



Bestemmingsplan

'Kammerbergweg 3 Langenboom'

Gemeente Land van Cuijk

NL.IMRO.1982. BPBuLaKammerberg3-ON01



Colofon

Bestemmingsplan: Kammerbergweg 3 Langenboom

Rapportnummer: 2021.1523

Status: Ontwerp

Datum: 22 maart 2022

Projectlocatie

Kammerbergweg 3

5453 NB Langenboom

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© oktober 2022 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Toekomstige situatie.....	8
2.5 Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing	14
HOOFDSTUK 4 Beleidskaders	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	16
4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.1.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	17
4.2 Provinciaal beleid.....	18
4.3 Gemeentelijk beleid	20
4.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'	20
4.3.2 Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)	22
4.3.3 Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert	22
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	23
5.1 Milieu	23
5.1.1 M.e.r. plicht	23
5.1.2 Bodem	24
5.1.3 Lucht	26
5.1.4 Geur	26
5.1.5 Geluid	28
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	28
5.1.7 Externe veiligheid	29
5.1.8 Spuitzones gewasbescherming	32
5.2 Water	33

5.2.1	Beleid	33
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	34
5.3	Natuur	34
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	34
5.3.2	Soortenbescherming.....	35
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.5	Verkeer	36
5.6.1	Mobiliteit.....	36
5.6.2	Parkeren	37
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		38
6.1	Inleiding	38
6.2	Economische uitvoerbaarheid	38
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Bijlage I	Landschappelijke inpassing	
Bijlage II	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage III	Aanvullend bodemonderzoek	
Bijlage IV	Quicksan flora en fauna	
Bijlage V	Omgevingsdialoog	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn woonachtig in de agrarische bedrijfswoning op de locatie Kammerbergweg 3 te Langenboom. Ter plaatse is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd niet meer aan de orde zijn, bestaat het voornemen om een nieuwe invulling aan de locatie te geven. De initiatiefnemers willen de bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning, een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing slopen en een gedeelte behouden en als bijgebouw bij de woning betrekken. Dit is echter niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is in artikel 7.7.7 een mogelijkheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar 'Wonen' mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Één van die voorwaarden is dat een maximum van 400 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen als bijbehorende bouwwerken bij de woning mag worden betrokken. De initiatiefnemers zijn echter voornemens om het zuidelijke bedrijfsgebouw, met een oppervlakte van 466 m², als bijgebouw bij de woning te betrekken waardoor het planvoornemen niet voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Aangezien het planvoornemen niet geheel voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden hebben de initiatiefnemers op 17 augustus 2021 een principeverzoek bij de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert ingediend waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht. Op 14 september 2021 heeft het college van B&W besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Om de wensen mogelijk te maken dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Onderhavig document betreft de toelichting behorende bij dit nieuwe bestemmingsplan. In deze toelichting wordt de ontwikkeling beschreven en onderbouwd.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bestemmingswijziging ter plaatse van de Kammerbergweg 3 te Langenboom juridisch te borgen. Hierbij wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

1.3 Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het perceel dat gelegen is aan Kammerbergweg 3 te Langenboom, in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie M, perceelnummer 623 en heeft een totale grootte van circa 10.170 m². Het plangebied betreft het huidige agrarisch bouwvlak en een gedeelte van de gronden buiten het bouwvlak. Op de luchtfoto in figuur 1 is de kadastrale situatie en het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie met een landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

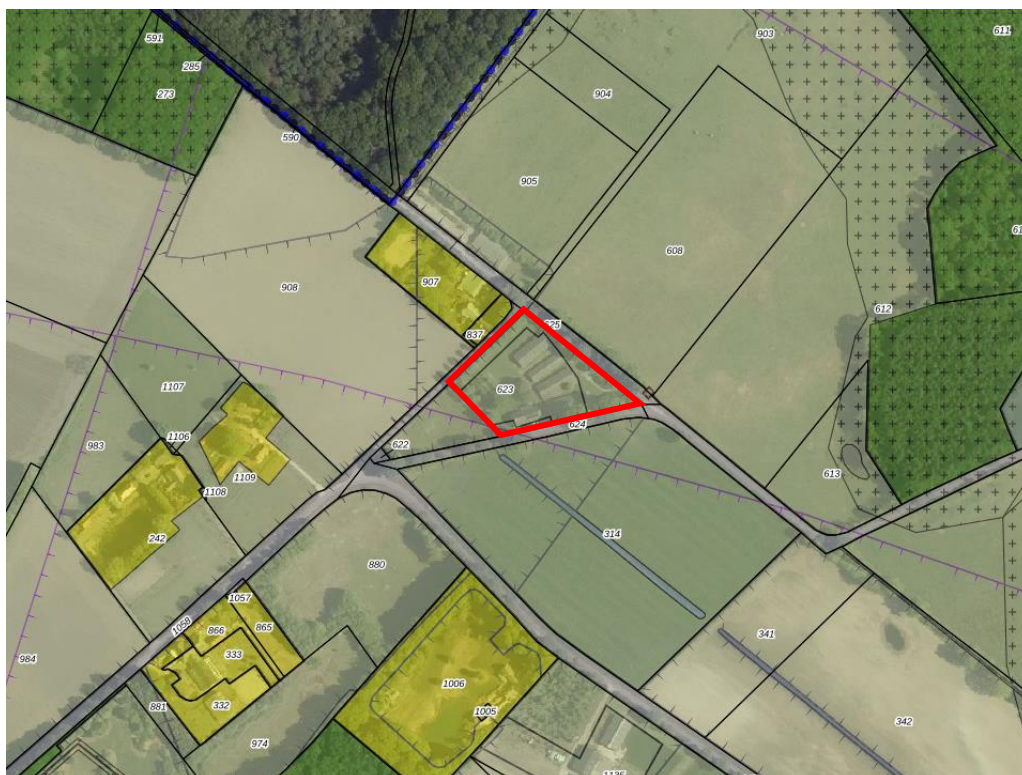
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. De omgeving bestaat uit een half open landschap bestaande uit agrarische gronden afgewisseld met bossen en natuurgebieden. Op het gebied van functies zijn er in de directe omgeving voornamelijk burgerwoningen gelegen. Daarnaast is er op een afstand van 230 meter ten zuiden van het plangebied een intensieve veehouderij aanwezig (figuur 2).



Figuur 2. Functies in de omgeving.

2.3 Huidige situatie

De initiatiefnemers zijn woonachtig in de woning aan de Kammerbergweg 3 te Langenboom. Ter plaatse is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig waarbij de agrarische activiteiten in het verleden reeds zijn gestaakt. Op het perceel zijn een agrarische bedrijfswoning en een viertal bedrijfsgebouwen aanwezig die gebruikt worden ten behoeve van privéopslag en de opslag van werktuigen. Een groot deel van het perceel is in gebruik als agrarisch grasland. Daarnaast bestaat een deel van de gronden om de woning uit tuin, een sleufsilo en erfverharding. Het plangebied wordt aan alle zijden door openbare wegen ingesloten.

In figuur 3 is de overzichtssituatie weergegeven van de bestaande bebouwing. Ter plaatse zijn een bedrijfswoning en een viertal bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.421 m². De drie noordelijk gelegen bedrijfsgebouwen (nummer 3 t/m 5) hebben met asbesthoudende dakplaten.



Figuur 3. Huidige situatie bebouwing plangebied.

2.4

Toekomstige situatie

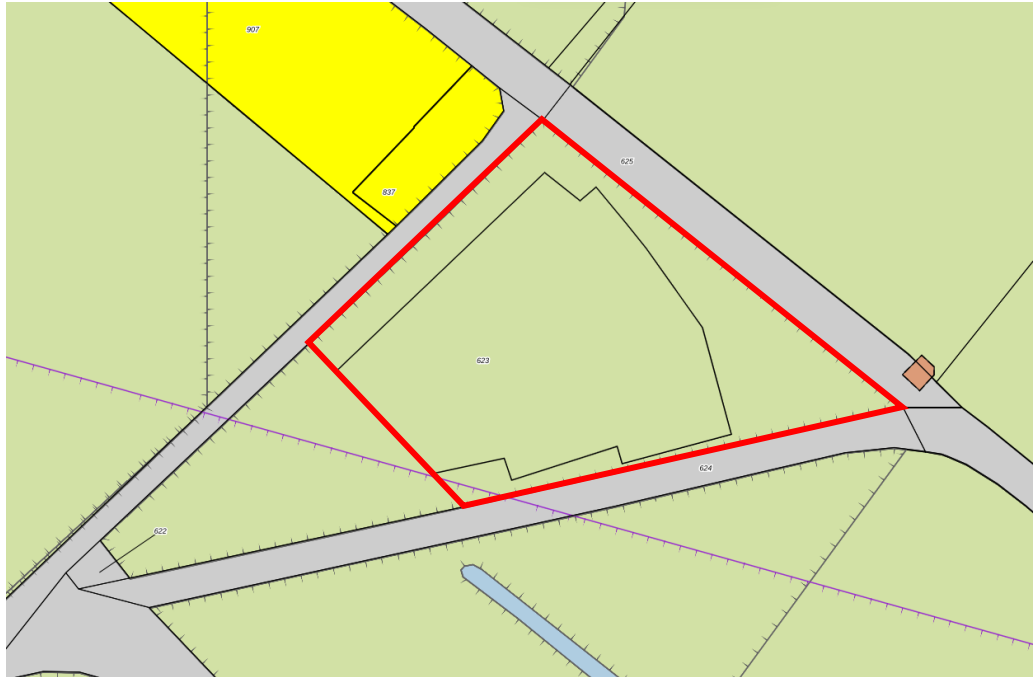
Het voornemen is om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en de drie meest noordelijke stallen met asbest dakplaten (nummers 3 t/m 5) te slopen. Stal nummer 2, met een oppervlakte van circa 466 m², wordt als bijgebouw bij de woning betrokken. Dit bijgebouw zal in de toekomst, net zoals in de huidige situatie, dienst doen ten behoeve van statische opslag, privéopslag en opslag van werktuigen voor het onderhoud en beheer van het eigen terrein. Doordat de agrarische bestemming gewijzigd wordt en er geen agrarische bedrijvigheid meer plaatsvindt, worden (naast de overtollige bebouwing) ook de sleufsilo en de overtollige erfverharding geamoveerd. Tevens zal hierbij het agrarisch bouwvlak komen te vervallen. De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 3 en bijlage I wordt hier uitgebreider op ingegaan.

2.5

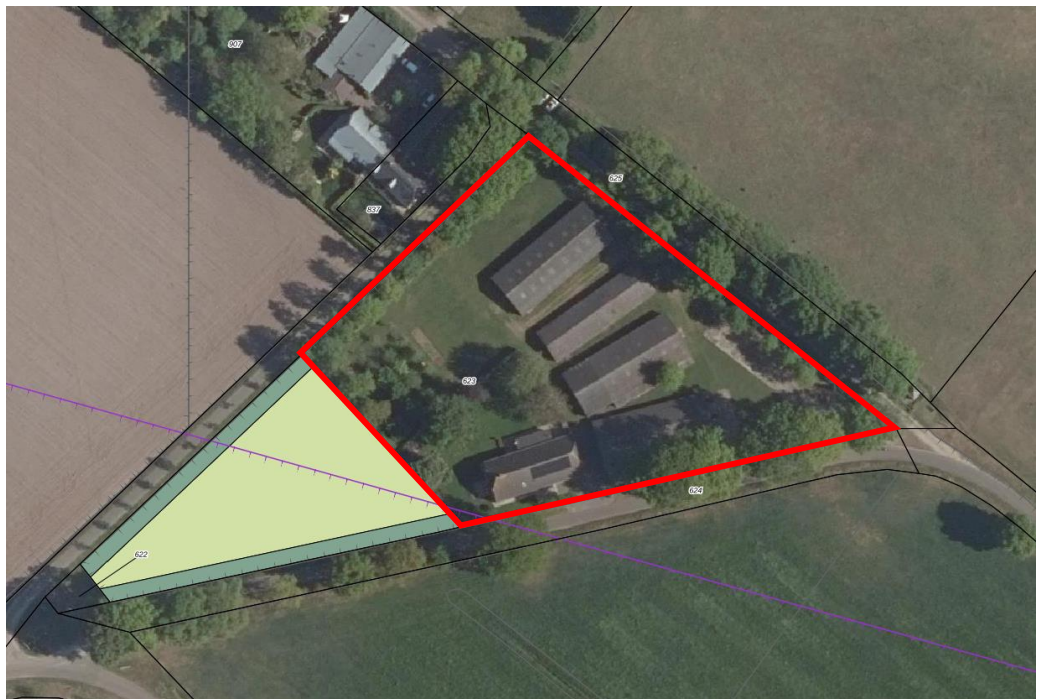
Bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Kammerbergweg 3 te Langenboom, zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' (vastgesteld 20-06-2013) en 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' (vastgesteld 26-09-2019) vigerend. In figuur 4 en 5 zijn de uitsneden van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven. Conform deze bestemmingsplannen rusten er op het perceel de Enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' met daarop een bouwvlak (circa 4.800 m² groot) en 'Natuur'. Daarnaast rusten er de volgende gebiedsaanduidingen op het plangebied:

Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone';
 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ils-zone 7';
 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - radarverstoringsgebied';
 Gebiedsaanduiding 'aardkundig waardevol gebied';
 Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
 Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
 Gebiedsaanduiding 'leefgebied struweelvogels';
 Gebiedsaanduiding 'zone landschap, leefomgeving en gezondheid'.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. Plangebied rood omkaderd.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018'. Plangebied rood omkaderd.

Conform het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet direct toegestaan. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar 'Wonen' (artikel 7.7.7). De initiatiefnemer wenst echter 466 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen als bijbehorende bouwwerken bij de woning te behouden waardoor niet aan alle voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden. Onderstaand wordt per voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid een korte motivatie gegeven.

7.7.7 Wijzigen naar Wonen

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

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
De wijziging vindt plaats ter plaatse van het bouwvlak. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd en hergebruik is niet langer mogelijk. Door het bestemming naar de enkelbestemming 'Wonen' is geen exploitatie van een agrarisch bedrijf meer mogelijk. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen en de wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen.
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- 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.
Binnen het plangebied is in de huidige situatie een oppervlakte van in totaal (466+353+252+350=) 1461 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. De initiatiefnemer wenst het meest zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 466 m² te behouden en als bijgebouw bij de woning te betrekken. Aan deze voorwaarde kan niet worden voldaan.

Doordat de zuidelijke schuur nog in goede staat is en er een forse kwaliteitsverbetering plaatsvindt (sanering van 955 m² aan bedrijfsgebouwen met asbestdaken, verwijdering sleufsilo van ca. 350 m² en overtollig erfverharding), wordt geleverd, wordt er middels een partiële herziening van het bestemmingsplan voorzien in het behoud van dit gebouw.

- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
In de directe omgeving van het plangebied zijn met name burgerwoningen gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft de intensieve veehouderij aan de Venweg 19. Gezien de ruime afstand (230 meter) tot dit agrarisch bedrijf en het gegeven dat er reeds een burgerwoning tussen de planlocatie en het agrarisch bedrijf is gelegen, levert de omzetting naar burgerwoning geen onevenredige beperking op voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Gezien de aanwezigheid van meerdere burgerwoningbestemmingen in de directe omgeving, kan er van uitgegaan worden dat ter plaatse van de woning aan de Kammerbergweg 3 te Langenboom ook sprake zal zijn van een verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. Bij wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag een aanduiding voor een bestaande nevenfunctie en/of verbrede landbouw worden opgenomen, als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
1. De woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
 2. Nevenfuncties zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak.
 3. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 - productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - dagrecreatieve voorzieningen;
 - verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen tot niet meer dan 25 kampeermiddelen, waarbij de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend in of aansluitend aan het bouwvlak, alsmede maximaal 75 m² aan algemene voorzieningen binnen het bouwvlak;
 - een zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen;
 - statische opslag, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m²;
 - bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
 - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven;
 - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepaccommodatie.
 4. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie en zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
 5. De omvang van de nevenfunctie dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie.
 6. De nevenfunctie mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing.
 7. Buitenopslag ten behoeve van nevenfunctie is niet toegestaan.
 8. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 9. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
 10. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
 11. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
 12. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 13. Reclame-uitingen in de vorm van vlaggenmasten en/of reclameborden ten behoeve van de nevenfunctie zijn buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
 - De breedte mag niet meer bedragen dan 2 m.

- De reclame-uitingen zijn stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

De initiatiefnemer wenst de te behouden schuur (met een oppervlakte van 466 m²) te behouden en gedeeltelijk in gebruik te nemen t.b.v. statische opslag. Het gebruik van het bijgebouw t.b.v. statische opslag als nevenfunctie bij de woonbestemming is toegestaan mits de oppervlakte beperkt blijft tot 400 m². Aangezien de initiatiefnemer een gedeelte van het bijgebouw in gebruik gaat nemen t.b.v. privéopslag en het overige gedeelte (maximaal 400 m²) verhuurt aan derden voor statische opslag, kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. *De beëindiging van het agrarisch bedrijf en de omzetting naar een woonbestemming zal leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit doordat overtollige verbouwing gesloopt wordt en de milieubelasting van het agrarisch bedrijf op omliggende milieugevoelige objecten zal verdwijnen. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast conform de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.*
- i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone'/'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'/'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
Er is geen sprake van deze zones. Deze voorwaarde is niet van toepassing voor onderliggend initiatief.
- 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 ontvankelijke aanvraag.
De beëindiging van het agrarisch bedrijf en de omzetting naar een woonbestemming zal leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit doordat overtollige verbouwing gesloopt wordt en de milieubelasting van het agrarisch bedrijf op omliggende milieugevoelige objecten zal verdwijnen. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast conform de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.
- k. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage I.

Het planvoornemen kan aan nagenoeg alle voorwaarden voldoen zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid. Echter wordt er afgeweken van lid d aangezien de te behouden schuur ten behoeve van privéopslag en statische opslag namelijk 66 m² groter is dan de toegestane 400 m² aan bijgebouwen. Hierdoor kan er niet voldaan worden aan de

wijzigingsvoorwaarden uit artikel 7.7.7 en wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het college heeft besloten medewerking te willen verlenen aan behoud van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen. Omdat voor het overige wel wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

Het voornemen is om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en de drie meest noordelijke stallen met asbest dakplaten te slopen. De stal naast de Kammerbergweg, met een oppervlakte van circa 466 m², wordt als bijgebouw bij de woning betrokken. Dit bijgebouw zal dienst doen ten behoeve van statische opslag, privéopslag en opslag van oude agrarische werktuigen. Doordat de agrarische bestemming gewijzigd wordt en er geen agrarische bedrijvigheid meer plaatsvindt, worden (naast de overvloedige bebouwing) ook de kuilvoerplaat en de overvloedige erfverharding geamoveerd.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie zijn enkele wensen gesteld vanuit de initiatiefnemers opgesteld:

- Mogelijkheid behouden voor het hobbymatig bewerken van de gronden door middel van oude agrarische werktuigen (graan oogsten e.d.);
- Aan de voor- en achterzijde van het toekomstige bijgebouw de verharding behouden ivm in- en uitrijden van (agrarische) voertuigen.

Inrichtingsvoorstel

In figuur 6 is het inrichtingsvoorstel weergegeven. Voor de gedetailleerde versie en de rapportage wordt verwezen naar bijlage I.

De bestaande woonboerderij met naastgelegen bijgebouw blijven gehandhaafd. De twee inritten aan de Kammerbergweg blijven liggen voor het in- en uitrijden van (agrarisch) voertuigen. Tevens is er voldoende ruimte om te manoeuvreren.

Achter de woning ligt de bestaande tuin, omgeven door de bestaande beukenhaag. In de tuin staan enkele Okkernoten, die worden aangemerkt als landschapsbomen.

Tussen het bijgebouw en de Kammerbergweg staan drie grote eiken. Deze blijven gehandhaafd als begeleiding van de weg. De eiken in het verlengde van deze drie, richting het kapelletje blijven eveneens gehandhaafd. Hierdoor ontstaat er een mooie begeleiding langs de Kammerbergweg en tevens afscherming van het perceel.

De struweelhaag langs de Campagnelaan wordt verlengd tot aan de houtsingel langs de Driesprongweg. De bestaande (jongere) eiken blijven gehandhaafd. Voor de aanleg van de nieuwe haag is enige aandacht voor aanplant noodzakelijk (zie beplantingsplan).

De houtsingels blijven gehandhaafd. Dit geldt ook voor de bomenrij in het voorstel gedeelte. Indien de bomen dood gaan als gevolg van de essentaksterfte kan men kiezen voor een andere inheemse soort ter vervanging. In het beplantingsplan in bijlage I wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 6. Landschappelijk inpassingsplan.

HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de definitieve beëindiging van het agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing van het perceel bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de

samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is gelegen binnen een van de aanvullende doelen van deze Nationale Hoofdstructuur. Het plangebied is namelijk gelegen binnen het radar verstoringsgebied. Hierdoor gelden er aanvullende regels binnen het plangebied ten opzichte van ontwikkelingen.

De bestemmingswijziging van slechts één perceel is niet van nationaal belang en leidt tevens niet tot een grootschalige ontwikkeling welke van nationaal belang zou kunnen zijn. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Door de ligging binnen het radar verstoringsgebied gelden er restricties binnen het plangebied voor de realisatie van hoge bouwwerken zoals windmolens, hier dient in de toekomst rekening mee gehouden te worden.

4.1.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR 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. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, maar daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. De bepalingen in het geldende bestemmingsplan ter bescherming van vliegveld Volkel worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.1.4

Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen

en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden kwalificeren in deze niet als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. De gebruikswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning kwalificeert in dit geval dus niet als een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.2 Provinciaal beleid

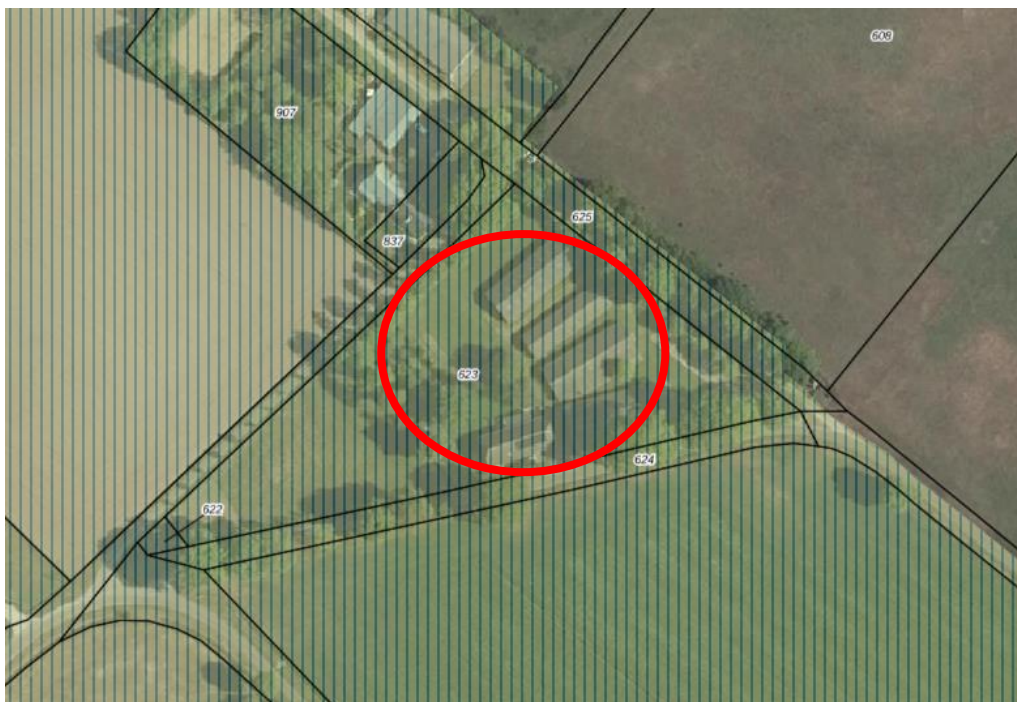
In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden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

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 15 april 2022. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaardecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig plangebied en bijbehorende ontwikkeling zijn deze kaarten van belang. Onderhavig plangebied is volgens de structuurenkaart binnen de hoofdzone 'landelijk gebied' gelegen waardoor de 'basiskaart landelijk gebied' van belang is. De overige kaarten zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.



Figuur 7. Uitsnede basiskaart landelijk gebied Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Plangebied rood omcirkel.

Uit figuur 7 blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de groenblauwe mantel van het landelijk gebied. 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.

In hoofdstuk 3 en in bijlage I zijn de huidige landschappelijke waarden beschreven en wordt toegelicht waarop onderhavig planvoornemen deze waarden versterkt door middel van een inpassingsplan. Daarnaast zal in hoofdstuk 5 de invloed van de beoogde ontwikkeling op de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden beschreven en afgewogen worden.

Daarnaast is het plan binnen aardkundig waardevol gebied gelegen. Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De planlocatie is gelegen binnen een gebied wat aangeduid is als aardkundig waardevol gebied. Uit de aardkundig waardevolle gebiedenkaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie binnen het gebied 'Steilrand Mill' is gelegen. Dit gebied bestaat uit de overgang van de hoge Peelrand via een steilrand naar de lage Maasterrassen van het Pleistocene Maas-rivierenlandschap. Dit hoogteverschil is met name ten zuiden van de planlocatie zichtbaar. Ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn mogelijk als de betreffende aardkundige waarden door de bodemroeringen niet aangetast worden.

Uit de aardkundig waardevolle gebiedenkaart blijkt dat de maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied min of meer gelijk is met de maaiveldhoogte van de omgeving. Daarnaast leidt voorgenomen ontwikkeling gezien de aard (gebruikswijziging woning en sloop van drie bedrijfsgebouwen) niet tot aanpassingen van het hoogteverschil. Voorgenomen ontwikkeling tast de bestaande aardkundige waarden dus niet aan.

Binnen het landelijk gebied is ruimte voor een menging van functies. Zo zijn hier naast agrarische ontwikkelingen tevens ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied betreft het staken van een agrarisch bedrijf, de bijbehorende sanering van overtollige bebouwing en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Binnen het landelijk gebied kan een bestemmingsplan, volgens artikel 3.69 'afwijkende regels wonen (in landelijk gebied)' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met de ontwikkeling wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hierbij wordt een deel van de bedrijfsbebouwing behorende bij het agrarisch bedrijf gesaneerd. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Met het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning, wordt het agrarisch bedrijf definitief beëindigd.

Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

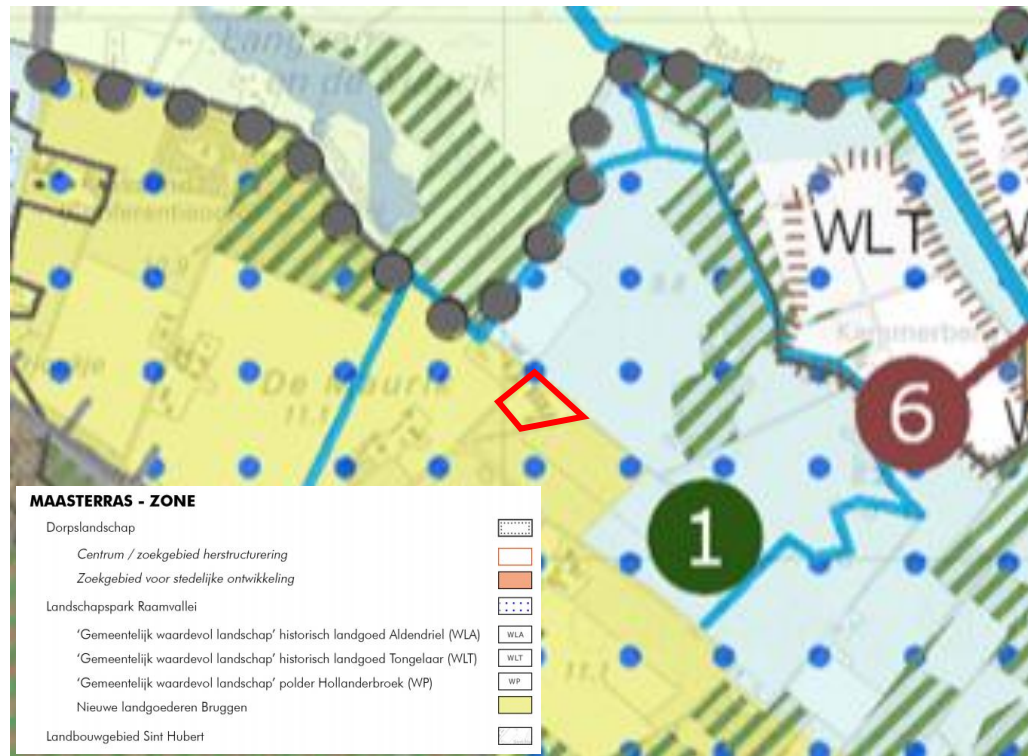
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'

In de 'Structuurvisie Mill en Sint Hubert In duurzaam perspectief' schetst de gemeente Mill en Sint Hubert haar visie op het ruimtelijke beleid voor de toekomst. Dit wordt gedaan door eerst een algemeen streefbeeld te presenteren om vervolgens per gebied een visie op te stellen. De visie wordt vormgegeven aan de hand van drie hoofdthema's: samenleving, economie en duurzaamheid.

Uit de kaart behorende bij de structuurvisie blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de 'Maasterras-zone' en het 'Landschapspark Raamvallei'. Binnen dit landschapspark behoort de planlocatie tot het gebied 'Nieuwe landgoederen Bruggen' (figuur 8). Voor dit gebied is een specifieke visie opgesteld. Tijdens de zware slag om Mill in de tweede wereldoorlog is een groot deel van de boerderijen volledig verwoest. In 1941 is het

merendeel van de prachtige oude boerderijen in traditionele stijl herbouwd, waardoor het buurtschap een bijzonder stukje cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt. Het is de bedoeling de hoge cultuurhistorische waarde in de toekomst meer toeristisch-recreatief te benutten: Bruggen als cultuurhistorische bezienswaardigheid en pleisterplaats op een kruispunt van fietsen wandelroutes door Landschapspark Raamvallei. De landschappelijke kwaliteit vormt een belangrijk 'kapitaal' van Mill en Sint Hubert.



Figuur 8. Uitsnede structuurkaart Structuurvisie. Plangebied rood omkaderd.

De gemeente heeft plannen opgesteld om deze kwaliteiten te behouden en verbeteren. Ruimte die in de vorm van bedrijfskavels vrijkomt na vertrek van agrarische bedrijven moet niet zondermeer alleen voor wonen benut worden. Wie in het buitengebied wil wonen heeft een verantwoordelijkheid voor het behoud en de versterking van het landschap. Daarnaast wil de gemeente bij ingrepen in de bebouwde omgeving de kwaliteit voorrang geven. Zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor de verschijningsvorm staan daarbij voorop. Bij dit alles ligt de nadruk op het behouden en versterken van het landelijke karakter van het landelijk gebied. De omzetting van het agrarische bedrijf naar een burgerwoning is mogelijk binnen de kaders van de structuurvisie. Voorwaarde hieraan is dat er bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het behoud en verbetering van het landschap. Door hergebruik van de bedrijfswoning en een deel van de bijgebouwen is sprake van zorgvuldig gebruik. Tot slot zal de locatie landschappelijk worden ingepast waarbij er rekening wordt gehouden met de bestaande structuren in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de visie en doelen die opgesteld zijn in de 'Structuurvisie Mill en Sint Hubert In duurzaam perspectief'.

4.3.2

Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte (destijds art. 2.2, nu artikel 3.2) in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld. De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie:

- categorie 1: geen inspanning;
- 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.

Uit de bijlage behorend bij het beleidsdocument 'Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)' blijkt dat het wijzigen van de bestemming agrarisch bedrijf in de bestemming wonen of wonen met VAB-aanduiding tot categorie 2 gerekend wordt mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden waardoor voorgenomen bestemmingswijziging tot categorie 2 wordt gerekend. De benodigde tegenprestatie bestaat uit een landschappelijke inpassing van het perceel. Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 6 en bijlage I.

4.3.3

Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert

De IRK is een uitwerking van het instrumentarium van de structuurvisie inzake het vragen van 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen'. Uitgangspunten blijft dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt zowel voor het buitengebied als voor de kernen. In de regeling zijn voor verschillende categorieën de toekomstige grondwaardes per m² vastgelegd. Daarnaast is bepaald dat binnen de kernen 20% van de totale waardevermeerdering op basis van genoemde grondwaardes als tegenprestatie moet worden ingebracht.

In voorliggende ontwikkeling is de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit niet van toepassing doordat er al een forse kwaliteitsverbetering wordt geleverd middels sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ontstening) en de landschappelijke inpassing van het perceel. Een aanvullende bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit is niet aan de orde.

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. In het plangebied wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en vindt sloop van overtollige bebouwing plaats. 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 D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De omschakeling van één bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Deze omzetting komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de omschakeling van één bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject 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 aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Van de locatie zijn geen bodemonderzoeken bekend, waardoor de milieuhygiënische bodemkwaliteit momenteel onbekend is. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden definitief beëindigd en verschillen opstallen zullen gesloopt gaan worden. De locatie wordt gedeeltelijk omgezet naar een woonbestemming en de huidige (bedrijfs)woning en een bijgebouw blijven behouden. Middels een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt naar bijlage II verwezen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn voornamelijk oostelijk op de onderzoekslocatie bijmengingen met baksteen, puin en beton waargenomen.

Asbest

In het opgegraven materiaal van de grove fractie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de fijne fractie van ABM2 (druipzone stallen) is een licht verhoogde asbest concentratie van 3,6 mg/kg d.s. aangetoond. In de overige geanalyseerde mengmonsters AMB1 en ABM4 zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De verhoogde asbestconcentratie in ABM2 ligt beneden de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) waardoor er geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met som Drins en PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Asbestverontreinigingen komen heterogeen verspreid voor in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Geadviseerd wordt daarom, bijvoorbeeld bij grondwerkzaamheden, alert te blijven op de aanwezigheid van (plaatselijke) asbestverontreinigingen.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is door de gemeente geconstateerd dat de bodem rondom de gesaneerde ondergrondse HBO

tank aanvullend met analyses onderzocht dient te worden om eventuele bodemverontreiniging uit te sluiten. Daarnaast dienen de druiptzones ter plaatse van de agrarische opstallen aanvullend onderzocht te worden op het voorkomen van PCB. Tevens is de onderzoekslocatie oostelijk uitgebreid (amoveren sleufsilos en terreinverharding) en dient ter plaatse hiervan ook bodemonderzoek plaats te vinden. Onderstaand zijn de conclusies uit dit aanvullend bodemonderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Bij het veldwerk zijn ter plaatse van de druiptzones van de stallen sporen baksteen en beton waargenomen. Ter plaatse van boringen 19, 20, 21, 27 en 28 (uitbreiding onderzoekslocatie oostelijk) is onder de humeuze toplaag een uiterst baksteenhoudende verhardingslaag aangetroffen van ca. 40 cm dikte. Verder zijn plaatselijk resten baksteen, beton, plastic en asfalt aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodem en het grondwater ter plaatse van de in het verleden gesaneerde ondergrondse HBO-tank niet verhoogd zijn met minerale olie en/of aromaten. Ter plaatse van de druiptzones van de stallen zijn geen verhogingen met PCB aangetoond. Behoudens een zeer licht verhoogd gehalte aan PCB in de grindlaag bij boring 22 zijn er oostelijk geen verhogingen aangetoond. De aangetroffen verhardingslaag betreft geen bodem en is derhalve in voorliggend onderzoek niet betrokken.

De resultaten van dit aanvullend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (bestemmingswijziging en amoveren plangebied van agrarisch naar wonen met tuin).

In het kader van dit aanvullend bodemonderzoek is geen verkennend asbest in bodemonderzoek conform de NEN 5707 verricht. Op het maaiveld en in het vrijkomende bodemmateriaal zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met asfalt, baksteen en beton worden als onverdacht op de aanwezigheid van asbest beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de gehele onderzoekslocatie. Bij grondwerkzaamheden dient men er altijd op bedacht te zijn dat verontreinigingen met asbest in de bodem door menselijk handelen worden veroorzaakt en daardoor zeer heterogeen in de bodem kunnen voorkomen. Ondanks de zorgvuldigheid van een bodemonderzoek kan dan ook niet worden uitgesloten dat ergens stortgaten met asbesthoudend materiaal aanwezig zijn.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt en afgevoerd wordt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is de lokale Nota Bodembeheer, het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing. Tevens dient men bij grondroerende werkzaamheden rekening mee te houden dat er oostelijk een verhardingslaag (bestaande uit baksteen) aanwezig is welke gescheiden gehouden dient te blijven. Bij hergebruik elders kan aanvullend onderzoek vereist zijn.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling 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.

Voor fijnstof (PM_{10}) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en $50 \mu g/m^3$ voor de daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa $15,48 \mu g/m^3$. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er ter plaatse van de woning dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en $200 \mu g/m^3$ voor de uurgemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa $10,86 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het beëindigen van het agrarisch bedrijf heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit voor zowel de planlocatie als voor de omgeving. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden en de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot het aspect 'lucht' kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning acceptabel worden geacht.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met name de handreiking wet geurhinder en veehouderij geeft nadere invulling in het gebruik van de wet.

Om te voorkomen dat de bestemmingswijziging een belemmering kan vormen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (intensieve) veehouderijen is onderzocht of er hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten ontstaan in dit agrarische gebied. Er worden vijf typen geurgevoelige objecten onderscheiden in de handreiking:

- a. Ruimte-voor-ruimte woning (of ander geurgevoelig object):
 - gebouwd na 19 maart 2000
 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij
 - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én

- waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen

Vaste afstanden

Op dit moment is de bedrijfswoning te kenmerken als een categorie c-object. In de gewenste situatie blijft de woning gezien worden als een voormalige bedrijfswoning die geen onderdeel meer is van een veehouderij, zoals bedoeld onder categorie c. Hierover wordt in de handreiking het volgende gesteld: *“Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij”.*

De afstand zoals deze is vastgelegd in de handreiking bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Hier wordt in onderhavig geval ruimschoots aan voldaan. In artikel 5 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen. De woning aan de Kammerbergweg 3 voldoet hier ruimschoots aan.

Naast deze vaste afstand is tevens de geurbelasting van omliggende veehouderijen op de woning beoordeeld. Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is gebruik gemaakt van de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (figuur 9).



Figuur 9. Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting Omgevingsdienst zuidoost Brabant. Plangebied rood omkaderd.

Uit de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (figuur 9) blijkt dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied 0-7 ouE/m³ is en de kwaliteit van de leefomgeving als goed tot zeer goed wordt beschouwd. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, een 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

Op basis van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op een bestaande woning niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt ook het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Daarnaast zal, gezien de definitieve beëindiging van het agrarische bedrijf ter plaatse, het aantal verkeersbewegingen in de Kammerbergweg afnemen. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat voor gevoelige objecten aan deze weg ten aanzien van het aspect geluid dan ook verbeteren. Een aanvullend akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.1.6

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 gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in een gebied met voornamelijk woonbestemmingen waardoor er sprake is van een rustig landelijk gebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie enkele bedrijven gelegen. Hoewel de bestaande bedrijfswoning ook in de huidige situatie al maatgevend is in het kader van de milieuzonering van de bestaande omliggende bedrijven, is in de

onderstaande tabel toch de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de woning aan de Kammerbergweg 3 en de grens van het bouwvlak waarbinnen het bedrijf/functie is gelegen.

Adres	Soort functie	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Venweg 19	Varkenshouderij	4.1	200 meter	230 meter	Ja
Kammerbergweg ongenummerd	Kapel	1	10 meter	45 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan de minimum richtafstanden tot functies in de omgeving voldaan kan worden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

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

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

De gemeente Cuijk heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill, en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie, omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt, kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

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.

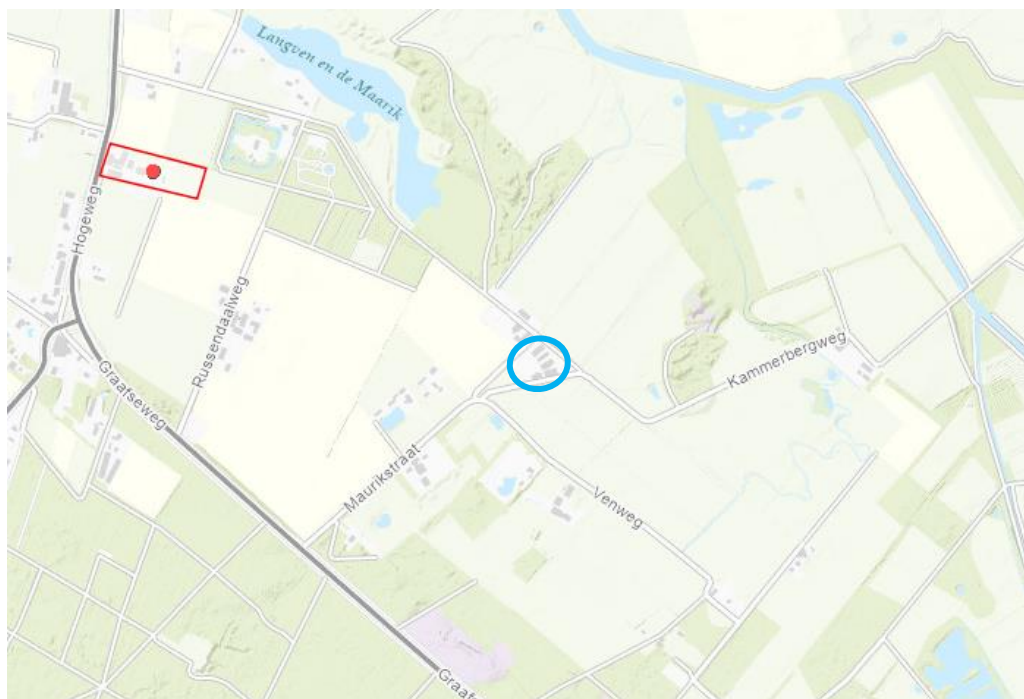
Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken inbreng van alle beleidsvelden hebben plaatsgevonden, allen dan kan er sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Overige wet- en regelgeving

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

Toetsing

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is het omzetten van een beperkt kwetsbaar object naar een kwetsbaar object. Met behulp van de risicokaart is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. In figuur 10 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 10. Uitsnede Risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicobron is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 8 m³ op de locatie aan de Hogeweg 14. Ten aanzien van deze propaantank dient een minimumafstand van 15 meter te worden aangehouden. Het plangebied is op een afstand van ruim 760 meter van deze risicobron gelegen zodat dit geen hinder vormt voor het planvoornemen. Deze risicovolle inrichting vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport

In de nabije omgeving zijn geen transportroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

In de nabije omgeving zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.8

Spuitzones gewasbescherming

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren etc.) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt en. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Per 1 september 2017 is in het activiteitenbesluit milieubeheer (wettelijk bepaald) besloten dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). De aangrenzende gronden (< 50 meter) zijn in gebruik als agrarische grond, specifiek grasland en akkerbouw. Boomteelt wordt niet toegepast binnen een straal van 50 meter rondom de woning, waardoor de kans op drift zeer klein is. Daarnaast wordt het plangebied aan alle zijden ingesloten door openbare wegen waardoor de gebruiker van de agrarische gronden reeds rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Tot slot is reeds sprake van een bestaande woning, waardoor de gebruiker van de omliggende gronden rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en aan de andere kant de woning niet zorgt voor een nieuwe belemmering ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden, wordt de kans zeer klein geacht dat er drift in de tuin of de woning terecht komt.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot eventuele drift dat vrijkomt bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving (activiteitenbesluit) zorgt in principe voor voldoende bescherming. Daardoor kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het aspect bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt voor het plan.

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 inrichters 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 de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1

Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

5.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de sloop en verwijdering van een groot deel van de aanwezige stallen en een aanzienlijk deel van de erfverharding. Hierdoor is sprake van een afname in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo ook kunnen de bedrijfswoning en de resterende bedrijfsbebouwing zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Op het drukriool wordt, net zoals in de huidige situatie het geval is, geen hemelwater geloosd. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

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

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Sint Jansberg' en 'Oeffelter Meent' welke op een afstand van respectievelijk 11,55 en 12,35 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en

sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De nieuwe versie van AERIUS is sinds 10 februari 2022 beschikbaar. Middels deze nieuwe versie kan voor een aantal initiatieven weer gerekend worden, waaronder onderhoudig initiatief. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli 2021, geldt de bouwvrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is het uitvoeren van stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. Voor de gebruiksfase is de uitvoering van een stikstofdepositieberekening eveneens niet noodzakelijk doordat het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie afneemt (zie hiertoe ook paragraaf 5.6.1).

Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbij gelegen natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Brabant ligt aan de overzijde van de Campagnelaan op een afstand van circa 10 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het gebied vormt deze geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant.

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.

Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast is het planvoornemen om binnen het plangebied een deel van de aanwezige bebouwing en verharding te slopen. Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren.

De bedrijfsgebouwen op het perceel zouden als verblijfsplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien een gedeelte van de bedrijfsgebouwen worden gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Daarom is op 15 maart 2022 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage III bijgevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Op basis van de informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten uit te voeren.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecoloog ingeschakeld te worden.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

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 of andersoortige planologische regeling 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 deze ruimtelijke onderbouwing 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.

Op het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming gelegen waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Ingeval van het aantreffen van archeologische resten is, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

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. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Uit het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er binnen het plangebied geen aanduidingen aanwezig zijn die eventuele historische facetten beschermen. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Verkeer

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

Het agrarisch bedrijf ter plaatse van de planlocatie wordt beëindigd en drie bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De woning blijft in zijn huidige functie behouden en het perceel wordt enkel nog gebruikt voor woondoeleinden. Daarom zal onderhavige ontwikkeling zorgen voor een afname in het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van het voormalige agrarisch bedrijf. Gezien de Kammerbergweg het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie goed kon verwerken, zal dit in de nieuwe situatie waarbij het aantal verkeersbewegingen afneemt, onveranderd blijven. Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen op.

5.6.2

Parkeren

Conform de parkeernormen van het CROW (publicatie 381) dienen er bij vrijstaande woningen in het buitengebied van niet stedelijk gemeenten 2,0 - 2,8 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Parkeren dient hierbij te geschieden op eigen terrein. Voor onderhavig plan betekent dit dat ter plaatse van het plangebied 2 parkeerplaatsen benodigd zijn. De woning (en de daarbij behorende parkeerplaatsen) zijn op dit moment reeds aanwezig, waarmee het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.2 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. Het kostenverhaal in dit bestemmingsplan is middels de leges gewaarborgd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. Bij de voorbereiding is overleg geweest met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Het bestemmingsplan is bij reactie akkoord bevonden door het en Waterschap. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Provincie is het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' verkleind.

Het bestemmingsplan 'Kammerbergweg 3 Langenboom' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving.