



Wijzigingsplan

‘Vierlingsbeek, Achter de Heuf 1’

NL.IMRO.1982.WPVlbAchter1-VA01

Gemeente Land van Cuijk



Colofon

Wijzigingsplan: Achter de Heuf 1 te Vierlingsbeek

Rapportnummer: 2018.0491

Status: Vastgesteld

Datum: 28 november 2023

Projectlocatie

Achter de Heuf 1

5821 AP Vierlingsbeek

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland Adviseurs BV

Telefoonnummer:

085 043 1949

E-mailadres:

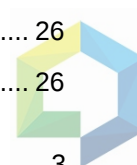
info@reland.nl

© november 2023 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Ontwikkeling	11
3.3 Landschappelijke inpassing.....	11
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.3 Gemeentelijk beleid	16
4.3.1 Structuurvisie Boxmeer	16
4.3.2 Welstandsnota 2014	17
4.3.3 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk	17
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 Milieu	19
5.1.1 M.e.r. plicht	19
5.1.2 Bodem	19
5.1.3 Lucht	20
5.1.4 Geur	21
5.1.5 Geluid	22
5.1.6 Externe veiligheid	22
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering	24
5.1.8 Conventionele explosieven (CE)	25
5.2 Water	25
5.2.1 Ontwikkeling	26
5.3 Natuur	26



5.3.1	Gebiedsbescherming.....	26
5.3.2	Soortenbescherming.....	27
5.4	Archeologie.....	27
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	27
5.6	Verkeer en parkeren	28
5.6.1	Mobiliteit.....	28
5.6.2	Parkeren	28
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

BIJLAGEN

Bijlage I – Landschappelijke inpassing

Bijlage II - Omgevingsdialoog

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is woonachtig in de woning op de locatie Achter de Heuf 1 te Vierlingsbeek. Op deze locatie werd voorheen een melkveehouderij geëxploiteerd. De melkveehouderij is inmiddels beëindigd en gesaneerd. Ter plaats is enkel nog de bedrijfswoning met bijgebouw blijven behouden. De heer Jenniskens is niet voornemens om een nieuw (agrarisch) bedrijf op te richten, maar wil wel graag op deze locatie blijven wonen. Daarnaast bestaat de wens om een nieuw bijgebouw bij de woning te realiseren.

Deze gewenste ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Op 30 juni 2021 is dan ook een quickscanverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Boxmeer om de functie van de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Op 2 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Boxmeer besloten om medewerking te verlenen aan het voornemen.

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

1.2 Doel

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is om de bestaande bedrijfswoning aan Achter de Heuf 1 Vierlingsbeek om te zetten naar burgerwoning. Hiervoor zal de huidige agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming.

1.3 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) ligt binnen het perceel welk kadastraal bekend staat als gemeente Vierlingsbeek, sectie L, nummer 478. De locatie ligt in het buitengebied en grenst aan de dorpskern Vierlingsbeek en heeft een oppervlakte van circa 1,7 hectare.



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

1.4

Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

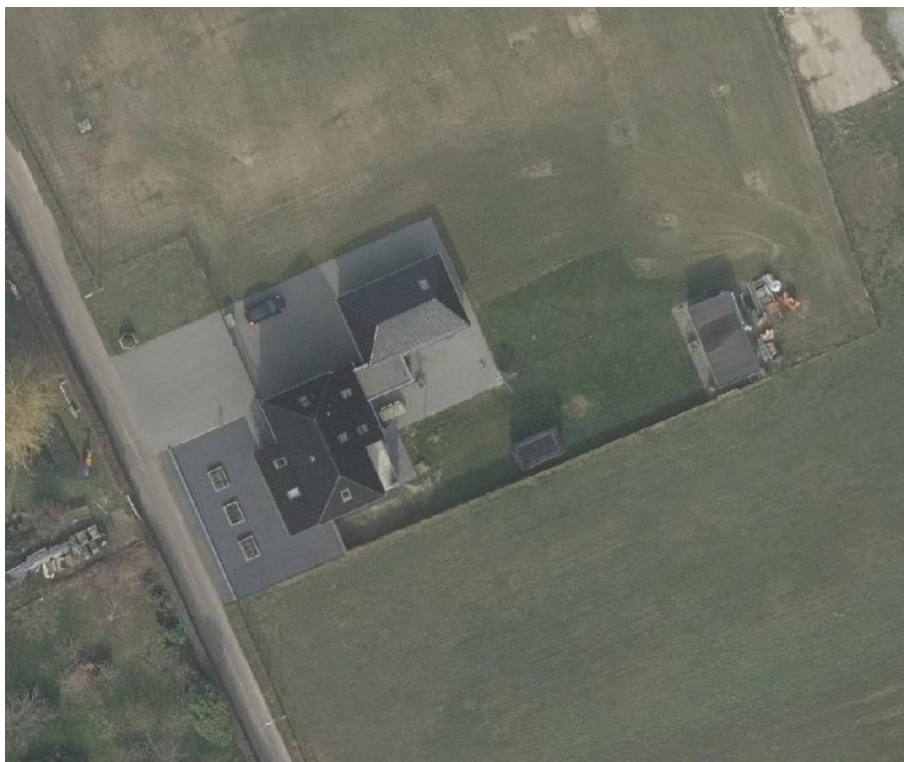
In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk ten oosten tegen de kern Vierlingsbeek. In de kern zijn met name woningen te vinden en in het buitengebied liggen er in de omgeving voornamelijk agrarische cultuur- en landbouwgronden. Aan de rand van de kern zijn naast woningen tevens kleinschalige bedrijven en voorzieningen gelegen.

2.3 Huidige situatie plangebied

Op de locatie staat in de huidige situatie een bedrijfswoning met bijgebouw. De ruimte rondom de bedrijfswoning is ingericht als tuin. Als gevolg van het beëindigen van de agrarische activiteiten ten behoeve van de melkveehouderij, zijn de voormalige bedrijfsgebouwen geheel gesloopt. Een groot deel van het plangebied bestaat in de huidige situatie dan ook uit grasland. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 1,7 hectare.



Figuur 2 Luchtfoto van de bebouwing in de huidige situatie

2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018', zoals vastgesteld op 30 april 2020 door de gemeenteraad van de voormalige Boxmeer, geldend. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de



dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (figuur 3). Gronden met deze enkelbestemming zijn bedoeld voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik.

Naast de enkelbestemming en dubbelbestemming zijn de volgende functie- en gebiedsaanduidingen op het plangebied van toepassing:

- 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'
- 'overige zone – aardkundig waardevol gebied'
- 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'
- 'overige zone – verruimd VAB-beleid'



Figuur 3 Geldend bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

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

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

3.6.3 Burgerwoning

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

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

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



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

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

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

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

- d. voldaan wordt aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;

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

- e. de woning milieuhygiënisch aanvaardbaar is in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven;

Uit paragraaf 5.1.4 blijkt dat er ter plaatse van de woning op het gebied van geur sprake is van een aanvaardbare situatie en dat het geuraspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

- f. de woning aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en wat betreft externe veiligheid;

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

- g. een goede landschappelijke inpassing van het bouwvlak is en blijft verzekerd, waarbij leidend is de meest actuele "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer".

Met de fusering tot de gemeente Land van Cuijk is de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer komen te vervallen en is de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022 van toepassing verklaard. Conform deze regeling betreft de ontwikkeling een categorie 2-ontwikkeling waardoor er een landschappelijke inpassing dient te worden opgesteld. In paragraaf 4.3.3 is de ontwikkeling getoetst aan de Regeling Kwaliteitsverbetering en in hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. In de planregels behorende bij dit plan is de realisatie van de landschappelijke inpassing geborgd. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

Uit het bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan. Hierdoor kan gebruik worden gemaakt



van de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming ter plaatse van Achter de Heuf 1 om te zetten naar een woonbestemming.

Ten slotte zijn er aanduidingen ten aanzien van aardkundige en cultuurhistorische waarden opgenomen in het bestemmingsplan. Het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen negatieve invloed op de aanwezige waarden in de omgeving. Daarnaast wordt binnen het woonkavel één bijgebouw opgericht en wordt het gehele woonkavel landschappelijk ingepast, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan eventuele aardkundige en/of cultuurhistorische waarden. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Ontwikkeling

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

De bestaande woning met bijgebouw blijft onveranderd behouden. Daarnaast bestaat de wens om bij de woning een nieuw bijgebouw te realiseren. Het nieuwe bijgebouw zal ten noorden/noordoosten van de bestaande woning worden gerealiseerd. Dit gezien aan de zuidzijde van het perceel een hoofdriolering aanwezig is. Ten aanzien van deze hoofdriolering dient ten minste 15 meter vrij worden gehouden voor mogelijk onderhoud en/of vervanging. Binnen deze afstand mogen zowel onder- als bovengronds geen belemmerende zaken zoals bebouwing, verharding en begroeiing aanwezig zijn. Het huidige woonperceel ligt op een afstand van circa 17 meter van deze hoofdriolering. Hierdoor is nieuwe bebouwing ten zuiden van de woning niet mogelijk/gewenst is. Het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 500 m² zal niet worden overschreden.

3.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld (figuur 5). Deze landschappelijke inpassing met bijbehorende rapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Omgeving

Het plangebied ligt op het middenterras binnen het aardkundig waardevol gebied 'Maasterrassen'. De Maasterrassen kent een vlechtend rivierpatroon en een grote verscheidenheid aan landvormen, ouderdom en grootte gevormd door de Maas. Het middenterras is de overgangszone tussen het laagterras en het hoogterras. De dorpen, waaronder Vierlingsbeek, liggen in een rij op enige afstand van de rivier op de randen van het middenterras. Deze gronden zijn hoger gelegen, zodat er geen gevaar voor overstromingen te duchten was. De gronden werden vanouds gebruikt als akkerland. De dynamiek op het gebied van landschap binnen het middenterras is zeer hoog.

Het plangebied ligt binnen het landschapstype 'oude ontginningen'. Het plangebied ligt tegen de kern en is hoger gelegen dan oostelijk gelegen gronden en beschikt niet over kenmerken van het vlechtend rivierpatroon. In de omgeving binnen de oude ontginningen is met name een recht verkavelingspatroon met betrekking tot de oude akkercomplexen herkenbaar.

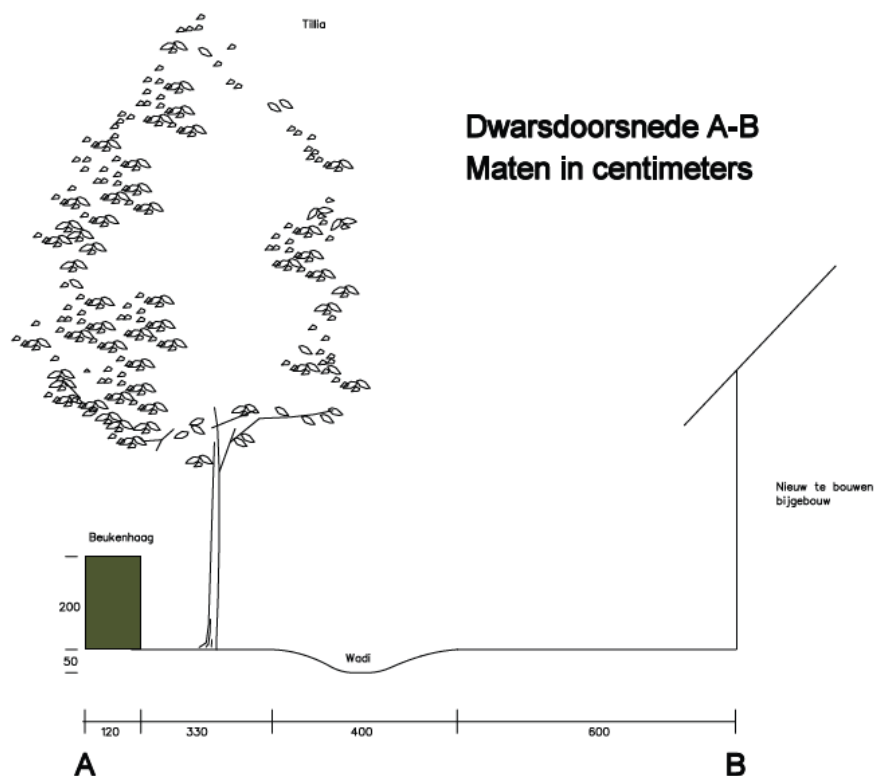


Binnen dit landschapstype wordt dan ook ingezet op het behoud van kleinschalige en middenschallige akkercomplexen. Dorpen en bedrijvigheid worden ontwikkeld als organische uitbreiding van bestaand dorp óf als afzonderlijk “akkercomplex” met eigen beslotenheid van hagen en/of bomenrijen en/of houtwallen en/ of kleine bosjes. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is zoveel mogelijk rekening gehouden met de kenmerken in de omgeving.

Landschappelijke inpassing

Aan de noordzijde van het perceel worden, ter afscherming van de woning met tuin, een knip- en scheerhaag en een bomenrij aangeplant. Deze bomenrij bestaat uit linden, een boomsoort welke veel voorkomt in Vierlingsbeek en een belangrijke voedselbron is voor (inheemse) bijen en andere insecten. De knip- en scheerhaag loopt aan de voorzijde van het perceel door. Naast de bomenrij wordt een wadi gerealiseerd ten behoeve van het infiltreren van hemelwater. Deze wadi heeft een maximale diepte van 0,5 meter, waardoor sprake is van een glooiing (figuur 4). Dit komt tevens ten goede van het onderhoud van de wadi. De grond vanaf de bebouwing richting de wadi is aflopend, waardoor hemelwater vanaf het bebouwde deel van het perceel, makkelijk naar de wadi kan worden afgevoerd.

Aan de zuidzijde wordt een gemengde haag aangeplant, zodat de bestaande schutting aan het zicht wordt onttrokken. Ten noorden van de woning worden 3 landschapsbomen aangeplant. De ruimte tussen de wadi, de woning en de grond aan de achterzijde van het perceel worden ingericht als weide/grasland zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen het woonperceel met bebouwing en het achterland.



Figuur 4 Dwarsdoorsnede diepte wadi/glooiing



Figuur 5 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is de beoogde ontwikkeling beschreven. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het bouwvlak verkleind tot enkel het woonperceel en wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' verwijderd. Het verwijderen van de mogelijkheid voor een (nieuwe) veehouderij, dient meerdere maatschappelijke en ruimtelijke doelen, waardoor nationale belangen niet in het geding zullen komen.

Ook het provinciaal beleid behoeft geen uitgebreide onderbouwing. Van het provinciaal beleid is toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wel van belang. Vanuit het gemeentelijk beleid is toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie van belang.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en is geactualiseerd op 15 april 2022. Onderliggend plan is getoetst aan het beleid zoals opgenomen in de omgevingsverordening.

Landelijk gebied

Op de basiskaart Landelijk gebied is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het Landelijk gebied en binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie figuur 6).



Figuur 6 Plankaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied wit omcirkeld

Binnen het Landelijk gebied zijn in beginsel enkel bestaande burger- en bedrijfswoningen toegestaan. In artikel 3.69 zijn afwijkende regels opgenomen ten aanzien van (burger)woningen. Artikel 3.69 lid d. heeft betrekking op het gebruiken van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In dit geval vindt geen splitsing in meerdere wooneenheden plaats en is de voormalige bedrijfsbebouwing reeds gesloopt waardoor geen sprake meer is van overtollige bebouwing. Het voornemen om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning is dan ook passend binnen het provinciaal beleid.

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

De ontwikkeling heeft betrekking op het herbestemmen van reeds bestaande bebouwing. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling levert daarnaast een bijdrage aan de omgevingskwaliteit in de directe omgeving door het verwijderen van de mogelijkheid voor het oprichten van een (nieuw) veehouderijbedrijf

en het landschappelijk inpassen van het perceel. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen het beleid conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

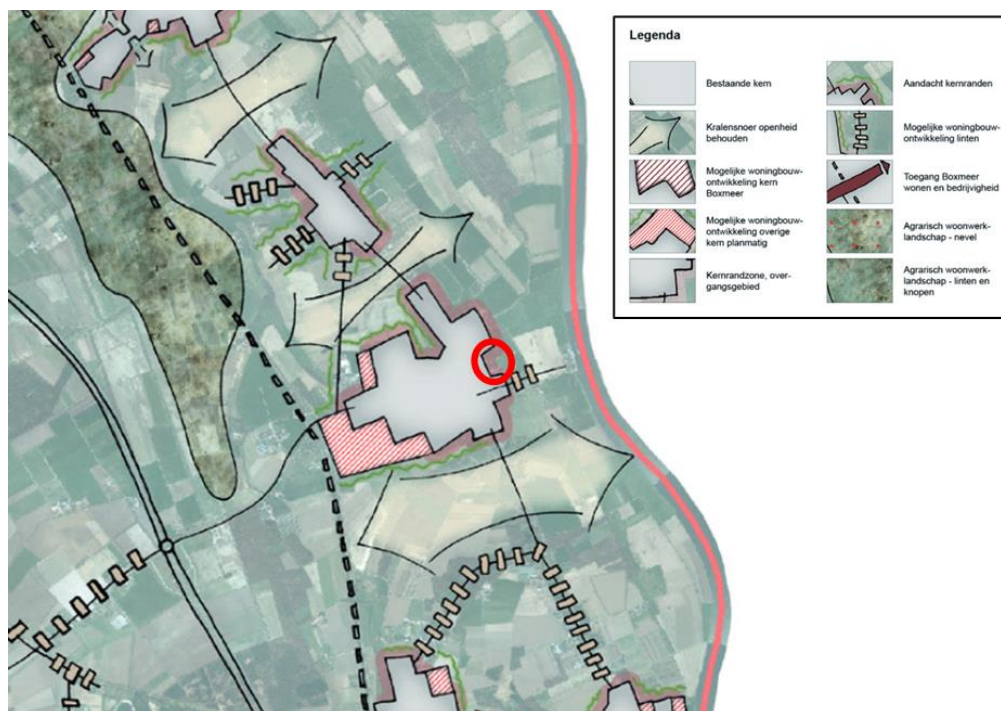
4.3.1 Structuurvisie Boxmeer

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

Dorpsranden worden in de structuurvisie beschreven als extensiveringsgebied. Functiemenging, verbreding en extensivering van landbouw vindt hier plaats en er is ruimte voor innovatie. Daarnaast is in de structuurvisie opgenomen dat er meer aandacht moet gaan naar de kernranden/dorpsranden. Kernen hebben van oudsher een sterke verwevenheid met het landschap. In het verleden hebben diverse ruimtelijke ontwikkelingen de functionele en fysieke relatie tussen landschap en dorpskernen vergroot.

Bij een nieuwe ontwikkeling in het kernrandgebied dient de verwevenheid te worden hersteld. De overgang dient diffuus te zijn, waardoor de beleving van het bebouwde landschap naar het groene, open en gesloten voelbaar en beleefbaar zal zijn. In een kernrandzone zijn rode ontwikkelingen (het toevoegen van bebouwing) mogelijk. Rode ontwikkelingen zijn mogelijk wanneer zij bijdragen aan een versterking van het omringende landschap en passen binnen de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente.

In figuur 7 is te zien dat het plangebied in een 'aandachtsgebied' binnen een kernrandzone van Vierlingsbeek ligt. Het plangebied ligt in een 'inham' tussen de bebouwde dorpskern en het buitengebied. In de omgeving zijn dan ook met name (burger)woningen aanwezig. Het omschakelen naar een woonbestemming is dan ook passend binnen deze omgeving. Daarnaast zal het beoogde woonkavel landschappelijk worden ingepast, waardoor wordt bijgedragen aan de overgang tussen de dorpskern en het buitengebied. Hiermee is het voornemen passend binnen het beleid conform de structuurvisie.



Figuur 7 Kaart structuurvisie met plangebied rood omcirkeld

4.3.2

Welstandsnota 2014

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

In de Welstandsnota zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden: welstandsniveau 1, welstandsniveau 2 en welstandsvrij. De planlocatie ligt binnen een gebied met welstandsniveau 2 en er geldt bebouwingstype G3 (Boerenerf, agrarisch buitengebied). Bij het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming kunnen het huidige welstandsniveau en bebouwingstype blijven gehandhaafd.

4.3.3

Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk

De Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk gaat er van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd.

Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is zijn 3 categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling:

Categorie en impact	Maatregel
Categorie 1: geen of verwaarloosbare impact	geen tegenprestatie
Categorie 2: een beperkte impact	goede landschappelijke inpassing

Categorie 3: aanzienlijke impact	berekende kwaliteitsverbetering van het landschap (20% van de grondwaardevermeerdering)
----------------------------------	---

In categorie is opgenomen: *‘wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing resteert’*

Met onderhavige ontwikkeling wordt agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar ‘Wonen’ waarbij de woonbestemming niet groter is dan 5.000 m² en het oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning niet meer bedraagt dan 500 m². Dit is dan ook geborgd in de planregels van het wijzigingsplan.

Gezien de ontwikkeling onder categorie 2 valt, dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing welke tevens als separate bijlage is bijgevoegd. Hierdoor is de ontwikkeling in lijn met de Regeling kwaliteitsverbetering van het land van Cuijk 2022 en vormt dit geen belemmering.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

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

5.1.1 M.e.r. plicht

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

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

5.1.2 Bodem

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



Binnen het plangebied is geen sprake van feitelijke wijziging van het gebruik. De woning blijft als verblijfsruimte aanwezig en er vinden in principe geen graafwerkzaamheden plaats. Voor het oprichten van een nieuw bijgebouw, niet zijn een verblijfsruimte, is conform de Nota bodembeheer tevens geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Conform de bodemkwaliteitskaart kan de grond binnen het plangebied worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde' en is daarmee geschikt voor de huidige en nieuwe bestemming. Het bodemaspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.3

Lucht

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

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

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

Fijn stof

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De concentratie fijn stof ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 14,88 µg/m³. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijn stof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 10,61 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



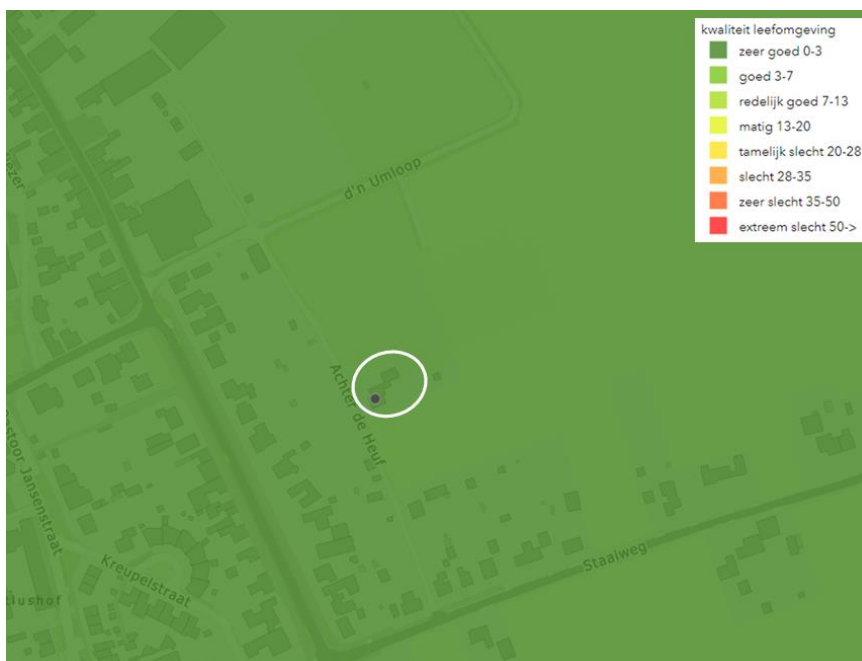
Gezien er met onderhavige ontwikkeling geen nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt, maar er enkel sprake is van een functiewijziging van een bestaande woning, heeft de ontwikkeling zelf geen invloed op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.4

Geur

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

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



Figuur 8 Geurkaart ODBN met plangebied wit omcirkeld

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

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

5.1.5

Geluid

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

Met het planvoornemen wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Ten aanzien van de bestaande woning is voor de volledigheid gekeken of het geluidsaspect een belemmering vormt voor de herbestemming van de woning.

Wegverkeerslawaaï

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

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

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg, gezien er geen 50 km per uur wegen in de nabijheid aanwezig zijn. Verder ligt de locatie in een rustig gebied binnen de bebouwde kom. Daarnaast betreft de bestaande bedrijfswoning in het kader van de Wgh reeds een geluidgevoelig object welke moet voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Gezien de woning niet wordt verplaatst en er geen veranderingen aan de woning plaatsvinden, is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Spoorweg- en industrielawaai

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

5.1.6

Externe veiligheid

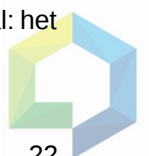
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare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

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

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

Risiconormering

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



Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

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

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de

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

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

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



verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

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

Overige wet- en regelgeving

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

Toetsing

Binnen het plangebied spelen geen aspecten met betrekking tot het aspect externe veiligheid. Wel is op een afstand van circa 670 meter de Maas gelegen, waarvoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De Maas kent een invloedsgebied welke reikt tot een afstand van 1.070 meter, waardoor het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen. Echter, gezien er in dit geval slechts een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.7

Bedrijven en milieuzonering

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

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

In dit geval zijn er in de nabijheid van het plangebied enkele bedrijven gevestigd. In onderstaande tabel wordt getoetst of kan worden voldaan aan de richtafstanden conform de VNG-publicatie.



Adres	Functie	Milieucat.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Grotestraat 80	Installatiebedrijf	1	10 meter	98 meter	Ja
Grotestraat 69	Autobedrijf	2	30 meter	52 meter	Ja
-	Begraafplaats	1	10 meter	95 meter	Ja
Grotestraat 95	Glas-in-loodzetterij	1	10 meter	70 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied voldoet aan de richtafstand tot nabijgelegen functies en bedrijven. De omschakeling naar burgerwoning zorgt er niet voor dat omliggende bedrijven in hun mogelijkheden worden beperkt. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt naar verwachting geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.8 Conventionele explosieven (CE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Volgens de risicokaart is het plangebied gelegen in een gebied dat onderhevig is geweest aan oorlogshandelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid onderzoek noodzakelijk is naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Op basis van de bodembelastingkaart bevindt het plangebied zich in een gebied dat verdacht is op artillerie- en raketbeschietingen. Echter voorziet de ontwikkeling enkel in een planologische wijziging. Derhalve is wordt geen nader onderzoek noodzakelijk geacht. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

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

Bij een toename aan het oppervlakte aan verharding, dient in een waterberging te worden voorzien van 45 mm per m² aan verhard oppervlakte. Onder verhard oppervlakte worden zowel daken als bestrating verstaan.



5.2.1

Ontwikkeling

De bestaande bebouwing blijft ongewijzigd behouden en kan aangesloten blijven op de riolering zoals ook in de huidige situatie het geval is. Het afvalwater wordt dus afgevoerd via het bestaande riool. Het herbestemmen van de reeds bestaande bebouwing heeft geen negatieve effecten ten aanzien van het wateraspect, waardoor dit geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Ten opzichte van het agrarische bedrijf, is het oppervlakte aan verharding en bebouwing dusdanig afgenomen dat hemelwater nu meer ruimte heeft om direct in de grond te infiltreren. Dit is dan ook een positieve verandering met betrekking tot het aspect water. Indien het oppervlakte in de toekomst toeneemt, is in de planregels geborgd dat per m² aan extra verhard oppervlakte dient te worden voorzien in een waterberging van 45 mm.

Bij een extra oppervlakte van 500 m² aan verharding, dient er te worden voorzien in een waterberging $0,045 \times 500 \text{ m}^2 = 22,5 \text{ m}^3$. In dit geval wordt er een wadi/glooiing gerealiseerd met een capaciteit van 62,5 m³. Er wordt dus ruimschoots voorzien in voldoende waterberging als het oppervlakte aan verharding met 500 m² toeneemt. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming en een eventuele toekomstige toename aan verharding.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

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

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

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

Met de ontwikkeling wordt geen nieuwe functie mogelijk gemaakt en wordt tevens geen bestaande functie uitgebreid. Daarnaast wordt geen nieuwe ruimte gevraagd gezien het gaat om een reeds bebouwd perceel. De herbestemming van de locatie heeft dan ook geen significant negatieve effecten op omliggende natuurgebieden (Natuur Netwerk Brabant en Natura 2000). Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



5.3.2

Soortenbescherming

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

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

5.4

Archeologie

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

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

Conform het bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Voor ontwikkelingen binnen deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht indien er bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 50 cm.

In dit geval vinden er geen bodemingrepen plaats waarmee het maximale verstoringsoppervlakte wordt overschreden. Hierdoor wordt een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5

Landschap en cultuurhistorie

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

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet binnen een archeologisch landschap, maar wel binnen het



cultuurhistorisch landschap 'Maasterrassen' ligt. Dit gebied bestaat uit een circa twee kilometer brede zone waar de dorpen liggen en die vroeger vrijwel geheel als akkerland werd gebruikt. Het gebied bestaat uit een afwisselend landschap met grote akkercomplexen, weilanden, bosjes en kleine dorpen en buurtschappen. De akkercomplexen liggen op het middenterras van de Maas, dat wordt doorsneden door oude meanders en kleinere beekdalen van beken die het water uit het Peelgebied afvoeren.

In dit geval wordt er geen afbreuk gedaan aan het afwisselende landschap, maar is/wordt juist bijgedragen aan de openheid door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verkleinen van het bouwvlak. Daarnaast is met het opstellen van de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken in de omgeving om hier zo goed mogelijk bij aan te sluiten. In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op het landschappelijk inpassingsplan. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

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

5.6.1 Mobiliteit

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

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

5.6.2 Parkeren

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

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omgeving op de hoogte gesteld van de ontwikkeling aan Achter de Heuf 1. Er zijn geen bezwaren tegen de herbestemming gezien de agrarische bedrijfsbestemming wordt opgeheven, wat positief is voor de omgeving. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als separate bijlage.

Het ontwerpwijzigingsplan 'Vierlingsbeek, Achter de Heuf 1' is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.