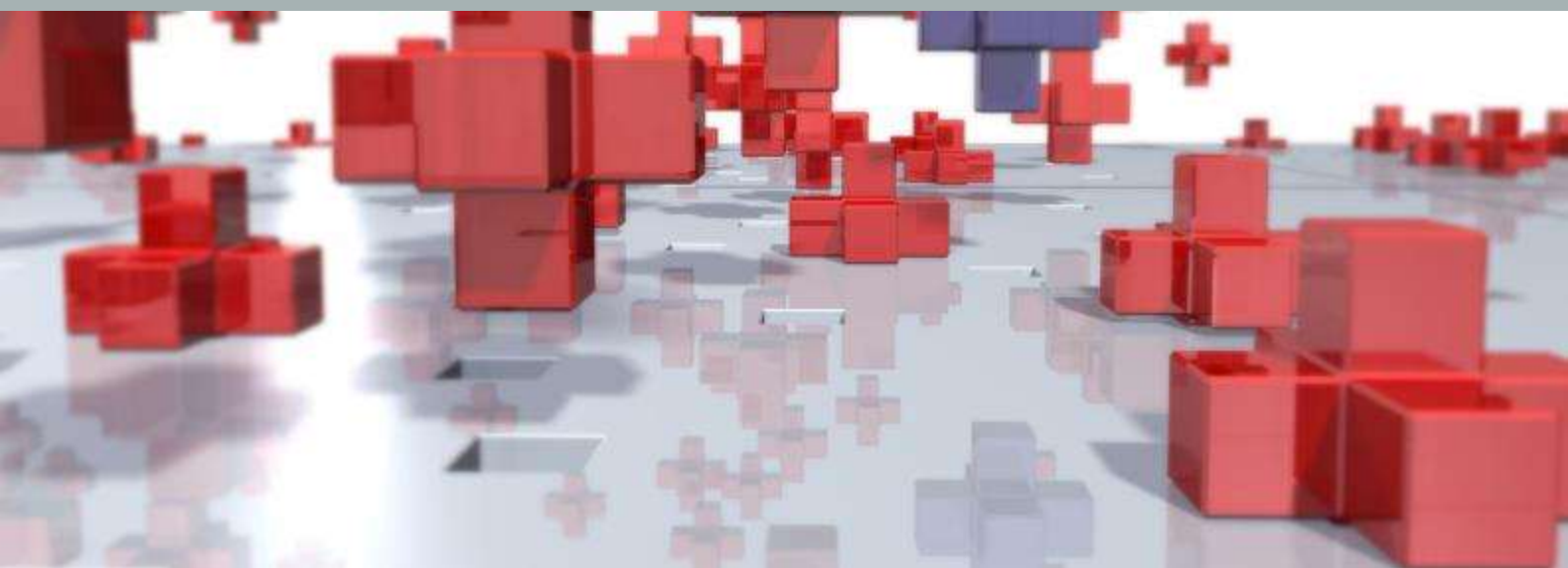


Wijzigingsplan Schaapsdijkweg 22, Langenboom
Gemeente Land van Cuijk
Vastgesteld



Wijzigingsplan Schaapsdijkweg 22, Langenboom

Gemeente Land van Cuijk

Vastgesteld

Rapportnummer: P04604_2

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1982.WPLaSchaapsdweg22-VA01

Datum: 3 mei 2022

Opdrachtgever: particulier

Projectteam BRO: MvDn

Concept: 29 juli 2021

Ontwerp: 25 januari 2022

Vastgesteld: 3 mei 2022

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Historische en huidige situatie	8
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
3.BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
4.OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Geluid	21
4.2 Luchtkwaliteit	21
4.3 Bedrijven en milieuzonering	22
4.4 Geurhinder	23
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Ecologie	27
4.7 Bodem	29
4.8 Water	31
4.9 Archeologie	31
4.10 Cultuurhistorie	32
4.11 Verkeer en parkeren	33
4.12 Gezondheid	33
4.13 M.e.r.-beoordeling	34
5.JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Plansystematiek	36

6.UITVOERBAARHEID	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

1. INLEIDING

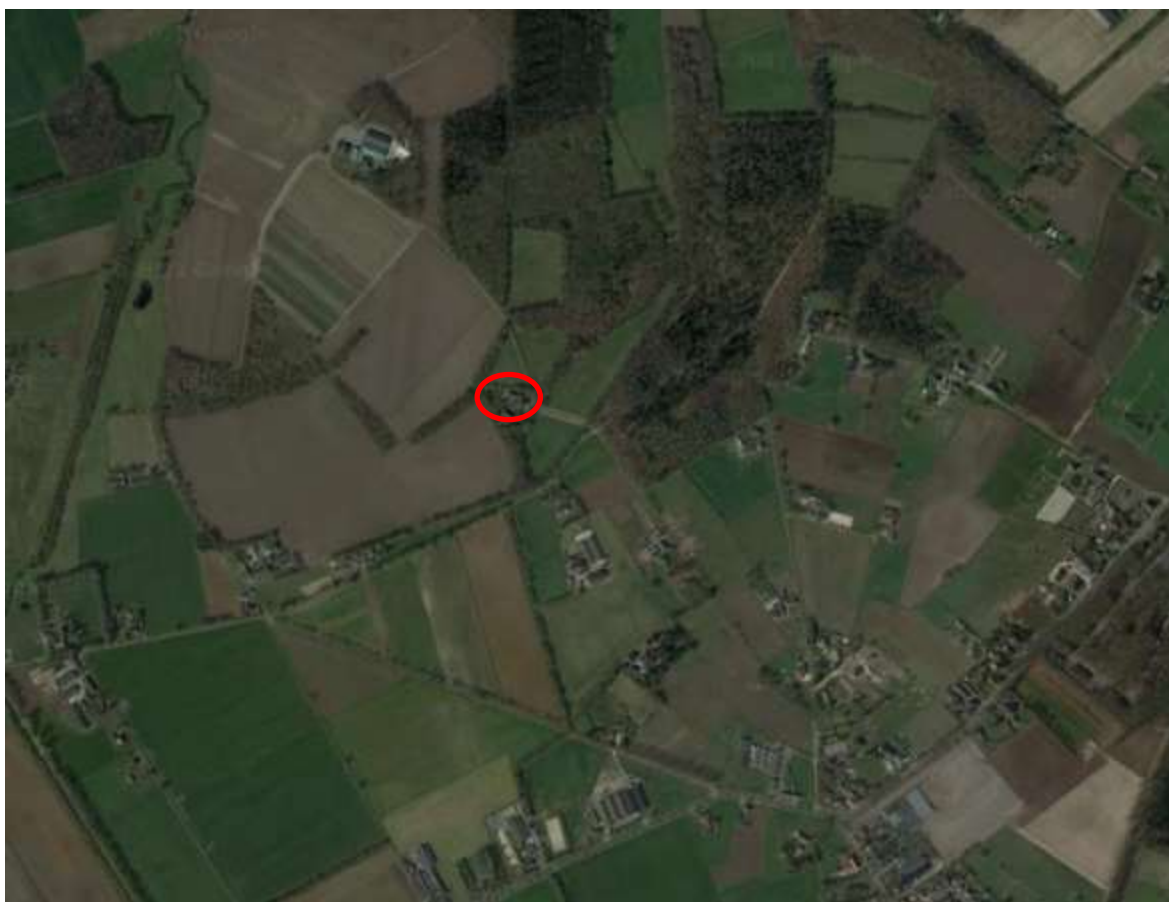
1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het voormalige retraitecentrum aan de Schaapsdijkweg 22 te Langenboom, gemeente Land van Cuijk in gebruik te nemen als woonhuis. De bebouwing is gebouwd in 1968. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert', vastgesteld op 20 juni 2013 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert Herziening 2018', vastgesteld op 26 september 2019 heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is permanente bewoning niet toegestaan. Dit betekent dat een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', waarmee permanente bewoning juridisch-planologisch wordt geborgd.

Om onderhavige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Schaapsdijkweg 22 in Langenboom en is gelegen ten noordwesten van Langeboom en Mill, ten noordoosten van Zeeland en ten zuidoosten van Schaijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Mill en Sint Hubert sectie M (ged.) nummer 1033 en heeft een oppervlakte van 2.394 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in de figuur 1.1. De precieze begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding bij dit wijzigingsplan.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied
(bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert', vastgesteld door de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert op 20 juni 2013, het geldende juridische kader. In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 9' en met gedeeltelijk een bouwvlak. Tevens is de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert Herziening 2018' van toepassing op onderhavig plangebied. Deze herziening is vastgesteld op 26 september 2019 door de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert.

Conform deze herziening gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. Tevens gelden de volgende gebiedsaanduidingen: 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone'; 'luchtverkeerzone – radarverstoringsgebied'; 'overige zone – beperkingen veehouderij'; 'overige zone – groenblauwe mantel'; 'overige zone - leefgebied struweelvogels'; 'overige zone - landschap, leefomgeving en gezondheid'; 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen'.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' op 30 september 2021 vastgesteld door de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert. Dit bestemmingsplan heeft tot doelstelling om de juridische link te leggen met het beleid gericht op kamerbewoning in woningen binnen de gemeente. Het bestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de gehele gemeente Mill en Sint Hubert.

Tevens is op 9 december 2021 het parapluplan 'Mill, Parapluplan Ke-geluidscontouren' als vastgesteld door de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert. Het plangebied is niet gelegen binnen het werkingsgebied van dit bestemmingsplan.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert Herziening 2018' is het bebouwen van bebouwing niet permanent toegestaan. Echter is, in artikel 18.5.2. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid is tevens in het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' opgenomen in artikel 17.5.2.

18.5.2 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b. De maatschappelijke voorziening ter plaatse is beëindigd en hergebruik is niet langer mogelijk.
- c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige 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.
- 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 400 m².
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- i. 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.
- j. 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, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke aanvraag

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de bovenstaande voorwaarden. Samen met de bij dit plan horende regels en verbeelding vormt dit het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen: één verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het wijzigingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het wijzigingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 met de planbeschrijving, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend wijzigingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische en huidige situatie

Het plangebied ligt in de gemeente Land van Cuijk, ten noorden van de kern Langenboom in het buitengebied. De omgeving wordt gekenmerkt door veel groen en bossen.

De bestaande boerderij aan Schaapsdijkweg 22 betreft een retraitehuis van de Huisgemeente Het Hoge Steen. Het retraitehuis dient voor het opvangen van mensen die behoefte hebben aan rust of begeleiding. De Huisgemeente Het Hoge Steen bestond (en bestaat nog steeds) uit religieuzen van verschillende ordes en congregaties. Ruim 40 jaar heeft de Huisgemeente Het Hoge Steen een actieve rol gespeeld binnen de gemeenschap van Langenboom en omgeving met activiteiten als yoga, studiegroepen, retraite en kunstzinnige activiteiten. Ten zuiden van het plangebied is een woning gelegen. Dit betreft de voormalige annex van de Huisgemeente. In het bestemmingsplan van 2018 is geregeld dat voor de annex van de Hoeve de Schaapsdijk een woonbestemming is opgenomen

Het aantal leden van de Huisgemeente loopt terug, de accommodatie van Hoge Steen aan Schaapsdijkweg is langzaam maar zeker te groot geworden en qua exploitatie te zwaar. Uiteindelijk zal de Huisgemeente Het Hoge Steen ophouden te bestaan. De Huisgemeente is nu voornemens om de Hoeve aan de Schaapsdijkweg 22 te verkopen als woning.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

De boerderij heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk', derhalve is het permanent wonen in de boerderij niet toegestaan. De boerderij is in gebruik als retraitehuis voor het opvangen van mensen die behoefte hebben aan rust of begeleiding. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande boerderij te verkopen als woning, waarbij er geen sloop en/of nieuwbouw aan het hoofdgebouw zal plaatsvinden.

De bestemming wordt gewijzigd van Maatschappelijk naar Wonen, waarbij het huidige bouwvlak van 1.245 m² wordt verkleind naar een bouwvlak Wonen van 950 m².

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.9 van de Provinciale Interim Omgevingsverordening dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De uitwerking van deze provinciale regeling is gegeven in de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit', die de gemeente Mill en Sint Hubert hanteert als beleidskader. De functiewijziging van maatschappelijk naar wonen binnen een bestaand pand is niet opgenomen onder categorie 1 of 2. Onder categorie 3 is in het regionaal afsprakenkader het volgende opgenomen: *'Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet wordt benoemd in een andere categorie'*.

Derhalve betekent dit dat voorgestane ontwikkeling een categorie 3 ontwikkeling betreft. Bij een categorie 3 ontwikkeling moet sprake zijn van een berekening van de waardevermeerdering en 20% van

die waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Derhalve is er een berekening kwaliteitsverbetering van het landschap uitgevoerd. De totale oppervlakte van het perceel is 2.394 m². Het huidige bouwvlak Maatschappelijk is 1.245 m² en wordt verkleind naar een bouwvlak Wonen van 950 m². Bij onderstaande berekening is berekend dat gezien het huidige bouwvlak 1.245 m² en het toekomstige bouwvlak 950 m² is, de grondwaarde voor tuin tot 500 m² (incl. bouwvlak) niet meer mee kan worden geteld.

<u>Huidige situatie</u>			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Waarde per m²	Totaal
Maatschappelijk (bouwvlak)	1.245	120,00	€ 149.400
Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)			
Tuin 500-1000 m ²	500	125,00	€ 62.500
Tuin vanaf 1000 m ²	649	25,00	€ 16.225
			€ 228.125
<u>Toekomstige situatie</u>			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Waarde per m²	Totaal
Wonen (bouwvlak)	950	250,00	€ 237.500
Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)			
Tuin 500-1000 m ²	500	125,00	€ 62.500
Tuin vanaf 1000 m ²	944	25,00	€ 23.600
			€ 323.600
Waardestijging			€ 95.475
Opgave kwaliteitsverbetering (20%)			€ 19.095

Met onderstaande berekening wordt de kwaliteitsverbetering op eigen terrein begroot op **€ 19.140,-**, hiermee wordt voldaan aan de benodigde basisinpassing van **€ 19.095,-**. Er wordt dus voldaan aan de waardevermeerdering investering kwaliteitsverbetering landschap er hoeft geen bijdrage te worden gestort in het gemeentelijk fonds. De landschappelijke kwaliteitsverbetering is juridische geborgd in de regels en dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Kwaliteitsverbetering			
Aanleg	Oppervlakte in m²	Eenheidsprijs	Totaal
Verwijderen parkeerplaatsen	1.190	5,00 per m ²	€ 5.950
Sloop opstallen	270	25,00 per m ²	€ 6.750
Direct herstel cultuurhistorische waarde (renovatie rieten kap)		<i>Werkelijke kosten</i>	€ 6.440
		Totaal kwaliteitsverbetering	€ 19.140

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Van 20 augustus 2019 tot en met 30 september 2019 heeft de ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ter inzage gelegen. De ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in januari 2023 in werking treedt. Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zodat er in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien gaat de herbestemming gepaard met samenhangende landschapsinvesteringen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met deze ontwikkeling is sprake van de toevoeging van slechts één woning, middels het herbestemmen van een bestaand bouwperceel naar Wonen. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde bestemmingswijziging heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

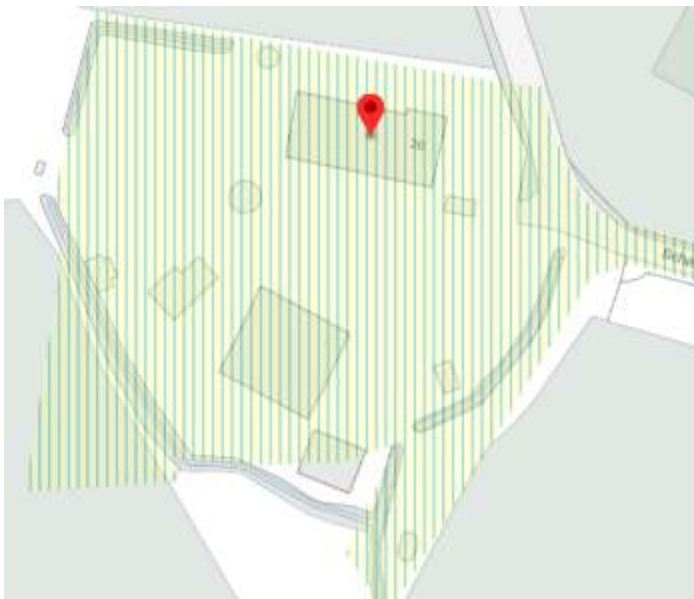
¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening vastgesteld en deze is op 8 december 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening gelegen in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel' en 'Attentiezone waterhuishouding'.



Figuur 3.1 Uitsnede IOV ter plaatse van plangebied
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens is het plangebied gelegen binnen de werkingsgebieden 'verbod uitbreiding veehouderijen', 'stalteringsgebied' en 'beperkingen veehouderijen'. Gezien onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op het realiseren of uitbreiden van een veehouderij zijn de voorwaarden voor deze werkingsgebieden niet van toepassing voor onderhavige ontwikkeling.

De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid voor het vestigen van niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Wel worden hier voorwaarden aan gesteld. De relevante voorwaarden en artikelen worden hieronder weergegeven.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.*
- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- d. De vestiging heeft geen betrekking op:*
 - 1. een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. lawaaisport;*
 - 3. mestbewerking.*

Niet-agrarische functies in landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk in een bosrijke omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn reeds bestaande woningen gelegen. Hiermee is het realiseren van een woning in bestaande bebouwing, waarmee een maatschappelijke bestemming komt te vervallen een ontwikkeling die past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. De mogelijkheden voor vestiging in het buitengebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor milieubelastende activiteiten. De beoogde woonfunctie is passend gelet op de omgeving, waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd om verdere leegstand binnen het landelijk gebied te voorkomen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan hoe de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten haalbaar is, waaronder mobiliteit en agrarische ontwikkeling. Er vindt geen splitsing plaats van een bouwperceel en er is geen sprake van overtollige bebouwing. Er wordt geen vestiging mogelijk gemaakt voor kantoren, lawaaisport en/of mestbewerking.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

De Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om niet-agrarische functies binnen het landelijk gebied te vestigen. Hierbij dient te worden gekeken naar de omgeving en dient er een bijdrage te

worden geleverd aan ruimtelijke kwaliteit. Onderhavige ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging, waarbij er geen aantasting plaatsvindt van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. Hiermee worden de doelstellingen van de Groenblauwe mantel niet beperkt.

De ontwikkeling gaat niet gepaard met een afbreuk van de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologisch en landschappelijke waarden en kenmerken van het plangebied en de nabije omgeving. Dit zal blijken uit de volgende hoofdstukken in dit bestemmingsplan. De huidige gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschap, leefomgeving en gezondheid'; 'overige zone – struweelvogels' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' blijven met het wijzigingsplan gehandhaafd.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het belangrijk dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In de Interim Omgevingsverordening is hiervoor *artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap* opgenomen.

De uitwerking van deze provinciale regeling is gegeven in de 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit', die de gemeente Land van Cuijk hanteert als beleidskader. De functiewijziging van maatschappelijk naar wonen binnen een bestaand pand is niet opgenomen onder categorie 1 of 2. Onder categorie 3 is in het regionaal afsprakenkader het volgende opgenomen: 'Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet wordt benoemd in een andere categorie'. Derhalve betekent dit dat voorgestane ontwikkeling een categorie 3 ontwikkeling betreft. Bij een categorie 3 ontwikkeling moet sprake zijn van een berekening van de waardevermeerdering en 20% van die waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Derhalve is er een berekening kwaliteitsverbetering van het landschap uitgevoerd. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Uit deze berekening blijkt dat de kwaliteitsverbetering op eigen terrein wordt begroot op € 19.140,- hiermee wordt voldaan aan de benodigde basisinpassing van € 19.095,-. Er hoeft dus geen waardevermeerdering te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.26 Attentiezone Waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

De inrichting en het beheer van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) zijn gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van gezonde en goed functionerende ecosystemen. Het provinciale doel is o.a. de verbetering en het herstel van het natuurlijk (grond- en oppervlakte)watersysteem. Hiertoe is ook een attentiezone waterhuishouding rondom het NNB voorzien. Een attentiegebied is een zone van gemiddeld 500 meter rondom deze natte natuurplek, buiten het natuurnetwerk. Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. De functiewijziging heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het NNB. De in het vigerende bestemmingsplan dubbelbestemming 'Waterstaat – attentiegebied EHS' wordt in onderhavig wijzigingsplan overgenomen. De voor 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve

voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Regionaal woningbouwbeleid

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De komende decennia zal de Brabantse bevolking naar verwachting nog met een kleine 280.000 mensen groeien (+10,9%), van 2.563.000 inwoners in 2020 tot bijna 2.842.000 in 2050. Daarnaast heeft Brabant nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen.

Vooruitlopend op en in afwachting van deze nieuwe prognoses in 2020 heeft het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Noordoost-Brabant in december 2016 besloten om, voor de betrokken gemeenten, de (kwantitatieve) woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026 nog vast te stellen op basis van de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014. Het in de Regionale Agenda Wonen 2017 (deel A) vastgelegde groeicijfer voor de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert is daarbij vastgesteld op 455.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend wijzigingsplan wordt er slechts een woning toegevoegd. Dit leidt er niet toe dat de voor de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw wordt overschreden en dit wijzigingsplan is dan ook niet in strijd met de regionale woningmarktstrategie.

3.3.2 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In 2013 hebben de vijf voormalige gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. In 2018 is deze woningmarktstrategie geactualiseerd, rekening houdend met de meest actuele volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

In de woonmarktstrategie zijn zes uitgangspunten (zogenoemde ankers) benoemd die de kern vormen van de visie. Per anker is een doel gesteld.

1. **Een vitale regio.** Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.
2. **Een gezonde woningmarkt.** Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.
3. **De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen.** Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. Hierbij wordt verschil gemaakt in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.
4. **Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal.** Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.

5. **Een levenslooppvriendelijke regio.** Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.
6. **Een duurzame regio.** Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf gemeenten in het Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het in gebruik nemen van het voormalige retraitecentrum aan de Schaapsdijkweg als woonhuis. Er is hierbij geen sprake nieuw ruimtebeslag in het buitengebied en van strijdigheid met de regionale woningmarktstrategie voor het Land van Cuijk. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de vijf voormalige gemeenten in het Land van Cuijk. Hiermee is het plan in lijn met de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

3.3.3 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' gemeente Mill en Sint Hubert

De voormalige gemeente Mill en Sint Hubert heeft op 29 september 2011 de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' gemeente Mill en Sint Hubert vastgesteld. De gemeente Mill en Sint Hubert is per 1 januari 2022 gefuseerd met de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis en Grave tot de gemeente Land van Cuijk. Deze Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' gemeente Mill en Sint Hubert is na de fusie van de gemeenten van kracht gebleven voor het voormalige gemeentegebied van Mill en Sint Hubert.

Het plangebied is volgens de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' gemeente Mill en Sint Hubert gelegen binnen de 'Peelkant-zone', zie figuur 3.2. De aanduiding 7 staat voor Uithoven/Kroondomeinen Hall Zandvoort.

Tussen de Middenpeel-zone en de Peelzoom-zone ligt De Peelkant-zone. Hierin bevinden zich de jonge ontginningsdorpen Langenboom en Wilbertoord. Het culturele erfgoed is hier overwegend jong maar vertegenwoordigt toch een uiterst boeiend stukje geschiedenis. De eerste nederzettingen, uithoven (van kloosters) en ontginningen dateren uit de late middeleeuwen. De ontginningen vonden voornamelijk plaats op de Peelzoom en vormden min of meer eilandjes op de woeste gronden.

Sleutelwoorden Peelkant: Economisch landschap, transformatie, kleinschalig, zeer divers, hoogdynamisch, rood-voor-groen, 'gemengd bedrijf', eco-efficiënt, innovatief, experimenteel, nieuwe landgoederen. In deze zone worden de volgende ontwikkelingsgebieden onderscheiden:

- Dorpslandschap Langenboom
- Dorpslandschap Wilbertoord
- Natuurlandschap Peelzoom
- 'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort
- Ecologisch knooppunt Groespeel / Katwijkse Peel
- Recreatiegebied De Kuilen



'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort

Ontwikkelingsgebied Zandvoort ligt in het uiterste noorden van de gemeente en valt deels in de Peelkant-zone en deels in de Peelzoom-zone. De belangrijkste structuurdragers van het gebied zijn de beekdalen van de Hooge Raam en de Halsche beek. De eerste voert hier met een verval van bijna vijf meter kwelwater aan vanuit de Graspeel bij Zeeland en de Reeksche hei. De tweede doet dit vanaf de rand van de Gasthuispeel onder Langenboom, ook met een hoog verval.

Natuurlijk lozen deze twee beken ook het regenwater uit de wijde omgeving. Het waterniveau wordt met enkele kleine stuwen op niveau gehouden. Dit is niet alleen van groot belang voor dit natuurgebied maar ook voor de ontwikkeling van het stroomafwaarts gelegen, waardevolle, nat dooraderde gebied van de Lage Hei. Dit waterrijke gebied overstijgt het gemeentelijke belang, hetgeen blijkt uit de diverse functies en kwalificaties die hogere overheden in verschillende plannen en nota's aan dit

gebied hebben toegekend: 'Ecobeekstroomgebied', 'waternatuur', 'Natte Natuurparel', 'Beschermingszone Natte Natuurparels', 'Waterpotentiegebied' en onderdeel van een 'Regionale Natuur en Landschapseenheid' (RNLE),

Naast een bijzondere water-ecologische betekenis heeft de Zandvoort ook een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het valt onder de oude buurtschap Hall en bestaat uit een samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Een universeel gaaf ensemble met een kleinschalige openheid, een historisch landschap dat zijn oorsprong vindt in het begin van de dertiende eeuw, toen het als landgoed deel uitmaakte van het Norbertijnenklooster Mariënweerd bij Beest. Nu nog vinden we er hoeven als 'de Logt', 'de Schaapsdijk', 'de Hof op Hall' en 'de Zandvoort' die op historische plaatsen (de vroegere uithoven / Kroondomeinen Hall en Zandvoort) liggen.

Vanwege zijn bijzondere kenmerken, zijn zeldzaamheid, diversiteit en gaafheid is ontwikkelingsgebied de Zandvoort te beschouwen als een landschappelijke eenheid met een hoge ecologische en cultuurhistorische waarde. In de structuurvisie wordt het gebied dan ook als zodanig aangemerkt. In de nabije toekomst kan het wellicht aanspraak maken op de status van 'gemeentelijk landschapsmonument'.

Doorwerking plangebied

Het voornemen bestaat om het voormalige retraitecentrum aan de Schaapsdijkweg te Langenboom in gebruik te nemen als woonhuis. Het bestaande pand wordt getransformeerd tot wonen er is hierbij geen sprake nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de waarden en kenmerken van het 'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort.

3.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'

Met onderhavig planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Mill en Sint Hubert", vastgesteld door de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert op 20 juni 2013. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in *artikel 18.5.2 Wijzigen naar Wonen*.

Van belang voor dit wijzigingsplan is de toets aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, in deze paragraaf vindt deze toetsing plaats.

18.5.2 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt het gehele bestemmingsvlak Maatschappelijk gewijzigd naar Wonen. Wanneer enkel het bouwvlak binnen de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd naar Wonen blijft er een bestemmingsvlak Maatschappelijk bestaan wat niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

b. De maatschappelijke voorziening ter plaatse is beëindigd en hergebruik is niet langer mogelijk.

Het gebruik als retraitehuis wordt in de boerderij beëindigd en niet opnieuw opgepakt. In de naastgelegen annex worden de overige werkzaamheden van de Stichting voortgezet maar dit is beperkt en kan beschouwd worden als een aan huis gebonden beroep.

- c. *Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige 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 bouwvlak is verwijderd, de gehele huidige Maatschappelijke bestemming wordt gewijzigd naar Wonen. Hiermee komt het bestemmingsvlak overeen met het zuidelijk aangrenzend bestemmingsvlak Wonen.
- 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 400 m².*
Buiten het bestaande gebouw dat wordt omgezet naar een woonhuis is er binnen het plangebied geen voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig.
- e. *De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.*
De herbestemming veroorzaakt geen onevenredige beperking voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering.
- f. *De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat de woning aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. *De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert in een bosrijke omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn reeds bestaande woningen gelegen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' van een bestaand pand. Het realiseren van een woning in bestaande bebouwing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige waarden in het gebied. De beoogde woonfunctie is passend gelet op de omgeving.
- h. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er voor de woning geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- i. *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.*
De cultuurhistorische waarde van het gebied neemt door de wijziging weer toe, c.q. wordt weer in de oude waarden hersteld. De publiek aantrekkelijke activiteiten, zowel van de huisgemeente als van het centrum van de Schaapshoeve zullen verdwijnen. Het bestaande parkeerterrein aan de Schaapsdijkweg wordt verwijderd en dit voormalige parkeerterrein wordt weer toegevoegd aan het aangrenzende weiland.

- j. *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, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke aanvraag*

De regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' gaat uit van een indeling van ruimtelijke ontwikkelingen in 3 categorieën:

- categorie 1: ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering vereisen;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Het omzetten van een maatschappelijke bestemming naar een bestemming wonen valt onder categorie 1. De ontwikkeling vereist geen extra kwaliteitsverbetering. De bestaande landschappelijke kwaliteiten en structuren worden niet aangetast.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de bovenstaande voorwaarden. Samen met de bij dit plan horende regels en verbeelding vormt dit het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Geluid

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

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

Doorwerking plangebied

De woning wordt gerealiseerd aan de Schaapsdijkweg 22 in een bestaand pand. De intensiteit van gemobiliseerd verkeer op de Schaapswijkweg in noordelijke richting is zeer laag. De afstand tot een andere gezonde weg, de Hogesteenweg bedraagt circa 125 meter, dit betreft ook een weg met een lage intensiteit van gemobiliseerd verkeer. Ten zuiden van het plangebied is reeds een woning gelegen, welke op kortere afstand van de Hogesteenweg is gelegen, daarnaast zijn reeds meerdere woningen gerealiseerd, welke op een kortere afstand liggen van omliggende wegen. Er kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde. Vanuit het aspect 'akoestiek' bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan maakt middels een functiewijziging een woning mogelijk. Met deze ontwikkeling verdwijnt er een maatschappelijke bestemming, derhalve is er geen sprake van toename aan verkeersbewegingen maar van een afname aan verkeersbewegingen. Met de herbestemming verdwijnt er immers een publiek aantrekkende functie. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wel moet worden aangetoond wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is. De achtergrondwaarden kunnen bepaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. Deze staan weergegeven in tabel 4.1.

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden ter plaatse van een maatgevend meetpunt in de omgeving ruim onder de norm liggen. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied wordt dan ook acceptabel geacht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
224884	14.9	18.4	6.5	11.1	2020
224885	14.8	18.4	6.5	11.1	2020
224886	14.9	18.4	6.5	11.1	2020
224887	14.8	18.4	6.5	11.1	2020
225086	14.4	17.7	6.2	10.9	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functie-

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

scheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de ligging van verschillende (agrarische) bedrijven en woningen. Hierdoor is geen sprake van een woonwijk, maar een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met een stap verlaagd mag worden, de daadwerkelijke milieucategorie wijzigt hierbij niet.

Bedrijf	Adres	Milieucategorie- en contour	Werkelijke afstand
Interieurbouw	Prinsenweg 3A	2 (30 meter, 10 meter gemengd gebied)	440 meter
Rundveehouderij	Schaapsdijkweg 18	3.2 (100 meter, 50 meter gemengd gebied)	430 meter
Pluimveehouderij	Karweg 10	4.1 (200 meter, 100 meter gemengd gebied)	260 meter
Varkenshouderij	Zeelandseweg 12	4.1 (200 meter, 100 meter gemengd gebied)	670 meter

Tabel 4.2 Richtafstanden omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies gelegen die invloed kunnen hebben op onderhavige ontwikkeling. Voor de veehouderijen is gemeten vanaf het bouwvlak tot aan het plangebied. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. De bedrijven in de omgeving zorgen niet voor een belemmering voor onderhavig plan. Omgekeerd zorgt de woning ook niet voor belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

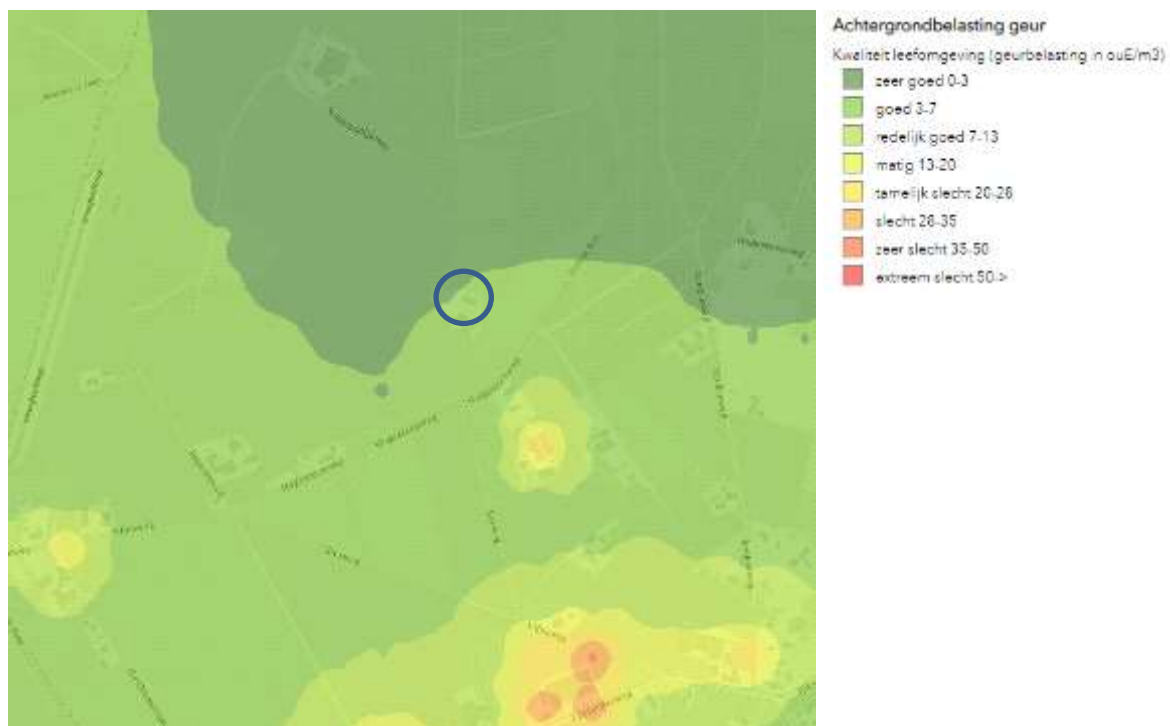
4.4 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Bij de ontwikkeling van een woning is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen.

De richtafstand op basis van de VNG-brochure voor een rundveehouderij is 100 meter en voor een varkenshouderij en pluimveehouderij 200 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan. Gezien de afstand tot deze dichtstbijzijnde intensieve veehouderij minstens 260 meter bedraagt, kan zonder nadere berekening worden geconcludeerd dat de voorgrondbelasting geen rol speelt bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (2021)

Figuur 4.1 toont een uitsnede van de geurkaart van de ODZOB. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (OU_E/m^3). Als bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant opgenomen (februari 2021). Het plangebied is blauw omcirkeld. De achtergrondbelasting bedraagt ter plaatse van het plangebied $3-7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Dat komt overeen met een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van de veehouderijen in de verdere omgeving of van andere geur uitstralende functies rondom het plangebied. Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.5 Externe veiligheid

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

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

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

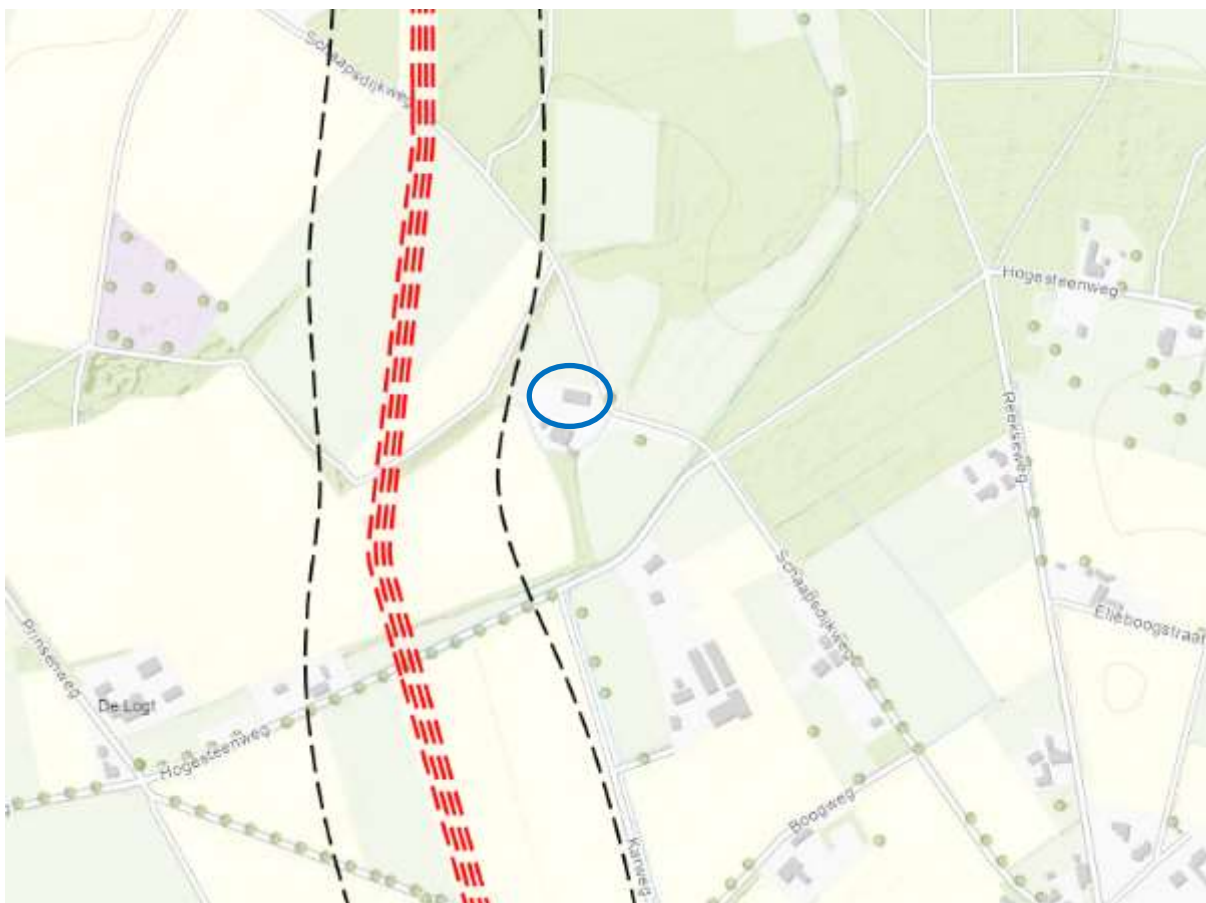
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Overige wet- en regelgeving

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

Doorwerking plangebied

Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Buisleidingen

Op circa 120 meter afstand westen van het plangebied zijn vier aardgasleidingen gelegen.

- De buisleiding A-520 kent een 1%-letaliteitsafstand van 310 meter en een 100%-letaliteitsafstand van 140 meter.
- De buisleiding A-578 kent een 1%-letaliteitsafstand van 490 meter en een 100%-letaliteitsafstand van 190 meter.
- De buisleiding A-587 kent een 1%-letaliteitsafstand van 490 meter en een 100%-letaliteitsafstand van 190 meter.
- De buisleiding A-665 kent een 1%-letaliteitsafstand van 580 meter en een 100%-letaliteitsafstand van 220 meter.

Hiermee is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Echter neemt met de onderhavige ontwikkeling het aantal mensen binnen het plangebied af. De zwarte lijn op figuur 4.1 geeft de $PR10^{-6}$ -risicocontour weer, het plangebied is niet binnen deze risicocontour gelegen. De risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het plangebied.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een $PR10^{-6}$ -risicocontour of invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Transportassen (water, weg, spoor)

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Eveneens is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorlijn of waterweg.

4.6 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van minstens 14 kilometer. Mede gezien de afstand tussen projectgebied en Natura2000 zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Indien er al sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof. De voorgenen ontwikkeling betreft het realiseren van slechts één woning binnen reeds bestaande bebouwing waarbij er geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Met onderhavige ontwikkeling zal een maatschappelijke bestemming met een publiek aantrekkende functie verdwijnen. Het aantal verkeersbewegingen zal hiermee afnemen. Gezien bovenstaande kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Negatieve effecten op Natura2000-gebieden vanwege stikstofdepositie zijn niet aan de orde.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen

toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Rondom het plangebied is Natuurnetwerk Brabant gelegen, het plangebied zelf ligt geheel buiten het Brabantse Natuurnetwerk. Door onderhavige ontwikkeling, waarbij een bestaand pand met maatschappelijke bestemming in gebruik wordt genomen als woning, worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft geen invloed op planologische beschermde gebieden.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Er worden niet groter of meer bomen en/of struiken verwijderd dan hierboven beschreven. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, in de omgeving komen woningen afgewisseld met (agrarische) bedrijven voor. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een maatschappelijke bestemming naar wonen, waarbij een bestaand gebouw in gebruik zal worden genomen als woning. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.

Er geen sprake van sloop van bestaande bebouwing, waardoor er geen reden is om aan te nemen dat het aspect flora en fauna (soortenbescherming) op dit moment nog een belemmering zou kunnen vormen voor de haalbaarheid van onderhavig planvoornemen. Er wordt in ieder geval gehandeld volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke wordt gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Er worden niet groter of meer bomen en/of struiken verwijderd dan hierboven beschreven. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is bij dit plan niet aan de orde.

Gezien er binnen het plangebied een bestaand gebouw in gebruik zal worden genomen als woning komt er geen flora en fauna in het geding. De waarde van het gehele plangebied zal door het planvoornemen niet worden aangetast.

Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen, wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van het voormalige retraitecentrum naar een woonbestemming is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In deze toelichting staan de belangrijkste conclusies vermeldt, voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 1.

Op basis van het vooronderzoek wordt de bodem op drie plaatsen als "verdacht" beschouwd. Aangenomen wordt dat de grond en het grondwater als gevolg van de in het verleden gebruikte gierkelder en zinkput verontreinigd is. Tevens is op de locatie een weg aanwezig geweest waardoor verwacht wordt dat de grond plaatselijk verontreinigd is met asbest. Het resterende plangebied wordt als "onverdacht" beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. De "onverdachte" delen van het plangebied zijn in het verkennend bodem- en asbestonderzoek niet nader onderzocht.

Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende drie deellocaties als "verdacht" beschouwd en nader onderzocht:

- Deellocatie A: gierkelder (ca. 100m²);
- Deellocatie B: zinkpunt (< 10 m²);
- Deellocatie C: voormalige weg (ca. 500 m²).

Deellocatie A: gierkelder

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond en het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetoond. In de grond is zintuiglijk geen asbest aangetoond. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd. Op basis van de resultaten kan de hypothese verdacht worden verworpen.

In de uitkomende grond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 2 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden chrysotiel (1 plaatje). Doordat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte ruim kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie B: zinkput

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met kobalt en cadmium en een matige verontreiniging met nikkel aangetoond. Er is vanuit de grond echter geen aanwijsbare bron op de locatie aanwezig voor de matige grondwaterverontreiniging. Vermoedelijk is sprake van een diffuse verhoogde achtergrondconcentratie met nikkel. Derhalve wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de uitkomende grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de puinhoudende bovengrond géén asbest is aangetoond. Derhalve wordt geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Gezien de analyseresultaten dient de hypothese dat de locatie verdacht is op de aanwezigheid van asbest te worden verworpen. Een nader asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie C: voormalige weg

Uit de analyseresultaten blijkt de sporen puin- en zwak puinhoudende grond licht verontreinigd te zijn met lood en PCB. In de zintuiglijke schone ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

In de grond is zintuiglijk geen asbest aangetoond. In de grond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 2 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden chrysotiel (1 plaatje). Doordat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte ruim kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Het aspect bodem en het verkennend bodem- en asbestonderzoek zijn door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) beoordeeld. In de Nota bodembeheer van de ODBN 2019-2024 is opgenomen dat voor de bodemtoets voor ruimtelijke plannen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om

te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Verder is opgenomen dat voor onverdachte locaties een bodemonderzoek achterwege kan worden gelaten.

Met het bodemonderzoek zijn uitsluitend de meest verdachte delen van de locatie onderzocht. Het overige terrein werd als “onverdacht” beschouwd en is daarom niet onderzocht. De onderzochte verdachte deellocaties blijken niet-ernstig verontreinigd te zijn.

Aangezien de meest verdachte deellocaties niet-ernstig verontreinigd zijn wordt vanuit de beoordeling voor de bestemming het volgende geconcludeerd: Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik “wonen”. Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.8 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan wordt een bestaande pand in gebruik genomen als woning. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot. De ontwikkeling zal weinig tot geen invloed hebben op de waterhuishouding ter plaatse. Derhalve is een nadere uitwerking van de waterparagraaf niet noodzakelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

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, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied is in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Mill en Sint Hubert’ de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk voor de bouw van bouwwerken groter dan 250 m² en waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld. Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande pand in gebruik genomen als woning, er worden geen bouwwerken en/of grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² gerealiseerd. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In het wijzigingsplan blijft de dubbelbestemming gehandhaafd ter bescherming van het archeologische bodemarchief. Wanneer er in de toekomst bodemingrepen worden verricht die mogelijk archeologie bedreigend zouden zijn, is het archeologische bodemarchief nog beschermd. Derhalve is archeologisch onderzoek nu niet noodzakelijk. Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen. Van toeval vondsten zal conform het bepaalde in de Erfgoedwet melding gedaan worden.

4.10 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Het plangebied is gelegen in de 'Akker en beekdal Tweede Halve Hof op Hal'. De Akker en beekdal Tweede Halve Hof op Hal bestaat uit een ensemble van oude akkers, beekdalen van de Hooge Raam en de Halsche Beek en een kleinschalig oud cultuurlandschap met bosjes en houtwallen tussen de Hooge Raam en de voormalige Reeksche Heide. Tevens is het gebied gelegen in de 'Peelrand'. De Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De Schaapsdijkweg is een 'lijn van hoge waarde', met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaand pand in gebruik genomen als woning wat geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied en omgeving. Het pand aan de Schaapsdijkweg 22 heeft in de loop der jaren verschillende wijzigingen

ondergaan dat er geen sprake meer is van een cultuurhistorisch te beschermen belang. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving.

4.11 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

Doorwerking plangebied

Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

Het pand is redelijk tot goed bereikbaar met zowel de auto en fiets. Met onderhavige ontwikkeling wordt er een maatschappelijke bestemming met publiek aantrekkende functie herbestemd naar de functie Wonen. De ontwikkeling heeft geen extra verkeersgeneratie tot gevolg maar zorgt naar verwachting juist voor een afname. Conform de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381) bedraagt de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied in weinig stedelijk gebied 8,2 motorvoertuigen per etmaal. De verkeerssituatie en verkeersveiligheid zullen door de ontwikkeling niet verslechteren.

Parkeren

De parkeerbehoefte neemt na realisatie van het plan niet toe. Conform de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381) dienen er voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied in weinig stedelijk gebied 2,4 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein. In de nieuwe situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Het terrein is groot genoeg om hierin te voorzien.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de verkeersgeneratie, parkeersituatie en verkeersveiligheid. Dit aspect vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Gezondheid

Intensieve veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen. Derhalve, alsmede de achtergrondconcentratie (zie paragraaf 4.4), er geen reden is om een advies van de GGD te vragen. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hoeft niet doorlopen te worden. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een

verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen gronden gelegen waar mogelijk sprake is van spuitzones. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woning aan de Schaapsdijkweg.

Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningskabels, warmwaterleidingen en dergelijke kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

In het plangebied zelf zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die een belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen kunnen vormen. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op ca. 6 kilometer. Met deze afstand vormt deze lijn geen belemmering voor onderhavig plan. De functiewijziging zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.13 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is of het transformeren van een bestaand pand tot één woning gezien moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Het transformeren van een bestaand pand en het hiermee toevoegen van één wooneenheid kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland redelijkerwijs uitgesloten. Dit maakt dat het toevoegen van een woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het wijzigingsplan 'Schaapsdijkweg 22, Langenboom' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting.

Het wijzigingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn verdeeld in 3 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen.
- Hoofdstuk 2: Regels met hierin een algemene van toepassing verklaringsbepaling.
- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels, waarin het voor alle ruimtelijke plannen verplichte overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Met het wijzigingsplan worden de regels uit het moederplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert', vastgesteld op 20 juni 2013 door de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert, in beginsel van toepassing verklaard. Concreet betekent dit dat de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen', alsmede de van toepassing zijnde begrippen, de wijze van meten en de algemene regels van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 2 is dit aangegeven.

Tot slot gelden er overgangs- en slotregels. In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan moeten worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het wijzigingsplan wordt een woning mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Over het wijzigingsplan is met verschillende (overheids)instanties vooroverleg gevoerd, te weten de Omgevingsdienst Brabant Noord, Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de Gasunie. De reacties uit het vooroverleg zijn verwerkt in het wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend, namelijk door de Provincie Noord-Brabant. De Provincie wees erop dat de kwaliteitsverbeterende maatregelen (verwijderen van de parkeerplaatsen, sloop van de opstallen en herstel rieten kap) juridisch dienen te worden geborgd. Derhalve is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Het college van burgemeester en wethouders stelt het wijzigingsplan gewijzigd vast.

Omgevingsdialoog

In de directe omgeving van het plangebied zijn, behoudens de woning Schaapsdijkweg 20, geen woningen of bedrijven aanwezig. De bewoners van Schaapsdijkweg 20 zijn op de hoogte van en betrokken bij onderhavige ontwikkeling. De overige dichtstbijzijnde functies liggen op een afstand van minstens 150 meter. Bovendien wordt er niet gesloopt of nieuwgebouwd. Het realiseren van een woning in bestaande bebouwing heeft weinig tot geen invloed op omwonenden.

