



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Zeelandsedreef 20, Schaijk

Gemeente Maashorst

Datum: 5 december 2023

Projectnummer: 210487.01

ID: NL.IMRO.1991.BPbgb2023zeeldre20-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	20
4.4	Verkeer en parkeren	20
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Bedrijven en milieuzonering	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Water	26
4.9	Geur	30
4.10	Natuur	31
4.11	Archeologie	32
4.12	Cultuurhistorie	32
5	Wijze van bestemmen	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Bestemmingsplan	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlage

Bijlage 1: Landschapsplan Zeelandsedreef 20 te Schaijk

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Bongers is woonachtig in de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Zeelandsedreef 20 te Schaijk. De voormalige intensieve veehouderij is al enige tijd gestopt maar de locatie heeft nog steeds een agrarische bestemming. De aanwezige gebouwen naast de woning zijn in gebruik als opslag voor het eigen bedrijf van de initiatiefnemer. Eén aanwezige schuur is in het bezit van Lobama B.V. en is eveneens in gebruik voor opslag.

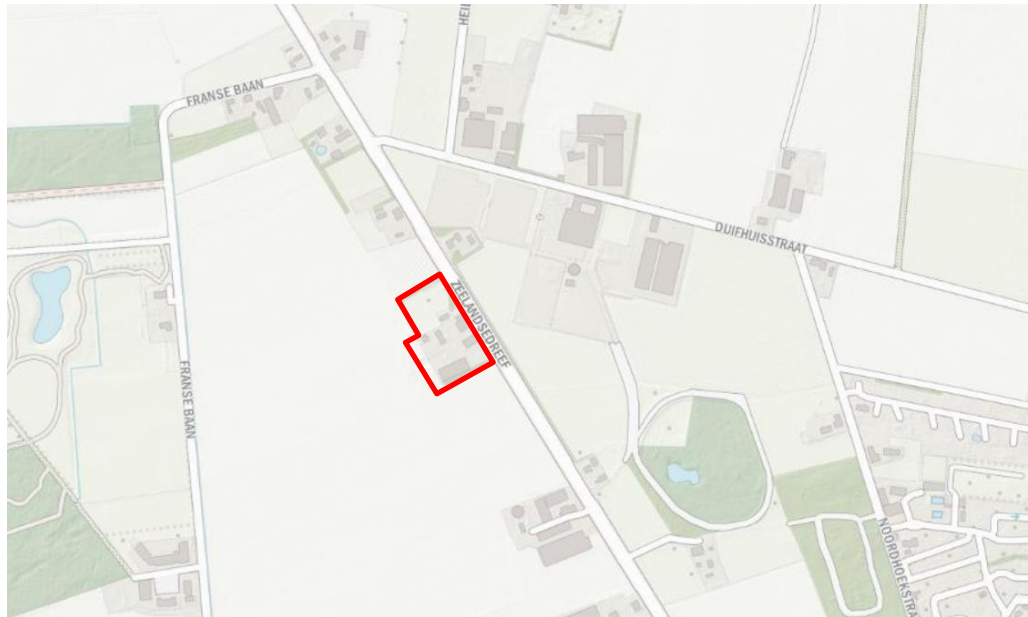
Omdat er geen agrarische activiteiten meer plaats vinden binnen de locatie is de initiatiefnemer voornemens om de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing behouden blijft en gebruikt mag worden voor het exploiteren van een installatiebedrijf en gedeeltelijke voor opslag. Onderhavig document voorziet in de toelichting van de te doorlopen bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zeelandsedreef 20 te Schaijk. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maashorst tussen de kernen Zeeland en Schaijk. Het plangebied is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie K, nummers 645 (gedeeltelijk), 646 en 631 (gedeeltelijk). In navolgende afbeelding is de locatie weergegeven ten opzichte van de omliggende kernen.



Planlocatie aangegeven met de rode ster (bron: pdok.nl/viewer)



Globale begrenzing plangebied (rood kader) (bron: pdok.nl/viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied', 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' en wijzigingsplan 'Zeelandsedreef 20 Schaijk'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat is vastgesteld op 23 mei 2013 door de gemeenteraad van Landerd. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1', is het voorzien van een bouwvlak en de maatvoering waarbij maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. Er zijn twee gebiedsaanduidingen op het plangebied aanwezig, dit zijn 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel'.



Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan waarbij het plangebied is weergegeven met het rode kader. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch met waarden - 1

De voor Agrarisch met waarden - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de bestemming strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, te weten de groenblauwe mantel;
- agrarisch gebruik;
- nevenactiviteiten;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones en EHS;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- erfbeplanting.

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een agrarisch bedrijf toegestaan en maximaal één agrarisch bedrijf per aanduiding; .
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn paardenbakken toegestaan.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Doordat het voormalige agrarisch bedrijf op de locatie gestopt is en het huidige gebruik niet passend is binnen de bestaande bestemming, dient de huidige bestemming omgezet te worden naar de enkelbestemming 'Bedrijf'. Zodoende is er een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.3.2 *Wijzigingsplan ‘Zeelandsedreef 20 Schaijk’*

Op de plankaart bijbehorende het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ aangegeven. Op 17 januari 2017 is een voorbereidingsbesluit genomen door de gemeenteraad van Landerd om de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ van de locatie te verwijderen. Middels het wijzigingsplan ‘Zeelandsedreef 20 Schaijk’ dat is vastgesteld op 18 april 2017 is de aanduiding daadwerkelijk verwijderd.

1.3.3 *Parapluplan wonen en parkeren Landerd*

Het parapluplan wonen en parkeren Landerd is op 27 juni 2019 vastgesteld door de gemeente Landerd. De regels van het parapluplan worden toegepast op onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

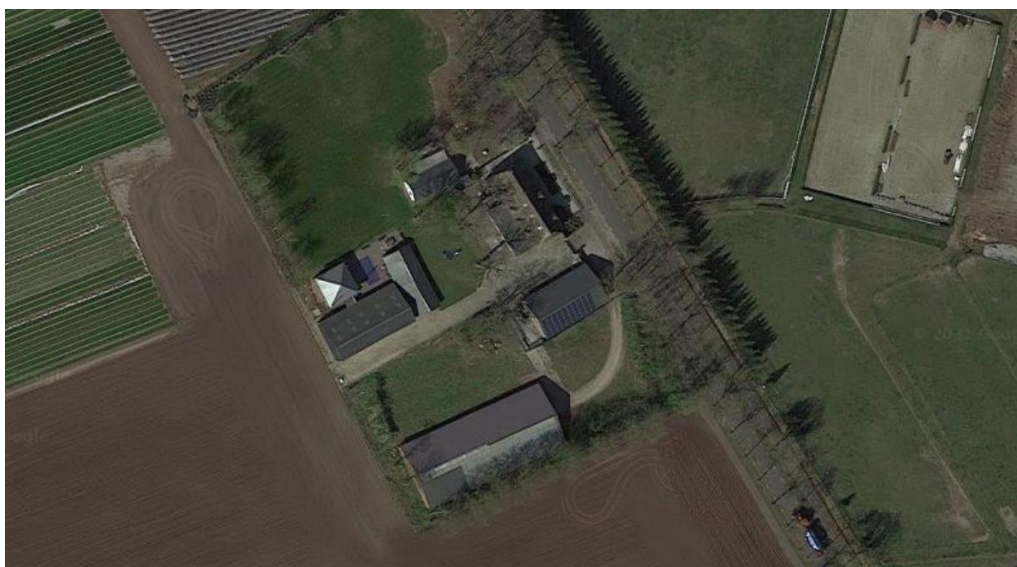
Het plangebied is gelegen tussen de kernen Zeeland en Schaijk in het buitengebied van de gemeente Landerd. De omgeving kenmerkt zich door agrarische gronden, agrarische bedrijven en woonbestemmingen. Ten noordoosten van het plangebied is een manege/stoeterij gelegen, ten zuidoosten een camping en ten westen is het natuurgebied de Maashorst gelegen.

De planlocatie bestaat uit voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het bestaat uit twee woonhuizen en diverse gebouwen welke in gebruik zijn voor opslag van het eigen installatiebedrijf en een hooiberg. De eerste woning (Zeelandsedreef 20) is de voormalige agrarische bedrijfswoning, de tweede woning (Zeelandsedreef 20a) is in gebruik als mantelzorg woning.



Vooraanzicht van de woning, juni 2021 (bron: google.maps)

De zuidelijk gelegen schuur in navolgende afbeelding is eigendom van een Lobama B.V.. Deze schuur wordt gebruikt voor statische opslag. Het perceel met deze schuur behoort eveneens tot het plangebied.



Bovenaanzicht van de planlocatie (bron: google.maps, 2022)

2.2 Toekomstige situatie

Vanwege het beëindigen van het agrarisch bedrijf op de locatie is het huidige gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Door de bestaande enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1' met bouwvlak gedeeltelijk om te zetten naar de enkelbestemming 'Bedrijf' met een aanduiding waarmee een installatiebedrijf is toegestaan en aanduidingen op te nemen waarin het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor opslag wordt vastgelegd, is het gebruik planologisch en juridisch verankerd. Een gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak, dat ook gedeeltelijk buiten de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemer valt, zal de bestemming 'Agrarisch met waarde – 1' behouden, echter zal hier het bouwvlak verwijderd worden.

Naast het wijzigen van de enkelbestemming naar 'Bedrijf' en het opnemen van de aanduidingen wordt vastgelegd dat er geen gebouwen bijgebouwd mogen worden. Er komt geen verandering in de ontsluiting van het perceel en de kwaliteit van het landschap wordt verbeterd, dit wordt verder behandeld in paragraaf 3.3.4. De mogelijkheid tot de realisatie van een tweede (bedrijfs-)woning vervalt.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het stoppen van een agrarisch bedrijf en het hergebruik van de gebouwen. Het plangebied wordt landschappelijke ingepast, waarbij veel aandacht is voor natuur en ecologie. De ontwikkeling past hierdoor binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwe-

gen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het 'radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel' van het Barro. Onderhavig plan heeft enkel betrekking op het wijzigen van de bestemming, er worden geen fysieke wijzigingen toegebracht, de mogelijkheid tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning komt onderhavige ontwikkeling zelfs te vervallen en een deel van het bouwvlak komt te vervallen wat ten goede komt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor de exploitatie van een installatiebedrijf en gedeeltelijk voor opslag. Er is zodoende geen toename in gebouwen en uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan het omzetten van de bestemming van één woning, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, de mogelijkheid tot het oprichten

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

van een tweede bedrijfswoning komt onderhavige ontwikkeling zelfs te vervallen. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

3.1.4 Conclusie

Het voorgenomen plan is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor de exploitatie van een installatiebedrijf en gedeeltelijk voor opslag. De beëindiging van de intensieve veehouderij en de landschappelijke inpassing van de planlocatie zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook doordat de mogelijkheid tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning komt te vervallen en een deel van het bouwvlak komt te vervallen draagt bij aan de kwaliteit van het landschap. Door de voormalige bedrijfsbebouwing te gebruiken voor de exploitatie van een installatiebedrijf en gedeeltelijk voor opslag is er geen sprake van leegstand. Zo sluit deze herontwikkeling aan bij de ambities en kernwaarden uit de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn

gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toetsing

In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de bestaande waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Aangezien het initiatief voorziet in een wijziging van de huidige bestemming en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag geldt dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede woning komt te vervallen, een deel van het bouwvlak komt te vervallen wat ten goede komt aan kwaliteitsverbetering van het landschap en door het omzetten naar een reguliere bedrijfsbestemming zal er geen uitstoot meer zijn van stikstof door het bedrijfsmatig houden van dieren. Er wordt rekening gehouden met de verschillende waarden in het plangebied en de directe omgeving; zowel vanuit het verleden als vanuit het heden.

3.2.3 Conclusie

Het voorgenomen plan is in lijn met het provinciaal en regionaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op 1 januari 2022 is de gemeente Landerd samen met de gemeente Uden opgegaan in de nieuwe gemeente Maashorst. Omdat de meeste beleidsstukken nog niet voor de nieuwe gemeente zijn vastgesteld is er voornamelijk getoetst aan de beleidstukken uit de voormalige gemeente Landerd waarin het plangebied gelegen is.

3.3.1 Woonvisie gemeente Landerd 2019-2023

De gemeente Landerd maakt samen met de andere gemeenten in haar regio jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt. Tot 2029 is hierin ruimte voor een plancapaciteit van 535 woningen, onderverdeeld in een harde plancapaciteit van (vastgesteld en onherroepelijke) woningen en een zachte plancapaciteit. Het aantal

geprojecteerde woningen is al opgenomen in de huidige zachte plancapaciteit en past binnen de provinciale woningbouwprognose van 2017.

De gemeenteraad van Landerd stelde op 19 februari 2019 de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De woonvisie beschrijft op welke wijze nieuwe initiatieven kwalitatief worden beoordeeld en op welke wijze al niet medewerking wordt verleend aan deze nieuwe initiatieven. De visie bevat een vijftal speerpunten:

- 1 Huisvesting voor jongeren;
- 2 Beter wonen voor senioren;
- 3 Bijzondere doelgroepen en wonen;
- 4 Duurzaam bouwen en wonen, en;
- 5 Vitale en krachtige kernen.

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning. Er is geen sprake van nieuwbouw. Doordat de bestaande bedrijfswoning in gebruik blijft, is er sprake van een vorm van duurzaam wonen aangezien leegstand wordt voorkomen. De mogelijkheid tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning komt onderhavige ontwikkeling zelfs te vervallen. Het initiatief is niet in strijd met de woonvisie.

3.3.2 Structuurvisie Landerd

De 'Structuurvisie Landerd' (gewijzigd vastgesteld 28 februari 2019) is geordend naar zes hoofdbeleidsvelden, namelijk:

- Wonen;
- Economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- Voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- Omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteit, identiteiten en fysieke omgeving);
- Verkeer en mobiliteit;
- Water.

De beleidsvelden zijn uitgewerkt voor een tiental te onderscheiden functies (waaronder wonen, horeca etc.). Deze functies zijn in een matrix opgenomen, waarbij een onderverdeling is gemaakt naar deelgebied binnen de kernen en het landelijk gebied van de gemeente. Aan de hand van de matrix wordt beoordeeld of een functie in een bepaald deelgebied wenselijk, niet wenselijk of te overwegen is.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het deelgebied agrarisch en de beoogde functie is een installatiebedrijf met een bedrijfswoning en statische opslag. Aan de hand van de matrix komt onderhavige ontwikkeling uit bij beleidsregel 8.6.4 'Bedrijvigheid – agrarisch gebied, de beleidsregel luidt als volgt:

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. Bij beëindiging van de agrarische functie kan omschakeling naar een bedrijfsmatige activiteit een alternatief zijn, onder de volgende voorwaarden:

- De bedrijfsontwikkeling blijft beperkt tot hergebruik van bestaande gebouwen;*
- Er vindt geen buitenopslag van goederen plaats;*
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren" (zie uitvoeringsparagraaf);*
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (zie uitvoeringsparagraaf);*

Aan nieuwvestiging van bedrijfsmatige ontwikkelingen in dit gebied wordt door de gemeente geen medewerking verleend.

In onderhavige situatie word een beëindigde agrarische functie omgezet naar een bedrijfsfunctie. Hierbij worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt voor de exploitatie van een installatiebedrijf en gedeeltelijk voor opslag, er vindt geen buitenopslag plaats. Daarnaast blijft de bedrijfsontwikkeling beperkt tot hergebruik van bestaande gebouwen. Het aspect parkeren wordt behandeld in paragraaf 4.4. Verder is er geen sprake van nieuwvestiging. Het omschakelen naar een reguliere bedrijfsbestemming leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de agrarische bedrijven, dit wordt aangetoond in hoofdstuk 4. Daarnaast dient een bijdrage te worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit wordt verder behandeld in paragraaf 3.3.3.

3.3.3 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

Aansluitend aan het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente Landerd in 2013 het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' vastgesteld. In het kwaliteitskader worden enkele open normen uit de provinciale Verordening ruimte op gemeentelijk niveau uitgewerkt.

Er worden drie categorieën gehanteerd om de impact te bepalen van de ontwikkeling, de lichte impact, de beperkte impact en de aanzienlijke impact. Aan de hand van de mate van impact wordt bepaald welke vorm van landschappelijke inpassing of/ en kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd is.

Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning. Een voorwaarde van de bestemmingsplanwijziging is dat er geen gebouwen bijgebouwd mogen worden. Zodoende is sprake van:

Wijziging, zonder vergroting van het bouwvlak, van 'Agrarisch' of 'Wonen' (vrijkomende agrarische bebouwing) naar 'Bedrijf', 'Recreatie', 'Agrarisch'-gerelateerd, etc.

Deze ontwikkeling valt in de categorie ‘aanzienlijke impact’. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven. Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen. Met onderhavige ontwikkeling wordt voorkomen dat op de locatie opnieuw beroepsmatig dieren gehouden worden, dit voorkomt de potentiële uitstoot van stikstof, daarnaast wordt de mogelijkheid tot de realisatie van een tweede woning op de locatie weggenomen en een deel van het bouwvlak komt te vervallen wat ten goede komt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 3.3.4 wordt verder ingegaan op het ‘Landschapsbeleidsplan 2013-2027’.

3.3.4 Landschapsbeleidsplan 2013-2027

De gemeente Landerd heeft in 2012 het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 opgesteld. In het Landschapsbeleidsplan zijn een zevental doelen omschreven, namelijk:

- Realiseren van groene dooradering en groene randen van dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn.
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap.
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit.
- Versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden.
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd.
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn.
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Daarbij is het buitengebied verdeeld in 11 deelgebieden. Per deelgebied is bepaald wat het gewenste beeld, de gewenste natuurwaarde en de gewenste ingrepen zijn om de doelen te bereiken.

Op deze wijze wordt binnen 15 jaar een veelzijdig zandlandschap met uitgestrekte onderling verbonden natuurgebieden, waartussen landbouwenclaves met grote diversiteit in beeld en gebruik en een hoogwaardig landschap waar het heerlijk werken en recreëren is, waar de natuur altijd zeer dichtbij is en waar elk gebied een eigen gezicht heeft, bereikt.

Toetsing

Onderhavige locatie is gelegen in deelgebied ‘De Ontginning’. Dit is het gebied tussen de Maashorst en de Reekse bossen, het bestaat uit een coulissen landschap met lanen en groene erven, deels grootschalig, deels besloten. De landschappelijke ontwikkeling richt zich op het ontginningslandschap versterken door robuuste aanplant van alle erven, lanen versterken waar mogelijk en kleinschaligheid nabij rand Maashorst versterken en aanleggen bosjes als coulissen. De ecologische ontwikkeling richt zich op de ecologische verbindingzone Maashorst – Reekse Heide afronden, leefgebied voor struweelsoorten, fourageergebied voor bosdieren maken en het verbinden van de Maashorst via stapstenen met grotere bossen in de omgeving. De landschapsver-

sterking in het gebied kan met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen:

- Droge singels, minimale lengte 100 meter;
- Robuuste erfbeplanting, minimale oppervlak 200 m²;
- Kruidenrijke zoom, minimale lengte 200 meter;
- Droge bosjes, minimale oppervlak 200 m².

Singel droog	Erfbeplanting	Kruidenrijke zoom
Sortiment: Zomereik (35%), Berk en Es (samen 15%), verder gevarieerd, zoals vuilboom, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, krent, hult, lijsterbes, hondsroos. Maat: Minimaal 7 meter breed. Boomvormers in middelste drie rijen, verschoven plantverband van 1,5 bij 1,5 meter. Beheer: Vrij uit laten groeien en randen scheren of afzetten om de vijf jaar. Snoeiwerkzaamheden uitvoeren in de periode van 1 november tot 15 maart. 	Sortiment: Divers, bestaande uit: - Solitaire bomen (eik, linde). - Houtwallen, singels of bosjes (sortiment droog). - Geschoren of wilde hagen (meidoorn, beuk, liguster). Maat: - Solitaire bomen: n.v.t. - Houtwallen, singels: Minimaal 7,0 meter breed. - Bosje: Oppervlak minimaal 200 m². - Geschoren of wilde hagen (meidoorn, beuk, liguster). Beheer: - Solitaire bomen: Niet, jaarlijks controle op ziekten. - Bosje: Vrij uit laten groeien, randen scheren, pleksgewijs snoeien voor geriefhout. - Houtwallen, singels: Vrij uit laten groeien en randen scheren of afzetten om de vijf jaar. - Geschoren haag: 1 keer per jaar knippen. Haag dient in geschoren toestand minimaal 1 m. hoog te zijn. - Wilde haag: Vrij uitgroeien en maximaal 1 keer per 7 jaar afzetten op 1 meter hoogte.	Sortiment: Extensief bloemrijk grasland en ruigte, spontane ontwikkeling. Maat: Breedte van de rand is 9 meter of meer. Beheer: Gefaseerd 1 keer per 2 jaar maaien en afvoeren, niet bemesten. 

Landschapselementen behorend bij 'De Ontginning' (bron: Landschapsbeleidsplan Landerd)

De planlocatie

De planlocatie is een voormalig agrarisch erf, waarbij reeds sprake is van een goede landschappelijke inpassing met robuuste erfbeplanting en droge singels. De bestaande singel aan de zuidelijke zijde van het plangebied strekt zich over de gehele zijde en heeft daardoor de maximale lengte van +/- 90 m, de breedte is minimaal 7 m.

Aan de noordzijde en westzijde is het plangebied ingepast met laanbomen welke op de erfgrans staan. Verder staan er solitaire bomen op het perceel. Hoewel het plangebied al reeds volgens het Landschapsbeleidsplan is ingepast kunnen deze landschapselementen in het kader van de kwaliteitsverbetering nog versterkt worden, door nieuwe aanplant. Hierbij zal aansluiting gezocht worden bij de genoemde landschapselementen welke behoren bij 'De Ontginning'.



Droge singel aan de zuidzijde van het plangebied.



Erfafscheiding in de vorm van laanbomen. Aan de noordelijke straatkant, de noordzijde en westzijde van het plangebied.

Door onderhavige ontwikkeling blijft een karakteristieke boerderij behouden en doordat de mogelijkheid om een tweede woning te realiseren komt te vervallen blijft de agrarische kenmerkende uitstraling behouden (boerderij, bedrijfsgebouwen, erf en erfbeplanting). Dit draagt in hoge mate bij aan de identiteit van de Ontginning. Daarnaast krijgen de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen een duurzame bestemming, passend op deze plek. Hierdoor is het mogelijk in de kwaliteit van gebouwen en erf te investeren. Iets wat afgelopen jaren enorm is gebeurd. Deze locatie welke aan het verpauperen was, is door het gebruik als reguliere bedrijfswoning opgeknapt. Door de bestemmingswijziging en het toegestane gebruik van de bijbehorende gebouwen wordt voorkomen dat de locatie zal verpauperen.

3.3.5 Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling

In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. Er zijn 3 categorieën (voor een nadere uitwerking zie bijlage 1):

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie. Bijvoorbeeld: bed en breakfast tot 200 m², aan huis gebonden beroep/bedrijf, vergroten bijgebouw tot 100 m².
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist. Bijvoorbeeld: verbrede landbouwactiviteiten, vormverandering bouwvlak
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen). Bijvoorbeeld: bouwblokvergroting groter dan 1 ha in GroenBlauwe Mantel en groter dan 1,5 ha in het overige gebied, vergroting woning meer dan 600 m³, functiewijzigingen.

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 is het van belang een duidelijke rekensystematiek te hebben, daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging.

Toetsing

Zoals vermeld wordt onderhavige ontwikkeling conform de Nota Kwaliteitsverbetering gerekend tot categorie 3 'aanzienlijke impact' (paragraaf 3.3.3). Ten aanzien van deze categorie is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). Derhalve is een landschapsplan² opgesteld waarin de beoogde landschapsinvestering en berekening voor de bijdrage kwaliteitsverbetering nader worden uitgewerkt. Hierbij wordt voornamelijk ingezet op de herstel van de erfbeplanting op de locatie. Met de herstel van de erfbeplanting wordt voldaan aan de verplichting tot een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst. In totaal wordt een investering geleverd van 20% van de waardevermeerdering. Het landschapsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting verwerkt in de planregels waarmee de realisatie van de landschappelijke versterking en inpassing juridisch geborgd is. Hiermee wordt voldaan aan de verplichtingen uit de Nota Kwaliteitsverbetering en de voorwaarden van de landschapsinvesteringsregeling.

3.3.6 Conclusie

Het voorgenomen plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

² Roy van Boekel – Gosens (2023). Landschapsplan Zeelandsedreef 20 te Schaijk. 7 november 2023.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

4.1.2 Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het voorliggende plan voorziet enkel in een wijziging van de enkelbestemming waarbij een agrarisch bedrijf planologisch niet meer mogelijk is. De hoeveelheid aanwezige en toegestane bebouwing neemt niet toe. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek gebruikelijk.

4.2.2 Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning. Een voorwaarde van de bestemmingsplanwijziging is dat er geen gebouwen bijgebouwd mogen worden. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt al reeds bewoond en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag. Het daadwerkelijke gebruik, doordat er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen mag plaats vinden, wijzigt met onderhavige bestemmingsplanwijziging niet. Het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek is zodoende niet nodig.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

4.3.2 Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning. Een voorwaarde van de bestemmingsplanwijziging is dat er geen gebouwen bijgebouwd mogen worden. De bestaande bedrijfswoning wordt al reeds bewoond en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag. Het daadwerkelijke gebruik, doordat er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen mag plaats vinden, wijzigt met onderhavige bestemmingsplanwijziging niet. Zodoende zullen er geen wijzigingen of toevoegingen zijn van geluidsgevoelige objecten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet nodig.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Algemeen

Met onderhavig initiatief wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag. Met deze ontwikkeling vinden wijzigingen plaats in de verkeers- en parkeersituatie. De gemeente Landerd hanteert parkeernormen welke vastgesteld zijn in Parapluplan wonen en parkeren Landerd. Deze normen worden voor het onderdeel parkeren overgenomen. Voor de verkeersgeneratie worden de cijfers overgenomen uit de CROW.

In onderhavige situatie is er sprake van een vrijstaande woning en twee vormen van arbeidsextensief en bezoekersextensieve opslag. De planlocatie is in weinig stedelijk buitengebied gelegen.

4.4.2 Parkeren

In Parapluplan wonen en parkeren Landerd zijn de te hanteren normen opgenomen om de benodigde parkeerplaatsen (pp) te berekenen voor diverse categorieën woningen, bedrijven en andere functies. In onderhavige situatie is er sprake van een vrijstaande koop woning en twee vormen van arbeidsextensief en bezoekersextensieve opslag. De norm voor de opslag is berekend per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De zuidelijk gelegen schuur welke gebruikt wordt voor statische opslag heeft een oppervlakte van 845 m², de overige aanwezige bijgebouwen welke gebruikt worden voor de opslag van het installatiebedrijf hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.090 m².

Voor de gehele locatie betreft het de volgende hoeveelheid parkeerplaatsen:

- Vrijstaande koop woning → 2,4 pp / woning = $1 \times 2,4 = 2,4$
- Statische opslag → 1,05 pp / 100 m² bvo = $8,45 \times 1,05 = 8,9$
- Opslag voor installatiebedrijf → 1,05 pp / 100 m² bvo = $10,9 \times 1,05 = 11,4$

Totaal dienen er $2,4 + 8,9 + 11,4 = 22,7$, afgerond 23 parkeerplaatsen te zijn. Echter is in beide gevallen van de opslag sprake van bedrijfsactiviteiten waarbij geen bezoekers en werknemers op de locatie aanwezig zullen zijn. De hoeveelheid berekende parkeerplaatsen volgens de aan te houden normen zijn zodoende niet representatief voor onderhavige situatie. In ieder geval wordt er gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er wordt niet op de openbare weg geparkeerd.

4.4.3 Toetsing verkeer

Voor de verkeersgeneratie van het bedrijf, de woning en de opslag op de locatie is uitgegaan van de CROW cijfers. De CROW-publicatie 381 hanteert dezelfde uitgangspunten en categorieën welke voor parkeren zijn aangehouden. De norm wordt voor de verkeersgeneratie weergegeven als verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de gehele locatie betreft het de volgende verkeersgeneratie:

- Vrijstaande koop woning → 8,6 / woning = $1 \times 8,6 = 8,6$
- Statische opslag → 5,7 / 100 m² bvo = $8,45 \times 5,7 = 48,2$
- Opslag voor installatiebedrijf → 5,7 / 100 m² bvo = $10,9 \times 5,7 = 62,1$

Totaal zal er een verkeersgeneratie zijn van $8,6 + 48,2 + 62,1 = 118,9$, afgerond 119 verkeersbewegingen per etmaal. Echter is in beide gevallen van de opslag sprake van bedrijfsactiviteiten waarbij geen bezoekers en werknemers op de locatie aanwezig zullen zijn. De hoeveelheid berekende verkeersgeneratie volgens de aan te houden normen zijn zodoende niet representatief voor onderhavige situatie. Daarnaast is er sprake van een bestaande hoeveelheid verkeersbewegingen wat op de locatie mogelijk is. In de bestaande planologische situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf en twee bedrijfswoningen. Wanneer de bestaande en de toekomstige verkeersgeneratie tegen elkaar weggestreept worden zal er niet of nauwelijks een toename zijn in verkeersgeneratie in de toekomstige situatie.

Hoewel de werkelijke hoeveelheid verkeersbewegingen significant lager zal zijn dan zojuist berekend, is de weg Zeelandsedreef, waar de planlocatie aan is ontsloten, berekend op de hoeveelheid verkeersbewegingen.

4.4.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur

als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.5.1 Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor de exploitatie van een installatiebedrijf en gedeeltelijk voor opslag. In navolgende NIBM tool zijn de verkeersbewegingen ingevoerd. De verkeersbewegingen zijn overgenomen uit paragraaf 4.4. Hoewel in de paragraaf verkeer en parkeren al geconcludeerd is dat de verkeersgeneratie significant minder zal zijn in de werkelijke situatie dan wat er is berekend, worden de berekende cijfers wel gehanteerd in de NIBM tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	119
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,19
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Uit de tool blijkt dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er in de omgeving van het plangebied geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

4.5.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.6.2 Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische bedrijven en woonbestemmingen waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustig buitengebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfs-soort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Paardenhouderij	Duifhuisstraat 2	Paardenfokkerij	50 (geur)	± 65
Geitenhouderij	Duifhuisstraat 4	Houden van overige graasdieren	50 (geur)	± 200
Paardenhouderij	Heibloemstraat 2	Paardenfokkerij	100 (geur)	± 230
Stierenfokker	Zeelandsedreef 22	Fokken van rundvee	100 (geur)	± 270

Uit de voorgaande tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de indicatieve richtafstanden. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de be-

oogde woning en wordt de omliggende bedrijvigheid niet belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

4.7.1 Toetsing

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. De conclusies zijn navolgend weergegeven. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de digitale risicokaart. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart, plangebied is blauw omkaderd. (bron: risicokaart.nl)

Het plangebied is niet gelegen in het risicogebied van een Bevi-inrichting. Daarnaast worden er geen gevaarlijke stoffen vervoert in de omgeving over auto-, spoor-, of vaarwegen en liggen er geen buisleiding in de omgeving.

4.7.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;

- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroei-model. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Regionaal Waterprogramma Noord-Brabant 2022-2027

Binnen de Provincie Noord-Brabant geldt het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord- Brabant.

Het Waterplan is onderverdeeld in vijf deelprogramma's:

1. Voldoende water: de provincie creëert beleidsinstrumenten en uitgangspunten voor een goed peilbeheer. Het tegengaan van de verzilting en voldoende water voor natuur vormen andere speerpunten.
2. Schoon water: Zowel het afvalwater als het grond- en oppervlaktewater moeten zonder schadelijke stoffen (her)gebruikt kunnen worden. De provincie wil in het bijzonder aandacht besteden aan natuurgebieden en grondwaterbeschermingszones.
3. Veilig water: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
4. Vitale bodem: De sponswerking van de bodem is de laatste jaren afgenomen door verdichting. De provincie wil meer natuurinclusievere ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren
5. Klimaatadaptatie: de provincie zet zich scherp in op een klimaatbestendige en waterrobuuste provincie. Deze constatering vertaald zich in het aanpassen van ons handelen op deze verandering, bijvoorbeeld het beperken van de hittestress en de aanpassing van ruimtelijke ontwikkelingen aan hevige buien.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van het waterschap.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan (WBP) 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; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur Waterschappen

Voor het beheer en onderhoud van het bestaande watersysteem is door de Brabantse waterschappen een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen.

4.8.2 Toetsing

Rond het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. De enige watergang op ruime afstand is een B-watergang welke op circa 340 meter westelijk van het plangebied is gelegen. Dit is weergegeven in navolgende afbeelding waarin de B-watergang is afgebeeld met een groene lijn en het plangebied rood omkaderd is.



Uitsnede waterlegger (bron: legger Waterschap Aa en Maas)

Met onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Enkel de bestemming wordt gewijzigd, er zullen geen gebouwen worden gesloopt of toegevoegd. Het initiatief heeft geen invloed op de waterhuishouding in en rond het plangebied.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.9 Geur

4.9.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.9.2 Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling is planologisch gezien sprake van het wijzigen naar een geurgevoelig object in de vorm van een reguliere bedrijfswoning. In de omgeving zijn veehouderijen aanwezig. In paragraaf 4.6 is reeds naar voren gekomen dat het paardenhouderijen, een stierenfokker en een geitenhouder betreft. Voor een voormalige agrarische bedrijfswoning gelden er vaste afstanden (50 m buiten bebouwde kom). Voorwaarde is dat de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij. Wanneer de woning voor 19 maart 2000 geen onderdeel

meer is van de veehouderij wordt deze beschouwd als burgerwoning waarbij het wordt gezien als geurgevoelig object zonder uitzonderingsregels. Onderhavige woning maakt geen onderdeel meer uit van een veehouderij na 19 maart 2000, zodoende is de vaste afstand 50 m. In paragraaf 4.6 is al reeds vastgesteld dat de afstand van het geurgevoelige object tot de veehouderijen groter is dan 50 m.

Voor de geitenhouderij en stierenfokker zijn geuremissies aan de hand van de gehouden dieren vastgesteld. De Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) heeft voor de gehele provincie Noord-Brabant een kaart opgesteld met betrekking tot de achtergrond geurbelasting. Op deze kaart zijn alle geurcontouren weergegeven welke toebehoren aan bedrijven met een geuremissie. De geurcontouren geven aan of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.9.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Natuur

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.10.2 Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere bedrijfswoning. Een voorwaarde van de bestemmingsplanwijziging is dat er geen gebouwen bijgebouwd mogen worden. De bestaande bedrijfswoning wordt al reeds bewoond en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag. Het daadwerkelijke gebruik, doordat er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen mag plaats vinden, wijzigt met onderhavige bestemmingsplanwijziging niet. Zodoende zullen er geen wijzigingen of toevoegingen zijn welke invloed hebben op beschermde soorten of gebieden. Een quick scan natuur is niet nodig.

Doordat de bestaande agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' wordt voorkomen dat de locatie wederom agrarisch in gebruik genomen kan worden. Hiermee wordt voorkomen dat er bedrijfsmatig dieren gehouden kunnen worden, wat zorgt dat potentiële uitstoot van stikstof voorkomen wordt. Onderhavige ontwikkeling voorkomt bij voorbaat een negatieve invloed op beschermde gebieden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Archeologie

4.11.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.11.2 Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning. Een voorwaarde van de bestemmingsplanwijziging is dat er geen gebouwen bijgebouwd mogen worden. De bestaande bedrijfswoning wordt al reeds bewoond en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag. Het daadwerkelijke gebruik, doordat er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen mag plaats vinden, wijzigt met onderhavige bestemmingsplanwijziging niet. Zodoende zullen er geen werkzaamheden plaats vinden welke archeologische waarden kunnen verstoren. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen

4.12.2 Toetsing

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere bedrijfswoning. Een voorwaarde van de bestemmingsplanwijziging is dat er geen gebouwen bijgebouwd mogen worden. De bestaande bedrijfswoning wordt al reeds bewoond en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag. Het daad-

werkelijke gebruik, doordat er geen uitbreiding van de bestaande gebouwen mag plaats vinden, wijzigt met onderhavige bestemmingsplanwijziging niet. Zodoende zullen er geen werkzaamheden plaats vinden welke cultuurhistorische waarden kunnen verstoren. Het uitvoeren van een cultuurhistorisch onderzoek is niet nodig.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde resultaten, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch met waarden - 1

Een gedeelte van het bestemmingsvlak wat in de huidige situatie een bouwvlak heeft ligt of buiten de perceelsgrenzen of zal niet gewijzigd worden naar de enkelbestemming 'Bedrijf'. Dit gedeelte blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' behouden, echter het bouwvlak wordt hier verwijderd.

Bedrijf

Het volledige plangebied binnen de perceelsgrenzen wordt met dit plan voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet agrarische bedrijven, één bedrijfswoning, één en andere met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de bestemming, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn twee aanduidingen opgenomen, één gedeelte bevat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' waar de opslag en stalling van materieel ten behoeve van een installatiebedrijf is toegestaan en op het andere gedeelte komt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' waar inpandige statische opslag is toegestaan. Er mag geen toename aan bebouwd oppervlak bijkomen.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.2.3 Omgevingsdialoog

Met betrekking tot het omgevingsdialoog is er telefonisch contact geweest met de bewoners van de omliggende adressen. Op woensdag 22 december 2021 zijn de bewo-

ners van de adressen Zeelandsedreef 23, Zeelandsedreef 18 en Zeelandsedreef 22 op de hoogte gebracht van het initiatief. De bewoners hebben hierop de kans gekregen om hierop te reageren en in alle gevallen is aangegeven dat er geen bezwaar is tegen de plannen.