve invloed heeft.

Gelet op het voorgaande maakt dit wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk die passend is binnen de kaders van het in de gemeentelijke structuurvisie vervatte ruimtelijk beleid.

### 3.3.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden meerdere door de raad van de voormalige gemeente Mill en Sint-Hubert vastgestelde bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' (vastgesteld 20 juni 2013);
- 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' (vastgesteld 26 september 2019);
- 'Kamerbewoning in woningen' (vastgesteld 30 september 2021);
- 'Mill, Parapluplan Ke-Geluidscontouren' (vastgesteld 9 december 2021).

Om deze verschillende bestemmingsplannen te combineren tot één informatieve werkversie, is een zogenaamde geconsolideerde versie gemaakt van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Mill en Sint-Hubert: het plan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, geconsolideerd' van 30 juni 2022. Dit plan heeft geen juridische status, maar betreft enkel een werkversie om in één opslag duidelijkheid te bieden over de bestemmingsregeling binnen het plangebied.

Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft de bestemming 'Agrarisch' en aan een deel daarvan is onder meer de aanduiding 'bouwvlak' toegekend. Artikel 3.7.8 van de regels van het geconsolideerde bestemmingsplan betreft een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen' voor zover het de (voormalige) agrarische bedrijfswoning betreft, mits er wordt voldaan aan gestelde voorwaarden.

De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling betreft zoals in hoofdstuk 2 beschreven het beëindigen van de tot voor kort ter plaatse gevoerde varkenshouderij, waarbij beoogd wordt om de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierna wordt ter onderbouwing aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.7.8 van de planregels getoetst en per voorwaarde gemotiveerd of er aan wordt/kan worden voldaan.

*a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;*

In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' is een aanduiding 'bouwvlak' opgenomen ter plaatse van het plangebied, waar de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' is voorzien (zie figuur 1.3). De beoogde nieuwe situatie houdt echter in dat ook de bestemming 'Agrarisch' van gronden die buiten dat bouwvlak gelegen zijn moet worden omgezet naar 'Wonen'. Betreffende gronden blijven in de nieuwe situatie voortuin. Om de beoogde nieuwe situatie toch met één wijzigingsplan te kunnen bestemmen, wordt daarom met dit wijzigingsplan het bouwvlak eerst van vorm verandert door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als vervat in artikel 3.7.2 van de planregels en vervolgens de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.8 toegepast.

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

De initiatiefnemer heeft om vaststelling van dit wijzigingsplan verzocht vanwege deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv). Aan de Srv is als voorwaarde verbonden dat er binnen acht maanden na het besluit tot deelname feitelijk gestopt is met het houden van varkens en dat de varkensrechten, milieu- en/of natuurvergunningen zijn ingetrokken. Ten aanzien van de sloop van de bestaand aanwezige stallen inclusief mestkelders en het verwijderen van de voersilo's geldt volgens de voorwaarden van de Srv dat dit binnen 24 maanden na het besluit om deel te nemen gebeurd moet zijn. Aan al deze voorwaarden is reeds voldaan.

Met dit wijzigingsplan wordt er voldaan aan de voorwaarde van de Srv over het wijzigen van de bestemming van de locatie van de (voormalige) varkenshouderij. Door de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het verwijderen van de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bouwvlak' wijzigen de voor het plangebied geldende bestemmingen op zodanige wijze dat het op grond daarvan niet langer is toegestaan ter plaatse een intensieve veehouderij te vestigen en/of uit te oefenen.

Gelet op het voorgaande zorgen de voorwaarden aan de deelname aan de Srv en dit wijzigingsplan er in dit geval voor dat sprake is van een ter plaatse beëindigd agrarisch bedrijf en dat agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.

*c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen en de wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;*

Uit de in figuur 2.3 opgenomen weergave van de bijbehorende verbeelding komt naar voren dat met dit wijzigingsplan voor een gedeelte van het plangebied de bestemming wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en dat het resterende gedeelte de bestemming 'Agrarisch' zonder onder meer de aanduiding 'bouwvlak' is toegekend. Daarmee wordt als vereist het in het geldend bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak verwijderd en krijgen de gronden buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' gelijktijdig dezelfde bestemming als de aangrenzende gronden buiten het plangebied.

Gezien de weergave van de bijbehorende verbeelding in figuur 2.3 zijn met dit wijzigingsplan de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Dit betreft voor een deel ook de voormalige bedrijfsgebouwen die worden gehandhaafd als bijbehorend bouwwerk bij de woning. De oppervlakte van het opgenomen bestemmings-

vlak 'Wonen' bedraagt zoals in paragraaf 2.2 vermeld 4.896 m<sup>2</sup> en overschrijdt het maximum van 5.000 m<sup>2</sup> dus niet.

- d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij geldt dat 60% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 500 m<sup>2</sup>;*

In dit geval is voor zover de voormalige bedrijfsgebouwen niet worden gehandhaafd als bij de burgerwoning behorend bouwwerk, alle voormalige bedrijfsbebouwing al gesloopt. Om te voldoen aan de voorwaarden van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen zijn alle voormalige varkensstallen in het plangebied inmiddels al gesloopt en zijn ook de lucht-wassers, voersilo's en vaste mestopslag ten behoeve van het houden van varkens reeds verwijderd.

Ook het gestelde maximum van 500 m<sup>2</sup> wordt niet overschreden. De beoogde nieuwe situatie voorziet in behoud van een oppervlakte van ±496 m<sup>2</sup> aan overig aanwezige voormalig agrarische bedrijfsgebouwen als bij de burgerwoning behorend bouwwerk.

In dit geval mag de gesloopte oppervlakte aan voormalige varkensstallen van ±2.979 m<sup>2</sup> hier echter niet als tegenprestatie voor worden ingezet. Voor de eerste 100 m<sup>2</sup> is een tegenprestatie niet vereist, omdat die oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken standaard is toegestaan binnen een woonbestemming. Voor de resterende ±396 m<sup>2</sup> is de te leveren tegenprestatie afhankelijk van de gemeentelijke Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK).

Het eerste deel van de extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken valt onder IRK categorie 2 en komt in aanmerking voor het toepassen van de sloopbonusregeling. Daarbij geldt dat 60% van de bestaande oppervlakte aan overtollige voormalige bedrijfsgebouwen zondermeer als extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behouden mag blijven. Hier komt dat op ±237,6 m<sup>2</sup> van de ±396 m<sup>2</sup> extra neer. Daarmee valt alleen het laatste deel van de extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, hier ±158,4 m<sup>2</sup>, onder IRK categorie 3. Toepassing van de bijbehorende regeling houdt in dat er per m<sup>2</sup> extra een bedrag van € 35,- in rekening wordt gebracht, waarvan 25% moet worden geïnvesteerd in een extra tegenprestatie. Voor genoemde ±158,4 m<sup>2</sup> extra betekent dit een extra tegenprestatie ter waarde van € 1.386,-. Dit bedrag wordt zoals toegelicht in paragraaf 2.3 extra geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing, die op basis van het afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist voor de ontwikkeling, waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft.

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

Uit de toetsing op milieuaspecten in hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning in dit geval geen onevenredige beperkingen tot gevolg heeft voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

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

Het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is in dit geval vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar. In hoofdstuk 4 is wat betreft de relevante milieuaspecten aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

g. Bij wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag een aanduiding voor een bestaande nevenfunctie en/of verbrede landbouw worden opgenomen als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. tot en met 13.

Deze voorwaarde is in dit geval niet van toepassing. Ter plaatse van het plangebied is bestaand geen sprake van een nevenfunctie of verbrede landbouw.

~~h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;~~

Deze voorwaarde is niet meer van toepassing.

i. De verwezenlijking, het behoud en beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone'/'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'/'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast;

Deze voorwaarde is in dit geval niet van toepassing. Genoemde aanduidingen zijn volgens de geldende bestemmingsplannen niet van toepassing op gronden ter plaatse van of (direct) nabij het plangebied van dit wijzigingsplan.

j. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;

Vanwege deze voorwaarde is in het kader van dit wijzigingsplan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Zie paragraaf 2.3 van en bijlage 1 bij deze toelichting. Dit plan bevat onder andere een erfbeplantingsplan om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. Uitvoering en instandhouding van de opgenomen landschappelijke inpassing worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan.

Op basis van het voorgaande is te concluderen dat met dit wijzigingsplan en de hiermee voorziene ontwikkeling wordt/kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.7.8 van de regels van de geldende bestemmingsplannen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

#### *Conclusie toets gemeentelijk beleid*

Dit wijzigingsplan is passend binnen gemeentelijk beleid.

## 4 Planologische en milieukundige aspecten

Als onderbouwing van een ruimtelijk plan moet ook inzicht worden gegeven in de relevante milieuhygiënische aspecten van het plan. Aangetoond moet worden dat er op het gebied van milieu geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde functie(s) in het plangebied. Ook mag het plan niet tot gevolg hebben dat andere functies in de omgeving beperkt worden in hun mogelijkheden en moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies (zoals woningen). Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden richtafstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefklimaat te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat ze hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uit kunnen voeren.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie kunnen worden aangehouden om inzichtelijk te maken of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige functies. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval een locatie gelegen is binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één stap worden verkleind. In dit geval is als uitgangspunt genomen dat het plangebied ligt in 'rustig buitengebied'.

Een varkenshouderij is een milieubelastende activiteit. Dit wijzigingsplan dient echter het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied en regelt dan ook dat het niet langer toegestaan zal zijn om ter plaatse een varkenshouderij te vestigen en uit te oefenen. Het maakt er ook geen omschakeling naar een ander (agrarisch) bedrijf mogelijk. Gelet op het ontbreken van bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied in de nieuwe situatie hoeft in dit geval niet te worden getoetst of gevoelige functies in de omgeving gelegen zijn op voldoende afstand van het plangebied.

Voorts kan wel worden geconstateerd dat het beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse van het plangebied wel tot gevolg heeft dat bestaande woningen in de omgeving niet langer hinder zullen ondervinden van deze milieubelastende activiteit. Aangezien in het geval van rustig buitengebied voor een varkenshouderij een richtafstand van 200 meter van toepassing is voor het aspect geur, betreft het een redelijk aantal woningen.

Dit wijzigingsplan heeft hiernaast vooral ook betrekking op het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit heeft niet tot gevolg dat (agrarische)

bedrijven in de omgeving van het plangebied met een nieuwe gevoelig object te maken krijgen. Voor deze bedrijven gold de voormalige agrarische bedrijfswoning al als een gevoelig object, omdat dit een bedrijfswoning van derden was.

Dit wijzigingsplan brengt niet met zich mee dat de afstand tussen de woning in het plangebied en (agrarische) bedrijven in de omgeving daarvan wordt verkleind. Voor elk van deze bedrijven geldt ook dat een andere bestaande woning dichterbij gelegen is dan de woning in het plangebied. Zodoende zal dit wijzigingsplan dan ook niet tot onevenredige beperkingen leiden voor de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

In het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat voor de hier aanwezige woning is het wel van belang te toetsen of het plangebied valt binnen de richtafstand van de omliggende (agrarische bedrijven). In dit geval is dan het volgende te constateren:

- De afstand tussen het plangebied en de bedrijven ter plaatse van Eikenlaan 5 en Dorpsstraat 70, 72 en 80 te Langenboom is groter dan 100 meter. Gezien dit allemaal bedrijven zijn in milieucategorie 3.2 of lager met een bijbehorende richtafstand van 100 meter of minder, wordt ten opzichte van deze bedrijven voldaan aan de aan te houden richtafstand;
- Van het plangebied tot de kwekerij ter plaatse van Dorpsstraat 82 te Langenboom is sprake van een afstand van meer dan 80 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand, want de kwekerij valt in milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter;
- Met een afstand van  $\pm 118$  meter valt ook het deel van het plangebied waaraan de bestemming 'Wonen' wordt toegekend binnen de richtafstand van 200 meter wat betreft het aspect geur van de varkenshouderij aan de Zeelandseweg 12 te Langenboom. De afstand tussen het plangebied en dit bedrijf voldoet wel aan de aan te houden richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar.

Ten aanzien van laatstgenoemde constatering is op te merken dat de afstand tussen de bestaand aanwezige woning in het plangebied en de bestaand aanwezige stallen van betreffende varkenshouderij wel ruimschoots groter is dan 200 meter. Op het aspect geur in relatie tot deze en andere veehouderijen wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2. Daaruit komt naar voren dat ook qua geur sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaand aanwezige woning in het plangebied.

Een nadere beschouwing op de aspecten geluid, stof en gevaar vindt plaats in de op paragraaf 4.2 volgende paragrafen.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

## 4.2 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 of vaste minimum afstanden tussen een veehouderij en geurgevoelig object.

Volgens de Wgv zijn zowel burger- als bedrijfswoningen een geurgevoelig object. Alleen de van een veehouderij onderdeel uitmakende bedrijfswoning(en) blijven voor die veehouderij zelf buiten beschouwing.

Artikel 3, lid 1 Wgv geeft normen voor de geurbelasting welke een veehouderij maximaal mag veroorzaken op een geurgevoelig object binnen dan wel buiten de bebouwde kom. In artikel 3, lid 2 Wgv is bepaald dat in afwijking van deze normen een vaste minimum afstand van toepassing is tussen een veehouderij en een geurgevoelig object als dat geurgevoelig object onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Indien dit geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen, geldt een minimum afstand van 50 meter.

Dit wijzigingsplan betreft het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied en het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Voor dit plan hoeft zodoende alleen getoetst te worden of wat betreft de in het plangebied aanwezige woning voldaan wordt aan de Wgv.

In de bestaande situatie betrof de in het plangebied aanwezige woning voor omliggende veehouderijen een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij. Met de beoogde nieuwe situatie wordt in dit opzicht sprake van een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Op de bestaand aanwezige woning in het plangebied blijft dus artikel 3, lid 2 Wgv van toepassing. Gezien de ligging buiten de bebouwde kom vereist de Wgv hiermee dat tussen deze woning en omliggende veehouderijen sprake is van een minimum afstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan. De afstand tussen de woning en het emissiepunt van het dichtstbijgelegen bestaande dierenverblijf van de dichtstbijgelegen veehouderij (Zeelandseweg 12) bedraagt  $\pm 290$  meter. En de afstand tussen het in dit wijzigingsplan opgenomen bestemmingsvlak 'Wonen' en het 'bouwvlak' van deze veehouderij bedraagt minstens  $\pm 118$  meter.

Wat de in het plangebied aanwezige woning betreft wordt dus in zowel de bestaande als beoogde nieuwe situatie aan de Wgv voldaan. Op het gebied van geur zal dit wijzigingsplan daarom niet leiden tot onevenredige beperkingen voor de bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van de omliggende veehouderijen.

#### Woon- en leefklimaat

Ook voor het bepalen van het woon- en leefklimaat voor een woning in het buitengebied is het aspect geur van belang. Hierbij gaat het om de cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) vanwege de geuremissie van alle veehouderijen in een bepaald gebied.

Voor een oordeel over het woon- en leefklimaat in het plangebied is er gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse. Doordat met dit wijzigingsplan de (voormalige) varkenshouderij in het plangebied beëindigd wordt, zal de geuremissie ter plaatse aanzienlijk afnemen. Gevolg daarvan is dat ook de achtergrondbelasting er zal gaan afnemen. Als bijlage 2 bij deze toelichting is een berekening opgenomen van de achtergrondbelasting voor het plangebied in de beoogde nieuwe situatie. Volgens deze berekening komt deze uit op hoogstens 6,7 OUE. Op grond van de 'Geurgebiedsvisie gemeenten Landerd en Mill en Sint Hubert' wordt een dergelijke achtergrondbelasting geclassificeerd als een 'acceptabel geurniveau' in de zin van woon- en leefklimaat voor een woning in het buitengebied.

Voor geurgevoelige objecten in de omgeving geldt dat met de ontwikkeling waar dit wijzigingsplan in voorziet, de door een in het plangebied gevoerde varkenshouderij op deze

objecten veroorzaakte geurbelasting vervalt. Dit heeft een positief effect voor die objecten qua geursituatie en woon- en leefklimaat.

#### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan. De ontwikkeling waar dit plan in voorziet, leidt tot een aanzienlijke verbetering van de geursituatie ter plaatse van en rondom het plangebied.

### 4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor de regeling rond luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm). Uit het in artikel 5.16 Wm bepaalde volgt dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor ruimtelijke plannen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een plan dat niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. Aangezien er in de nieuwe situatie geen varkens of andere dieren meer worden gehouden, is wat betreft de effecten op gebied van de luchtkwaliteit alleen van belang of de nieuwe situatie een grotere verkeersaantrekkende werking dan de bestaande situatie heeft. In dit geval is sprake van het tegenovergestelde. De verkeersgeneratie van een burgerwoning is vergelijkbaar met die van een bedrijfswoning en in de nieuwe situatie is geen sprake meer van verkeersbewegingen naar en vanaf het plangebied vanwege een actieve varkenshouderij.

Om te bepalen of uit oogpunt van luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat kan gekeken worden naar de achtergrondwaarden voor fijnstof en stikstofdioxide volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN, GDN). Tabel 4.1 geeft de achtergrondwaarden en normen weer.

|            | Totale concentratie NO <sub>2</sub> | Totale concentratie PM <sub>10</sub> | Totale concentratie PM <sub>2,5</sub> |
|------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Plangebied | 10,62 µg/m <sup>3</sup>             | 15,6 µg/m <sup>3</sup>               | 8,808 µg/m <sup>3</sup>               |
| Norm       | 40 µg/m <sup>3</sup>                | 40 µg/m <sup>3</sup>                 | 25 µg/m <sup>3</sup>                  |

- Tabel 4.1: achtergrondwaarden en -normen ter plaatse van het plangebied.

Uit de tabel blijkt dat de concentraties aan stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots beneden de gestelde normen liggen. Daarmee kan worden gesproken van een acceptabel woon- en leefklimaat qua luchtkwaliteit.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

### 4.4 Geluid

#### Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dient te worden verricht, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals

woningen) zijn voorzien binnen de geluidzone van een spoorweg of een weg. Dit geldt voor alle (spoor)wegen, met uitzondering van:

- wegen, gelegen in een als 'woonerf' aangeduid gebied;
- wegen met een geldende maximumsnelheid van 30 km/uur.

Daar deze zich uitstrekken tot 250 meter vanaf de as van deze wegen, ligt het plangebied binnen de geluidzones van de Zeelandseweg en Reekseweg. Akoestisch onderzoek weg-verkeerslawaai is op basis van de Wgh echter alleen noodzakelijk wanneer een ruimtelijk plan voorziet in het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wgh. Omdat hiermee sprake is van het handhaven van de bestaand in het plangebied aanwezige bedrijfswoning, is dat met dit wijzigingsplan niet het geval.

### *Industrielawaai*

Bedrijfsactiviteiten kunnen invloed hebben op de geluidsbelasting van naastgelegen woningen. Het Activiteitenbesluit biedt aan verschillende objecten bescherming tegen door inrichtingen (zoals bedrijven) veroorzaakt geluid. Het gaat om geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) en terreinen. Het Activiteitenbesluit sluit hierbij aan bij het begrippen kader van de Wet geluidhinder.

In algemene zin biedt het Activiteitenbesluit geluidsgevoelige objecten bescherming tegen geluid veroorzaakt door de toestellen, installaties, werkzaamheden en activiteiten binnen en ten behoeve van een inrichting, waaronder laden en lossen. De geluidnormen uit dit besluit zijn echter niet zonder meer te gebruiken om te beoordelen of een bepaalde ontwikkeling inpasbaar is. De methodiek van de in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gegeven richtafstanden tussen geluidbelastende en -gevoelige functies is daarop beter toegespitst. Aanvaard is dat als er aan de richtafstand wordt voldaan, er geen geluidhinder te verwachten valt.

Dit wijzigingsplan betreft het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied en het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Voor dit plan hoeft zodoende alleen getoetst te worden of wat betreft de in het plangebied aanwezige woning voldaan wordt aan de in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' vermelde richtafstanden voor het aspect geluid. Dit is gezien het volgende het geval:

- De afstand tussen het plangebied en de bedrijven ter plaatse van Eikenlaan 5 en Dorpsstraat 70, 72 en 80 te Langenboom is groter dan 100 meter. Gezien dit allemaal bedrijven zijn met voor geluid een richtafstand van 50 meter of minder, wordt er ten opzichte van deze bedrijven voldaan aan de aan te houden richtafstand;
- Van het plangebied tot de kwekerij ter plaatse van Dorpsstraat 82 te Langenboom is sprake van een afstand van meer dan 80 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand, want de kwekerij valt in milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand voor geluid van 30 meter;
- Met een afstand van  $\pm 118$  meter valt het deel van het plangebied waar de bestemming 'Wonen' aan wordt toegekend buiten de richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid van de varkenshouderij aan de Zeelandseweg 12 te Langenboom.

Voor geluidsgevoelige objecten in de omgeving geldt dat ze met de ontwikkeling waar dit wijzigingsplan in voorziet, geen geluidsbelasting meer ondervinden van een in het plangebied gevoerde varkenshouderij. Dat heeft voor die objecten een positief effect qua geluid.

### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

## 4.5 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te toetsen of risicobronnen in en/of in de nabijheid van het plangebied gevaarlijke situaties kunnen opleveren voor (beperkt) kwetsbare objecten. Daarvoor moeten de risico's voor de bevolking in beeld worden gebracht die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten. Het aspect externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen, transportroutes of buisleidingen. Daarvoor is verschillende wet- en regelgeving van toepassing:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de bijbehorende Regeling Basisnet;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);

Voor bedrijven is het Bevi van toepassing. Op grond van de wet- en regelgeving komt aan (beperkt) kwetsbare objecten bescherming toe met het oog op mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen.

### Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (Bevi) bepalen op basis van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen zijn of komen te liggen. Binnen invloedsgebieden dient het groepsrisico nader te worden verantwoord.

### Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als een rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op deze plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt om te toetsen of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek plaats mag vinden en wat gebouwd mag worden in de directe omgeving ervan. Dit risico wordt weergegeven met een risicocontour. Deze geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval bij een risicobron: binnen de contour is het risico groter, daarbuiten is het risico kleiner.

### Groepsrisico (GR)

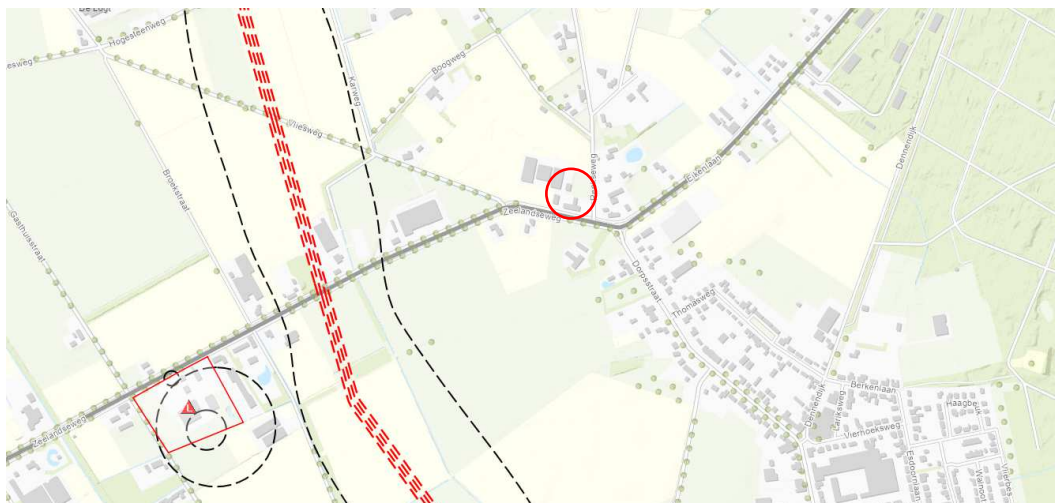
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. De verantwoording houdt in dat wordt onderbouwd of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen er worden genomen om de risico's te verkleinen.

### Inrichtingen

Uit de Risicokaart (zie figuur 4.1) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op geruime afstand van het plangebied (>750 meter) is dit wel het geval, dit betreft een tankstation met verkoop van LPG.

Er is geen sprake van risicocontouren rondom deze inrichtingen, die leiden tot ruimtelijke beperkingen in het plangebied. Genoemd tankstation kent drie PR  $10^{-6}$  risicocontouren:

een contour van 40 meter rondom het vulpunt, van 120 meter rondom het reservoir en van 15 meter rondom de afleverinstallatie. Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter rondom vulpunt en reservoir. Gezien de afstand tussen het plangebied en het tankstation veel groter is dan deze afstanden en hiermee bovendien geen sprake is van het realiseren van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object, is er geen belemmering voor omzetting van de voormalig agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.



• Figuur 4.1: uitsnede Risicokaart met rood omcirkeld het plangebied (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Buisleidingen

Ten westen van het plangebied ligt een buisleidingenstraat met vier aardgastransportleidingen (zie figuur 4.1). Slechts één van die leidingen kent een PR  $10^{-6}$  risicocontour en het plangebied is gelegen buiten deze contour.

Nu de grootte van dit gebied is berekend op 550 meter vanuit het hart van de leidingen, ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van de buisleidingenstraat. Voor de in het plangebied voorziene ruimtelijke ontwikkeling geldt daarom conform artikel 12 Bevb dat het groepsrisico dient te worden verantwoord.

De voorziene ruimtelijke ontwikkeling omvat de al gerealiseerde sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het omzetten van de voormalig agrarische bedrijfswoning in het plangebied naar een burgerwoning. De initiatiefnemer woont al ter plaatse en blijft er wonen. Daarmee wijzigt het bestaande risicoprofiel niet. De ontwikkeling heeft ook geen negatieve invloed wat betreft de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

### Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig voor dit wijzigingsplan.

## 4.6 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient bij een ontwikkeling waarmee er sprake is van een functiewijziging, beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie. Of daarvoor een onderzoek noodzakelijk is, is met name afhankelijk van de aard en/of omvang van de functiewijziging.

Dit wijzigingsplan betreft het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij in het plan-

gebied en omzetten van de voormalig agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Om dit laatste te realiseren, geldt voor een gedeelte van het plangebied dat de huidige bestemming 'Agrarisch' en het bijbehorend 'bouwvlak' vervallen en de bestemming 'Wonen' wordt.

Bij wonen is sprake van een gevoeligere functie dan bij agrarisch. Daarom is ten behoeve van dit wijzigingsplan uitvoering van bodemonderzoek noodzakelijk gebleken.

#### *Verkennd bodemonderzoek*

In eerste instantie is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd voor het gedeelte van het plangebied, waarvan de bestemming wijzigt naar 'Wonen'. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

In het verkennd bodemonderzoek is uitgegaan van de hypothese van de aanwezigheid van een verdachte locatie ter hoogte van de in het plangebied aanwezige diesel- en petroleumtank. Voor de rest van het plangebied is de hypothese onverdachte locatie gehanteerd. Ten aanzien van deze hypothesen is in het onderzoeksrapport geconcludeerd dat:

- Door de aangetoonde licht verhoogde gehalten of concentraties in de grond dient de hypothese onverdachte locatie te worden vervangen door de hypothese verdachte locatie;
- Ter plaatse van de tank is geen verontreiniging aangetoond. Hierdoor dient de hypothese verdachte locatie te worden vervangen door de hypothese onverdachte locatie.

De verdere conclusies en/of aanbevelingen vanuit het verrichte bodemonderzoek zijn:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de grond plaatselijk bijmengingen waargenomen aan bakstenen en/of puin. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden waargenomen die duiden op mogelijke bodemverontreiniging. Asbestverdacht plaatmateriaal is niet aangetroffen;
- Ter plaatse van de onderzochte gronden zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetoond in relatie tot bodemkwaliteitsklasse wonen. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht;
- Het kan niet uitgesloten worden dat de aangetroffen puinfundering onder de klinkerverharding asbesthoudend is.

#### *Verkennd asbestonderzoek*

Het aantreffen van bakstenen en puin in de bodem en een mogelijk asbesthoudende puinfundering onder de aanwezige klinkerverharding hebben aanleiding gegeven om in het al onderzochte gedeelte van het plangebied een verkennd asbestonderzoek uit te voeren. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Voor het verkennd asbestonderzoek is uitgegaan van de hypothese 'verdachte locatie' op het aanwezig zijn van asbesthoudend materiaal in de grond en puinfundering. Na het verrichten van het onderzoek is hieromtrent het volgende geconcludeerd.

#### Asbest-in-grond

Bij het onderzoek naar asbest-in-grond is er in drie boorgaten asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. In twee gaten is de grond tot boven de interventiewaarde (100 mg/kg droge stof) verontreinigd met asbest.

Hiermee zijn in de grond van een gedeelte van het onderzochte gedeelte van het plangebied sterke verontreinigingen met asbest aangetoond, maar is de exacte omvang ervan nog onbekend. Op basis van het verkennd onderzoek is de omvang van de asbest-in-

grond verontreiniging ingeschat op een oppervlakte van  $\pm 730 \text{ m}^2$  en een diepte van  $\pm 0,5$  meter onder maaiveld.

#### Asbest-in-puin

In de onderzochte puinfundering zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. Deze is volgens de resultaten vrij van asbestverontreiniging.

#### *Notitie saneringsnoodzaak*

Naar aanleiding van de bevindingen van het verkennend asbestonderzoek heeft initiatiefnemer NIPA milieutechniek gevraagd om vast te stellen of in dit geval ten aanzien van de in het plangebied aangetroffen bodemverontreiniging met asbest sprake is van een saneringsnoodzaak (spoedeisendheid). Dit is pas aan de orde als sprake is van blootstellingsrisico's. Ontbreken blootstellingsrisico's dan wordt de verontreiniging kadastraal geregistreerd en kan sanering plaatsvinden op een natuurlijk moment, bijvoorbeeld wanneer ter plaatse bouw- of graafwerkzaamheden zijn voorzien.

NIPA milieutechniek heeft voor vaststelling van de saneringsnoodzaak de als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen notitie opgesteld. Hierin is als conclusie opgenomen dat er uitgaande van de aangetroffen huidige situatie en het huidig gebruik geen sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging in het plangebied en sanering op een natuurlijk moment kan worden uitgevoerd. Ter plaatse van de aangetroffen bodemverontreiniging met asbest is een duurzame afdekking dan wel een dichte grasmat aanwezig en de verontreiniging heeft in geen geval een gehalte van meer dan  $1.000 \text{ mg/kg}$  droge stof.

#### *Besluit melding bodemverontreiniging*

Op basis van de rapporten van het verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek en de notitie over de saneringsnoodzaak heeft initiatiefnemer de in een deel van het plangebied aangetroffen bodemverontreiniging met asbest gemeld bij het hiervoor bevoegde gezag. Volgens het besluit van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant op de melding kan men instemmen met de conclusie wat betreft de saneringsnoodzaak. Verwacht wordt dat de aanwezige bodemverontreiniging bij het huidige feitelijke grondgebruik geen onaanvaardbare risico's oplevert voor mens, milieu of verspreiding. Dit besluit is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

De omgevingsdienst wijst er in hiervoor genoemd besluit wel op dat voor alle gevallen van grondverzet ter plaatse van het betreffende deel van het plangebied geldt, dat dat alleen mag plaatsvinden op basis van een door de dienst goedgekeurd saneringsplan. Alsdan dient eerst ook een nader asbestonderzoek te worden verricht.

#### *Conclusie*

In een deel van het plangebied is een bodemverontreiniging met asbest aanwezig. Deze verontreiniging is gemeld bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant als bevoegd gezag. Er zijn verder hooguit lichte verontreinigingen met kwik en PAK in de bodem aangetoond. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

In het kader van de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen' is met de in deze paragraaf beschreven onderzoeken voldoende inzicht verkregen in de bodemkwaliteit. Op dit moment is er geen verder onderzoek vereist.

Voorwaarde hierbij is wel dat ter plaatse van het deel van het plangebied waar sprake is van bodemverontreiniging met asbest, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd en het feitelijk gebruik en de feitelijke inrichting zo blijven zoals het nu is. Indien er toch grond-

werkzaamheden worden beoogd, moet er eerst een saneringsplan worden ingediend bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

## 4.7 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet verving de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet.

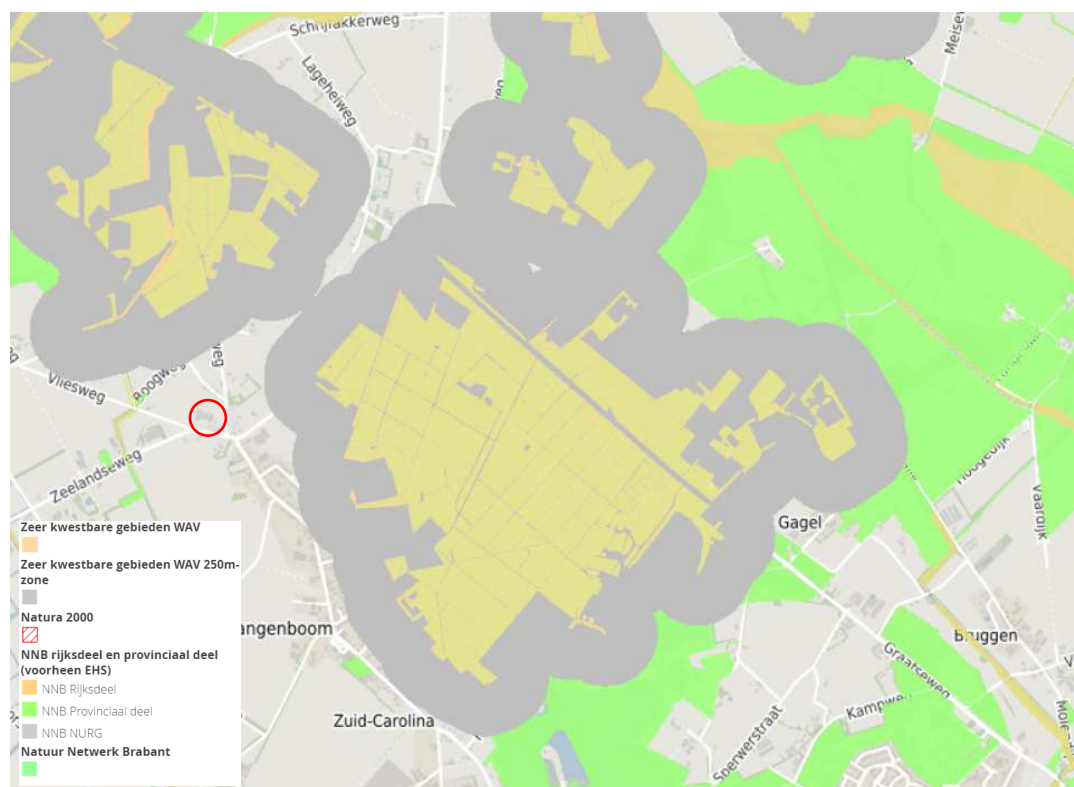
De Wnb voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wnb is door samenvoeging van wetten zowel gericht op gebieds- als soortenbescherming.

### Gebiedsbescherming

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of een ruimtelijke ontwikkeling van invloed zou kunnen zijn op de instandhouding en/of kwaliteit van de in of in de nabijheid van het plangebied gelegen beschermde natuurgebieden.

De meest dichtbij gelegen kwetsbare natuurgebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij bevinden zich ten noorden en ten oosten van het plangebied, op een afstand van  $\pm 450$  meter. Het dichtstbij gelegen gebied dat tot het NatuurNetwerk Brabant (NNB) behoort is op nog grotere afstand van het plangebied gelegen. Zie figuur 4.2.



Figuur 4.2: Uitsnede kaartlaag zeer kwetsbare gebieden WAV provincie Noord-Brabant (kaartbank.brabant.nl)

Gezien deze afstanden tussen plangebied en betreffende beschermde natuurgebieden en het feit dat dit plan het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse en omzetten van de voormalig agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft, zijn er vanwege dit wijzigingsplan geen negatieve effecten te verwachten op de instandhouding en/of kwaliteit van betreffende beschermde natuurgebieden. Ook niet in de zin van externe werking. Door het stoppen van de varkenshouderij ter plaatse van het plangebied is op dit gebied juist sprake van een positieve ontwikkeling.

De Wnb bepaalt ook dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun mogelijk effect op de instandhouding(sdoelstellingen) van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied is 'Sint Jansberg'. Dit gebied ligt ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van  $\pm 13,8$  kilometer.

Wanneer de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied zo groot is zoals hiervoor genoemd, kan alleen wat betreft de veroorzaakte stikstofemissie en -depositie sprake zijn van een mogelijk effect. In dit geval is om het volgende met zekerheid te stellen dat de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling op dit gebied een positief effect gaat hebben:

- Doordat de ter plaatse geëxploiteerde varkenshouderij wordt beëindigd, vervalt de vanuit het plangebied veroorzaakte stikstofemissie als gevolg van het houden van 2.200 gespeende biggen, 119 kraamzeugen, 8 (opfok)zeugen, 353 guste en dragende zeugen, 2 dekberen en 2 paarden. Dit gaat om een emissie van 1.286,6 kg NH<sub>3</sub> per jaar;
- Voertuigbewegingen veroorzaken in verhouding veel minder stikstofemissie dan bij het houden van vee het geval is. Uit paragraaf 4.10 blijkt dat in dit geval de beoogde nieuwe situatie bovendien betekent dat er vergeleken met de bestaande situatie sprake zal zijn van afname van het aantal voertuigbewegingen naar/vanaf het plangebied.

Ten opzichte van de bestaande situatie is met de beoogde nieuwe situatie dus met zekerheid sprake van een verbetering als het gaat om de instandhouding(sdoelstellingen) van Natura 2000-gebieden.

### Soortenbescherming

Bij de uitvoering van voorgenomen ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met het huidige voorkomen van de op grond van de Wet natuurbescherming beschermde soorten. De ontwikkeling waar dit wijzigingsplan in voorziet, houdt in dat er in het plangebied  $\pm 2.979$  m<sup>2</sup> aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt is. In het kader van soortenbescherming is op 23 september 2020 ter plaatse van het plangebied een Quick-Scan Flora en Fauna uitgevoerd om te beoordelen of voorgenomen ingrepen al dan niet effecten kunnen hebben op mogelijk aanwezige (beschermde) plant- en diersoorten. De belangrijkste conclusies van de scan zijn hierna beschreven. Het hele rapport is als bijlage 7 opgenomen bij deze toelichting.

De Quickscan bevat een inventarisatie van de huidige aanwezigheid van zowel beschermde soorten planten als dieren in en om het plangebied. Tevens zijn te verwachten effecten van ingrepen in het plangebied beoordeeld.

Voor het bepalen van de effecten en het beantwoorden van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, is de relatie gelegd tussen de voorziene ingrepen en deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*

2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wet-  
telijk beschermde plant- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Met de Quicksan is geconcludeerd dat de in het plangebied voorziene ontwikkeling en de daarbij behorende werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect zullen hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Er zijn binnen het plangebied geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen welke door de werkzaamheden beïnvloed kunnen worden. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen on-evenredige (in)directe gevolgen te verwachten zijn van voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde plant- en diersoorten. Lokaal zullen mogelijk alleen algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect natuur zijn er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

## 4.8 Water

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen te worden. De watertoets is hiervoor het toetsinstrument. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ontwikkeling en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Dat verkleint de kans op problemen zoals overstroming door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor het hemelwater of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een waterbestendige ontwikkeling. Maar het gaat niet alleen om het voorkomen van problemen. Ruimte voor water kan ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving van mens en dier verbeteren. Nieuwe situaties moeten voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen: de hydrologische situatie dient minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Het plangebied valt in het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten voor het duurzaam omgaan met water. Daarnaast is het gemeentelijk beleidskader van belang. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze er in dit geval rekening is gehouden met ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

### *Waterbeheerplan 2022-2027 Aa en Maas*

Het waterbeheerplan beschrijft hoe Waterschap Aa en Maas samen met andere partijen invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van het waterschap. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe deze doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking van de doelen vindt grotendeels plaats in de volgende programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water.

### *Keur Waterschap Aa en Maas 2015*

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben samen waterregels vastgesteld, de Keur. De regels uit de geldende Keur zijn eenvoudiger dan eerst en er is minder vaak een watervergunning nodig dan voorheen. Activiteiten en werkzaamheden rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs van regels vrijgesteld.

De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rondom watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen die een grote impact hebben op belangrijke watergangen en -keringen zijn vergunningplichtig. Het doel van de regels is de wateraanvoer en -afvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.

De waterschappen maken bij het beoordelen van ontwikkelingen met een toename verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en de 10.000 m<sup>2</sup>) kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de opgave van compenserende berging van hemelwater. Voor grote plannen (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup>) volstaat deze rekenregel niet en is er altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk waarbij het waterschap vroegtijdig dient te worden betrokken. Voor plannen waarbij de toename verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> is hebben de drie waterschappen besloten dat het gelet de dermate kleine afvoer van hemelwater verantwoord is geen compensatie te eisen. Op basis van het gemeentelijk beleid geldt hiervoor nog wel dat er een hydrologisch neutrale ontwikkeling noodzakelijk is met bij voorkeur het verwerken van hemelwater op eigen terrein.

### *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Per 5 november 2019 is de voormalige Verordening water opgegaan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De Verordening water kende een onderscheid in beschermde gebieden en attentiegebieden. In de IOV is deze bescherming gehandhaafd. Hoofdstuk 4 van de IOV richt zich op het regionale waterbeheer en de taakuitoefening van de waterschappen. Hier zijn instructieregels opgenomen die waterschappen moeten betrekken bij uitoefening van hun bevoegdheden. Hiermee is voldaan aan de verplichtingen van de Waterwet.

Ter plaatse van het plangebied gelden vanuit de in hoofdstuk 4 van de IOV opgenomen instructieregels geen beperkingen voor de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling.

### *Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP)*

Met het VGRP geeft de gemeente Land van Cuijk haar invulling aan duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijke rioolstelsel. De planperiode van het VGRP is 2020 tot en met 2024.

### *Waterhuishoudkundig systeem*

Het plangebied bestaat uit verhardingen, bebouwing, erfbeplanting en akkerland. Een groot gedeelte van de gronden rond de bestaand aanwezige woning is als tuin ingericht en bestaat grotendeels uit gazon. Het terrein is en blijft voor een deel verhard ten behoeve van de bereikbaarheid van de bebouwing.

Aan de zuidwestzijde is net buiten het plangebied een sloot gelegen.

### *Grondwater*

Voor zover bekend is ter plaatse van het plangebied geen grondwateroverlast aanwezig.

### *Oppervlaktewater*

Ter plaatse van en aangrenzend aan het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. De aan de zuidwestzijde net buiten het plangebied aanwezige sloot is gelet de Legger oppervlaktewateren van het waterschap geen A- of B-watergang. Daardoor is het een sloot zonder beschermingszone.

### *Hemelwater*

De ontwikkeling waar dit wijzigingsplan op ziet, dient hydrologisch neutraal te zijn. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen geldt voor hemelwater als uitgangspunt, dat dit op eigen terrein wordt verwerkt en/of op oppervlaktewater wordt geloosd.

De met dit wijzigingsplan beoogde nieuwe situatie betekent dat de voormalige varkensstallen in het plangebied worden gesloopt, de rondom aanwezige verharding wordt verwijderd en de gronden ter plaatse akkerland worden. Tegelijkertijd worden de voormalig agrarische bedrijfswoning en een aantal overige voormalige bedrijfsgebouwen gehandhaafd als burgerwoning met bijbehorende bouwwerken, inclusief daarbij behorende tuinen, erven en verharding. Over het geheel gezien heeft de ontwikkeling een aanzienlijke afname aan verhard oppervlak in het plangebied tot gevolg (>5.000 m<sup>2</sup>).

De afname aan verhard oppervlak houdt in dat conform de regels van het waterschap voor dit wijzigingsplan geen compenserende berging van hemelwater vereist is. Hemelwater zal hierdoor op eigen terrein meer ruimte krijgen om te infiltreren en te worden opgenomen in de grond. Dit zal een positief effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie ter plekke.

### *Afvalwater*

De bestaand in het plangebied aanwezige woning heeft een bestaande aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel voor huishoudelijk afvalwater. De omzetting van een voormalig agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning heeft niet tot gevolg dat de vanuit het gebruik van deze woning afkomstige hoeveelheid afvalwater zal toenemen. Dit wijzigingsplan heeft wat betreft afvalwater dan ook geen nadelig effect.

### *Digitale watertoets*

Dit wijzigingsplan is via de Digitale watertoets op mogelijk spelende waterbelangen getoetst. Het toetsresultaat is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen. Uitkomst is dat:

- Volgens de ingevoerde gegevens de verhardingstoename en/of -afkoppeling minder is dan 500 m<sup>2</sup>;
- Het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt;
- Verwachting is dat er vanuit het waterschap geen tot weinig opmerkingen zullen zijn.

### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

## **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

### *Archeologie*

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet integrale bescherming mogelijk van ons cultureel erfgoed.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ (in de grond) te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor de omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met archeologische waarden.

Door de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert was er al in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en Wet ruimtelijke ordening voor gekozen om eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dat heeft geresulteerd in de 'Nota Archeologiebeleid Mill en Sint Hubert'. Het in deze nota uiteengezet beleid is doorvertaald in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' en 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'.

In voornoemde bestemmingsplannen is ter plaatse van het grootste deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Dit betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op basis van de 'Nota Archeologiebeleid Mill en Sint Hubert' is het plangebied gelegen in gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt dat er bij bodemingrepen dieper dan 0,4 meter onder het bestaand maaiveld en groter dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek wordt verlangd.

Voor de met dit wijzigingsplan beoogde nieuwe situatie is in het plangebied al ±2.979 m<sup>2</sup> aan voormalige varkensstallen gesloopt. De rondom aanwezige verharding is daarbij ook verwijderd. De gronden ter plaatse zijn al als akkerland in gebruik genomen. Wat het andere deel van het plangebied betreft houdt de beoogde nieuwe situatie in dat de voormalig agrarische bedrijfswoning en enkele overige voormalige bedrijfsgebouwen gehandhaafd worden als burgerwoning met bijbehorende bouwwerken, inclusief bijbehorende tuinen, erven en verharding. Voor het eerstgenoemde geldt dat dit geen diepere bodemingrepen tot gevolg heeft gehad dan de ingrepen die al hebben plaatsgevonden bij de bouw van de varkensstallen en het aanleggen van de verharding. Gezien het daarmee ingrepen betreft in al geroerde grond, zullen deze niet hebben geleid tot verdere verstoring van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Tot op betreffende diepte onder bestaand maaiveld zijn eventueel ter plaatse aanwezige archeologische waarden in het verleden al verstoord. Het laatstgenoemde gaat niet gepaard met nieuwe bodemingrepen.

Gelet hierop is ten behoeve van dit wijzigingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, maar volstaat het handhaven van de al toegekende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op deze manier is geborgd dat met het plan geen sprake is van aantasting van de eventueel in het plangebied voorkomende archeologische waarden.

### *Cultuurhistorie*

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In het plangebied zelf en de directe omgeving bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten of gebouwen die in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn opgenomen.

Ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied is zodoende geen sprake van cultuurhistorische waarden, waarmee bij dit plan rekening moet worden gehouden.

### *Conclusie*

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

## 4.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen in en/of rondom het plangebied. Het is daarom van belang om inzichtelijk te maken welke veranderingen er kunnen treden en of deze effect hebben op de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte. In dit geval is hiervoor gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018).

### *Mobiliteit*

Dit wijzigingsplan dient het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij in het plangebied en het omzetten van de voormalig agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Vanwege het volgende zal in beoogde nieuwe situatie sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen per etmaal naar en vanuit het plangebied:

- Er zullen geen voertuigbewegingen van vrachtwagens, personen- en bestelauto's meer plaatsvinden voor aan- en/of afvoer van varkens, kadavers, voer, stro, mest en andere materialen en bezoek door dierenartsen, adviseurs, monteurs enz.;
- Een burgerwoning kent geen hogere verkeersgeneratie dan een bedrijfswoning.

In de beoogde nieuwe situatie wordt het plangebied via de bestaande brede in- en uitrit ontsloten op de Zeelandseweg. Aangezien dit een doorgaande weg is die de kern Langenboom verbindt met de regionale wegenstructuur, is hier een goede ontsluiting mee aanwezig. Doordat de voorziene ontwikkeling bovendien tot een afname leidt van het aantal verkeersbewegingen naar en vanuit het plangebied, zal er dan ook geen nadelig effect zijn qua verkeersafwikkeling. Niet ter hoogte van het plangebied en niet in de verdere omgeving. De Zeelandseweg kan het door de beoogde nieuwe situatie teweeg gebrachte verkeer verwerken zonder dat de weg aanpassing behoeft.

### *Parkeren*

Door het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij in het plangebied vervalt in de beoogde nieuwe situatie de bijbehorende parkeerbehoefte.

Genoemde CROW-publicatie geeft als kencijfer voor de parkeerbehoefte van vrijstaande koopwoningen in het buitengebied een bandbreedte van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. Dit kencijfer is van toepassing voor zowel een burgerwoning als een bedrijfswoning.

Uitgangspunt is dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Geconstateerd kan worden dat met de overblijvende erfverharding in het plangebied genoeg ruimte aanwezig is en blijft om op eigen terrein te voorzien in een drietal parkeerplaatsen bij de al bestaand aanwezige woning.

### *Conclusie*

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

## 4.11 Gezondheid

Bij ruimtelijke ontwikkeling(en) speelt gezondheid een centrale rol. Om een gezonde leefomgeving te creëren (en te behouden) is er tal van wet- en regelgeving geïntroduceerd. Een groot deel van voorgaande paragrafen bevat een toets aan deze wet- en regelgeving. Alle wet- en regelgeving heeft één centrale doelstelling: het stellen van regels om nega-

tieve gevolgen voor de menselijke gezondheid en het milieu te voorkomen en/of te beperken. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient gezondheid te worden meegewogen.

Dit wijzigingsplan betreft het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij in het plangebied en omzetten van de voormalig agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Het stoppen van die varkenshouderij heeft een positieve invloed op het gebied van gezondheid, want het leidt zowel in als rondom het plangebied tot een significante vermindering van de emissies van geluid, geur, ammoniak, (fijn)stof en endotoxinen. Wat betreft het omzetten naar burgerwoning kan worden opgemerkt dat uit voorgaande paragrafen volgt dat er in het plangebied voor deze functie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

#### *Conclusie*

Het aspect gezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

### 4.12 M.E.R.-beoordelingsplicht

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor voor die activiteiten het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of verrichten van een m.e.r.-beoordeling nodig is. Welke activiteiten m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn, is in regelgeving vastgelegd met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. benoemt de activiteiten, plannen en besluiten ten aanzien waarvan het opstellen van een m.e.r. verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waar een m.e.r.-beoordeling voor moet worden verricht.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een ontwikkeling waarbij de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied beëindigd wordt en de voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De varkenshouderij was gelet op onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit (fokken/mesten/houden van gespeende biggen en zeugen). Geconstateerd kan worden dat met de beoogde nieuwe situatie echter geen sprake is van activiteiten, die in onderdeel C of D van deze bijlage voorkomen.

#### *Conclusie*

Voor dit wijzigingsplan is geen m.e.r.-(beoordelings)plicht van toepassing.

### 4.13 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Gezondheids- en milieuaspecten zijn in alle fasen van de inrichting, de bouw en het gebruik van de gebouwde omgeving van belang. Er wordt gestreefd naar duurzame ontwikkeling, lage milieubelasting, energieneutrale bebouwing en behoud en versterken van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, vindt plaats ter plaatse van een bestaand bouwperceel en heeft geen extra ruimtebeslag tot gevolg, zodat rekening wordt gehouden met duurzame verstedelijking. Onderdeel van de ontwikkeling en van dit

plan is verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. In voorgaande paragrafen is onderbouwd dat er voldoende rekening wordt gehouden met milieuaspecten.

Initiatiefnemer heeft geen plannen voor herbouw of nieuwbouw van gebouwen binnen het plangebied. Dit wijzigingsplan en de beoogde nieuwe situatie hebben betrekking op hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing waarvan sloop in het kader van deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen niet verplicht was, voor enkel wonen. Met dit hergebruik is er echter ook sprake van een vorm van duurzaamheid.

Het is wel de bedoeling van initiatiefnemer om het op het westen gericht dakvlak van de  $\pm 200 \text{ m}^2$  grote vroegere werktuigenberging te voorzien van zonnepanelen voor het duurzaam opwekken van stroom.

## 5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke haalbaarheid aangetoond. Het wijzigingsplan moet zowel in economisch als maatschappelijk opzicht uitvoerbaar zijn.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling waar dit wijzigingsplan op ziet, komt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Zodoende neemt de initiatiefnemer alle daarmee verband houdende kosten voor zijn rekening.

Tot de met de ontwikkeling verband houdende kosten behoren ook de door de gemeente te maken plankosten en eventuele door de gemeente uit te keren tegemoetkomingen voor mogelijk uit de ontwikkeling voortvloeiende planschade. Om te verzekeren dat de gemeente deze kosten op initiatiefnemer kan verhalen en deze voor zijn rekening en risico komen, wordt er indien noodzakelijk tussen partijen een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie of een aparte planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Als er voor eerstgenoemde overeenkomst geen noodzaak bestaat, zijn de plankosten in rekening te brengen als leges op grond van de gemeentelijke legesverordening.

Met genoemde overeenkomsten en/of het heffen van leges zal de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd zijn.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Omgevingsdialoog*

De gemeente wil dat voor iedere ontwikkeling die wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan vraagt, een omgevingsdialoog gehouden wordt. Dit om omwonenden in een vroegtijdig stadium bij ontwikkelingen te betrekken, zodat mogelijke wensen of opmerkingen te bespreken en verwerken zijn.

Initiatiefnemer heeft zodoende in het kader van dit wijzigingsplan een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden over de ontwikkeling die hij beoogt in het plangebied. Daarbij heeft hij hen gevraagd een formulier in te vullen. Voor de ingevulde formulieren wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting. Omwonenden hebben hierop geen wensen en/of bedenkingen kenbaar gemaakt.

#### *Vooroverleg*

Op dit wijzigingsplan is het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente heeft ten behoeve hiervan een eerder concept van onderhavig plan toegestuurd aan relevante overheden en instanties.

De gemeente heeft daarop van het Waterschap Aa en Maas en de brandweer een vooroverlegreactie met een enkele opmerking ontvangen. Die opmerkingen zijn in voorliggend wijzigingsplan verwerkt.

#### *Formele procedure*

De gemeente Land van Cuijk brengt dit wijzigingsplan in procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

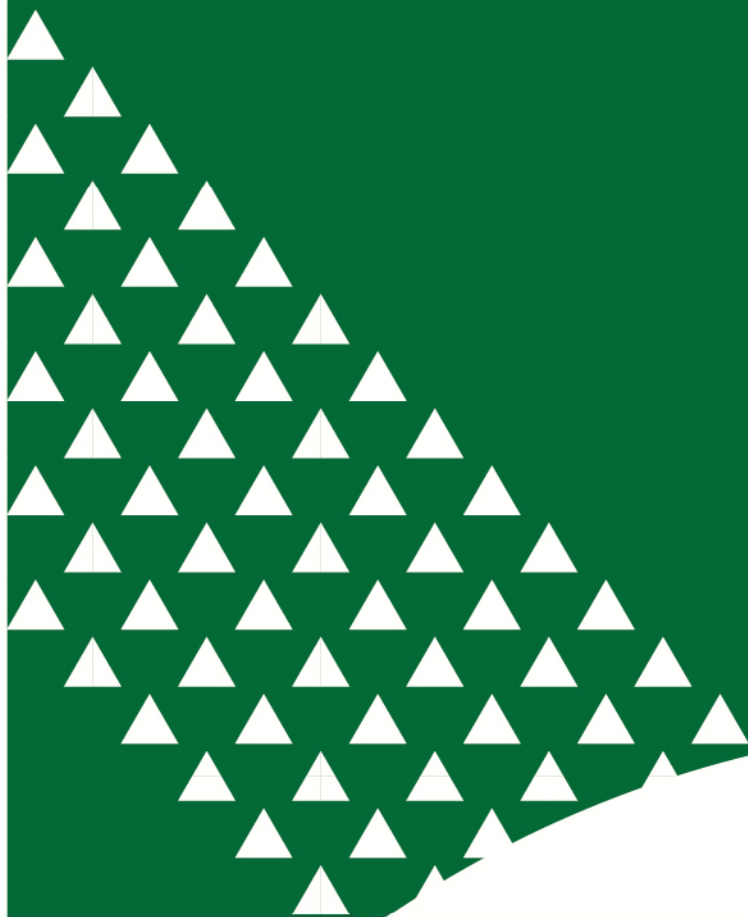


Dit betekent dat het wijzigingsplan voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd als ontwerp. Gedurende deze termijn is het voor iedereen mogelijk het ontwerp van het wijzigingsplan in te zien en hier een reactie op te geven door middel van indiening van een zienswijze.

Nadat de inzagetermijn afgelopen is, is het aan het college van burgemeester en wethouders om te besluiten over de beantwoording van de eventueel ingediende zienswijzen en het (gewijzigd) vaststellen van het wijzigingsplan.

## Bijlagen

- BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
- BIJLAGE 2: GEURBEREKENING
- BIJLAGE 3: VERKENNEND BODEMONDERZOEK
- BIJLAGE 4: VERKENNEND ASBESTONDERZOEK
- BIJLAGE 5: MEMO SANERINGSNOODZAAK
- BIJLAGE 6: BESLUIT MELDING BODEMVERONTREINIGING
- BIJLAGE 7: QUICKSCAN SOORTENBESCHERMING
- BIJLAGE 8: WATERTOETS
- BIJLAGE 9: FORMULIEREN OMGEVINGSDIALOOG



**Agrifirm Group BV**

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland  
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

**T** 088 488 10 00  
**F** 088 488 18 00

[info@agrifirm.com](mailto:info@agrifirm.com)  
[www.agrifirm.com](http://www.agrifirm.com)

