

An aerial photograph of a Dutch polder landscape. In the foreground, there is a lush green field with some dry grass. A narrow waterway runs horizontally across the middle of the image, with a row of houses on its left bank. The houses have various roof colors, including red and grey, and some have solar panels. Beyond the waterway, the landscape is a vast, flat polder with green fields and small patches of water. The sky is a clear, bright blue with some light clouds.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ruimtelijke onderbouwing
Hoogslabroekseweg 3-9**
Gemeente Maashorst
Definitief



colofon

projectnaam
Ruimtelijke onderbouwing Hoogslabroekseweg 3-9

datum
19 november 2024

projectnummer
P04792

opdrachtgever
KIMFLOR B.V.

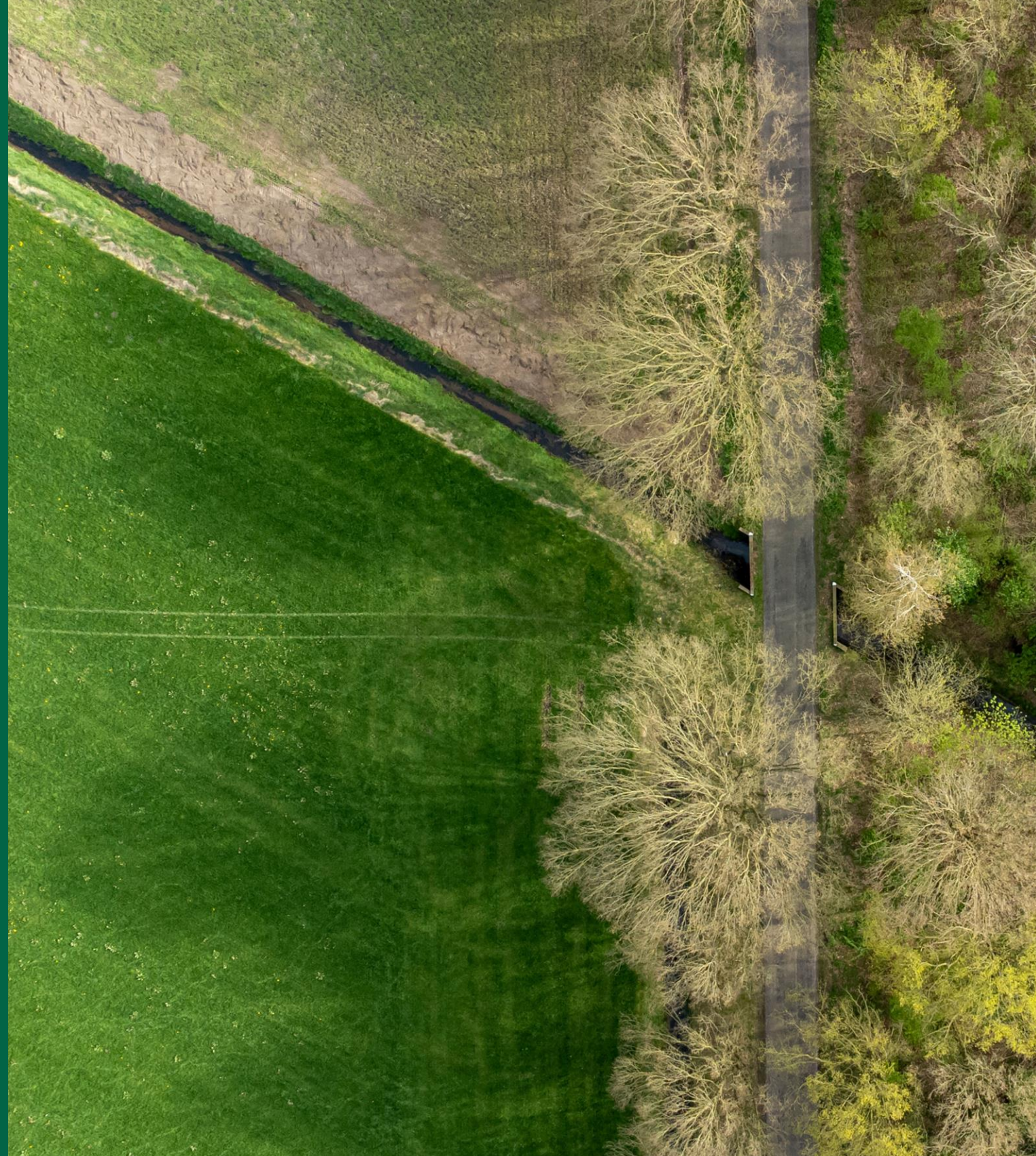
BRO
projectleider
JRi

projectteam
GvdS, IBI

bron kapt
BRO

review
GvdS

Wilemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding		4			4.3.1	Toetsingskader	21	5	Uitvoerbaarheid		34
	1.1	Aanleiding		4	4.4	Verkeer en parkeren	21	5.1		Economisch uitvoerbaar	34	
	1.2	Besluitgebied		4	4.4.1	Toetsingskader	21	5.2		Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34	
	1.3	Vigerend bestemmingsplan		4	4.4.2	Onderzoek	22	5.2.1		Participatie	34	
						4.4.3	Conclusie	22				
				4.5	Luchtkwaliteit	22	5.2.2	Terinzagelegging		34		
				4.5.1	Toetsingskader	22	5.2.3	Beroep/hoger beroep		34		
				4.5.2	Onderzoek	23						
						4.5.3	Conclusie	24				
				4.6	Stikstofdepositie	24						
				4.6.1	Toetsingskader	24						
				4.6.2	Onderzoek	24						
						4.6.3	Conclusie	25				
				4.7	Ecologie	25						
				4.7.1	Toetsingskader	25						
				4.7.2	Onderzoek	25						
						4.7.3	Conclusie	25				
				4.8	Externe veiligheid	25						
				4.8.1	Toetsingskader	25						
				4.8.2	Onderzoek	26						
						4.8.3	Conclusie	27				
				4.9	Geur	27						
				4.9.1	Toetsingskader	27						
				4.9.2	Onderzoek	28						
						4.9.3	Conclusie	28				
				4.10	Bedrijven en milieuzonering	28						
				4.10.1	Toetsingskader	28						
				4.10.2	Onderzoek	29						
						4.10.3	Conclusie	29				
				4.11	Water	29						
				4.11.1	Toetsingskader	29						
				4.11.2	Onderzoek	30						
						4.12	M.e.r.- beoordeling	31				
				4.12.1	Toetsingskader	31						
				4.12.2	Onderzoek	32						
				4.12.3	Conclusie	32						
						4.13	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	32				
				4.14	Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen	32						

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1:	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2:	Onderbouwing bebouwingsconcentratie
Bijlage 3:	Historische toets bodem
Bijlage 4:	Stikstofonderzoek
Bijlage 5:	Quickscan flora en fauna
Bijlage 6:	Geuronderzoek
Bijlage 7:	Saldering bijgebouwen
Bijlage 8:	Milieuhygiënisch vooronderzoek
Bijlage 9:	Verkennd bodem- en asbestonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de wens wonen mogelijk te maken op de percelen aan de Hoogslabroekseweg 3-9. De bestaande woonboerderij Hoogslabroekseweg 9, welke nu nog een bedrijfswoning is, wordt hierbij omgezet naar een ‘gewone’ burgerwoning, waarbij het gehele gebouw geschikt gemaakt wordt voor een woonfunctie.

De bestaande Vlaamse schuur maakt in de toekomstige situatie deel uit van een nieuwe hofwoning (Hoogslabroekseweg 3), waarbij de reeds vergunde, maar niet gebouwde, 2de Vlaamse schuur in sterk verkleinde vorm wordt gebouwd als nieuwe woning. In de bestaande Vlaamse schuur komt ook een kantoor en ontvangstruimte mogelijk te worden gemaakt. De Vlaamse schuur krijgt naast een ondersteunende woonfunctie de functie als bijgebouw voor onder andere stalling van materieel, kantoor aan huis met ontvangstruimte op de verdieping en een zolder.

Verder is het plan een bestaand bijgebouw te renoveren.

Diverse bestaande bijgebouwen zullen worden gesloopt, waardoor een duidelijkere ordening ontstaat. Er zijn verschillende landschapsverbeteringen voorgesteld en initiatiefnemer heeft laten weten geen gebruik meer te zullen maken van het recht om een maatschappelijk gebouw met een oppervlak van circa 353 m² op te richten.

Tenslotte is het de bedoeling om het hobbymatig houden en verzorgen van de kippen, cavia's, ganzen, 7 geiten, 5 pony's en 2 paarden voort te zetten.

Dit voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden nu een bestemming ‘Maatschappelijk’ hebben. Om het voorne-

men mogelijk te maken zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan en het mogen realiseren van de verbouw en nieuwbouw.

De omgevingsvergunning moet worden voorbereid via de uitgebreide voorbereidingsprocedure (art. 3.10 jo. art 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo). Hiervoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden geschreven waarin aangetoond wordt dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in het nieuwe juridisch-planologische kader voor het besluitgebied.

In het bijlagenboek staan nog op verschillende plaatsen (verouderde) en indicatieve tekeningen. De correcte situatietekening is opgenomen in bijlage 1 ‘Landschappelijke inpassing’. Deze is ook toegevoegd aan de bijlage 6 en 8 welke afkomstig zijn van externe onderzoeksbureaus



Figuur 1.1: Globale ligging besluitgebied ten opzichte van omgeving

1.2 Besluitgebied

De locatie is gelegen op een het perceel aan de Hoogslabroekseweg 3 –9 te Uden, gemeente Maashorst. Kadastraal staat de locatie bekend als Uden, Sectie R, nummer 13, met een totale oppervlak van circa 34.700 m².

Het ruimtelijk initiatief heeft slechts betrekking op het gedeelte van dit kadastrale perceel, namelijk het zuidelijke deel, de oppervlakte hiervan is een kleine 6.200 m². In figuur 1.1 is de locatie van het besluitgebied (indicatief rood omlijnd) weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt op dit moment het bestemmingsplan ‘Partiele herziening buitengebied 2017’. Zie voor een uitsnede van het bestemmingsplan figuur 1.2.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (besluitgebied rood omlijnd)

De geldende bestemming is Maatschappelijk'. De gronden met deze bestemming zijn specifiek bestemd voor 'wellness en herstel' met een bedrijfswoning. Ook zijn erven, groenvoorzieningen, etc. mogelijk.

Binnen het besluitgebied komen de volgende functie- en gebiedsaanduidingen voor:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 8'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – deelgebied natuur/ recreatie'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – leefgebied dassen'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur'
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

Het besluitgebied komt overeen met het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is maximaal 2.000 m² aan bebouwing toegestaan. De maximale bouwhoogte voor een bedrijfsgebouw bedraagt 11 meter en de maximale goothoogte bedraagt 6 meter. De maximale bouwhoogte voor een bedrijfswoning bedraagt 10 meter en de maximale goothoogte bedraagt 6 meter. De maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedraagt 6 meter en de maximale goothoogte bedraagt 3 meter. De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m².

Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, waarvan de inhoud maximaal 750 m³ bedraagt. Indien de bestaande inhoud al groter is dan 750 m³ geldt die grotere inhoud als maximum.

Er zijn verschillende (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheden voor bouwen. Het gaat dan o.a. over de maximale hoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Voorwaarde is wel dat een en ander stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is. Verder mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en is het noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Voor de toets van het initiatief aan dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het besluitgebied bestemd als 'Maatschappelijk'. Het perceel is ontsloten aan de Hoogslabroekseweg door middel van een verharde oprit. De bestaande woonboerderij (bedrijfswoning) staat zeer dicht op de Hoogslabroekseweg (zie ook figuur 2.1). Naast de woonboerderij staan er meerdere (bij)gebouwen binnen het besluitgebied, waaronder een Vlaamse schuur. Op de locatie is momenteel een wellness- en herstellinstelling toegestaan. Buiten het besluitgebied liggen agrarische gronden met een oude veldschuur direct ten oosten van het besluitgebied langs de Hoogslabroekseweg.

Er is een vergunning voorhanden voor de bouw van een tweede Vlaamse schuur ten westen van de bestaande Vlaamse schuur. Deze is nooit gebouwd.

2.2 Toekomstige situatie

Op figuur 2.4 is de toekomstige situatie weergegeven met de beoogde kavelsplitsing.

Kavel A: De Boerderij aan de Hoogslabroekseweg 7-9 (W1)

Op de Hoogslabroekseweg 7-9 is het voornemen om de bedrijfswoning om te zetten naar een 'gewone' woning. Het bijgebouw (56 m²) met het pannendak (bestaande carport) blijft behouden. Achter de woning blijft de bestaande aanbouw en het bijgebouw W1 (282 m²) eveneens gewaarborgd. Het bijgebouw A1 (146 m²) achter de bestaande woning is reeds gesloopt. Tot slot blijven er 3 bestaande schuilgelegenheden voor dieren gehandhaafd. In het vigerende bestemmingsplan is voor schuilgelegenheden het volgende bepaald. De bouwhoogte mag maximaal 2,5 meter bedragen en de inhoud mag maximaal 15m³ bedragen per bouwwerk. De bouwwerken zijn passend volgens de regels uit het bestemmingsplan. Het kale stuk op de berghelling wordt dit jaar nog opnieuw

bezaaid, met grassen, bloemen en kruiden waar op een natuurlijke manier begraaasd zal worden. Hierdoor zal altijd een groen karakter behouden blijven.



Figuur 2.1: De bestaande woonboerderij dicht aan de Hoogslabroekseweg.

Kavel B: Het Hof Hoogslabroekseweg 3-5

De bestaande Vlaamse schuur zal deel uit gaan maken van een nieuwe hofwoning, die ten westen van de Vlaamse schuur zal worden gebouwd. Het bestaande 'tussenlid' zal behouden blijven (voorstel bestaande Vlaamse schuur: huisnummer 3).

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt nu een verleende omgevingsvergunning voor een 2e Vlaamse Schuur (voorstel nieuwe woning: huisnummer 5). Ten opzichte van deze vergunning zal de hofwoning iets naar achteren worden geplaatst, waardoor er meer ruimte is op het voorterrein en meer ruimte tussen de bestaande woonboerderij Hoogslabroekseweg 7-9 en de nieuwe hofwoning. Daarnaast zal de woning fors kleiner zijn dan de vergunde 2e Vlaamse schuur. Daar waar de Vlaamse schuur 3.000 m³ in volume zou zijn geweest, wordt de nieuwe woning ca. 1.250 m³ (inclusief overkappingen). Exclusief overkappingen en overkragingen is het volume ca. 850 – 900 m³ (zie bijlage 2).



Figuur 2.2: Impressie van de verbouwde woonboerderij "De boerderij".



Figuur 2.3: Impressie van de nieuw te bouwen woning 'Het Hof'.

De bestaande Vlaamse schuur krijgt een functie als bijgebouw voor onder andere:

- Op de begane grond stalling van materieel ten behoeve van onderhoud van moestuin en landgoed. In totaal gaat het om 12 werkvoertuigen variërend van tractoren tot ladders, ploegen etc. De opslag hiervan vindt nu plaats in de veldschuur, deze wordt gesloopt.
- Opslag hooi en stro. De opslag vindt nu plaats in de veldschuur. Deze wordt gesloopt.
- Ontvangst en sociale ruimte met kantine en toiletten voor de vrijwilligers van de moestuin. Deze faciliteiten bevinden zich nu in een van de te slopen bijgebouwen op het landgoed.
- Privégarage voor auto's.
- Op de verdieping komt een kantoor aan huis met vergader/ontspanningsruimte en vindt privé opslag plaats.

De Vlaamse schuur is recent verbouwd en geheel gerenoveerd, waarbij deze gasloos is geworden, is voorzien van zonnepanelen en geheel op nieuw geïsoleerd.

Een bestaand bijgebouw nabij de grens van beide kavels zal gehandhaafd worden.

Ruimtelijke aspecten

Het plangebied behoort tot de Oude heide- en zandontginningen. Het betreft een kleinschalig half besloten/ halfopen landschap. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol, schaalvergroting ligt echter op de loer. Het is daarom zaak zorgvuldig om te gaan met het toevoegen van nieuwe ontwikkelingen. Om de ontwikkeling aan de

Hoogslabroekseweg zorgvuldig in te passen dienen geschikte inpassingsmaatregelen te worden genomen, die het karakter en de identiteit van het landschap versterken. Denk hierbij aan: houtwallen en houtsingels en landschappelijke hagen. Ook solitaire bomen en boomgroepen komen voor in het landschap.

Het planvoornemen is stedenbouwkundig passend omdat er sprake is van een bebouwingsconcentratie aan de Hoogslabroekseweg (zie hiervoor bijlage 2). Het buurtschap Slabroek dient als herkenbare structuur te worden gewaarborgd. Het betreft hiermee een herkenbare eenheid in het open landschap. Dit wordt versterkt door doorkijken naar het achterliggende landschap en een doordachte plaatsing van de bebouwing. De boerderij parallel aan de Hoogslabroekseweg zorgt voor een sterke afbakening en een besloten beeld samen met de aanwezige (hoogopgaande) beplantingen. De Vlaamse schuur vormt door een haakse positie op de weg voor een relatie met de achterliggende percelen. Hiermee worden diverse doorkijken naar open ruimten versterkt. Daarnaast wordt het planvoornemen nauwkeurig ingepast zoals te zien is op het landschappelijke inpassingsplan, welke is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke motivering. Met deze inpassing wordt aangesloten op de landschapskarakteristiek. Ook is per landschapselement het sortiment aangeduid. Het toevoegen van nieuwe bebouwing zal enkel plaatsvinden binnen de bestaande bestemming.

2.3 Toets aan het bestemmingsplan en onderbouwing bouwvolumes

Het gebruik

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de geldende bestemming 'Maatschappelijk'. De strijdigheden zijn:

1. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning (woonboerderij) naar een 'gewone' burgerwoning;
2. De bouw van een tweede woning 'Het Hof';
3. Het verbouwen van een bijgebouw ten dienste van de woonfunctie.

4. Het gebruik voor kantoor aan huis met ontvangstruime in 'Het Hof' (Vlaamse schuur).

Met de transformatie maakt een relatief intensieve maatschappelijke functies plaats voor een beter bij het gebied passende en rustigere functie 'wonen'. Het areaal bebouwing neemt af en er is sprake van een toevoeging van landschapselementen ter versterking van de natuur- en landschapsstructuur in het gebied.

Het bouwen

Volgens het geldende bestemmingsplan is 2.000 m² aan bebouwing toegestaan. Met de nieuwbouwplannen wordt daar onder gebleven. Zie nevenstaande tabel.

Ook worden de toegestane goot- en bouwhoogtes niet overschreden. Hier is dus geen strijdigheid met het bestemmingsplan.

Nu krijgt de bebouwing wel een andere functie dan 'Maatschappelijk'. Daarom is ook gekeken naar de bestemming 'Wonen', zoals die geldt voor overige woonbestemmingen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Uden). Op voorhand kan worden gesteld dat niet voldaan kan worden aan alle bouwregels van de standaard woonbestemming. Met name qua vierkante meters bijgebouwen treedt een strijdigheid op. Behoud van bijbehorende bebouwing met een oppervlakte van meer dan 100 m² per perceel zal mogelijk worden gemaakt door toepassing van de sloopbonusregeling. De in totaal 800,5 m² die niet gecompenseerd kan worden middels toepassing van de sloopbonusregeling kan worden gemaakt door het leveren van een tegenprestatie. Hierbij wordt gedacht aan sloop elders binnen de gemeente of door een storting in het gemeentelijk groenfonds. Voor de afdracht vanwege de extra bijgebouwen zal worden volstaan met 800,5 m² x 30 euro = 24.015,- euro. Deze afdracht is indicatief berekend. De nadere afdracht dient nog gespecificeerd te worden aan de hand van door de gemeente gehanteerde richtbedragen.

Kavel A		
(nieuwe) gebouwen	Bestaande woonboerderij	(ca.) 290 m2
	Bestaande aanbouw	65 m2
	Bestaand bijgebouw	282 m2
	Bestaande carport	56 m2
Sloop	<i>Bijgebouw A1</i>	<i>146 m2</i>
subtotaal	(excl. sloop)	693 m2
Kavel B		
(nieuwe) gebouwen	Nieuwe woning	175 m2
	Tussenlid	110 m2
	Vlaamse schuur	489 m2
	Bijgebouw	146 m2
subtotaal		920 m2
Totaal		1.613 m2

Gezien de omvang van de huidige bebouwing is het onwaarschijnlijk dat kan worden voldaan aan de standaard maximale inhoud van de burgerwoning (600 m3) Er zijn echter enkele uitzonderingen met betrekking tot het toestaan van een grotere inhoudsmaat van de woning. Naar analogie van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan voor de omzetting van de bedrijfswoning Hoogslabroekseweg 9 hierop worden aangesloten. Immers zijn er binnen het vigerende bestemmingsplan uitzonderingen op genomen om een grotere bouwmassa te verantwoorden:

- indien de bestaande inhoud al groter is dan 600 m3 geldt die grotere inhoud als maximum;
- indien de woning deel uitmaakt van een bestaande woonboerderij of bouwmassa met meerdere woningen waarvan de totale inhoud al meer bedraagt dan 600 m3 geldt die grotere inhoud als maximum.

Voor het gewenste pand (de Boerderij) op de Hoogslabroekseweg 7-9 kan er beroep worden gedaan op de uitzondering om een grotere bouwmassa te verantwoorden. Er kan namelijk beroep worden gedaan op de tweede uitzondering die hierboven reeds genoemd is (de woning maakt deel uit van een bestaande woonboerderij of bouwmassa met meerdere woningen waarvan de totale inhoud al meer bedraagt dan 600m³ geldt die grotere inhoud als maximum).

Voor de omzetting van het plan Hoogslabroekseweg 3 is maatwerk nodig en hiervoor zal een Ruimte-voor-Ruimtetitel worden aangeschaft.

Het bouwvolume van de toekomstige burgerwoning “het Hof” is echter groter dan is toegestaan binnen de woonbestemming van het vigerend bestemmingsplan “Partiele herziening buitengebied 2017”. Het maximale toegestane bouwvolume is 600m³. Ook wijkt de bouwhoogte af van die van een woonbestemming. Echter mocht dit gebouw op grond van de bouwregels bij de maatschappelijke bestemming wel een bouwhoogte van 11 meter hebben en hierop is aansluiting gezocht. Qua oppervlakte is aansluiting gezocht bij de bestaande bouwmogelijkheden en wordt gebruik gemaakt van de vergunde Vlaamse schuur

Bijgebouwen

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Partiele herziening buitengebied 2017” is er 100m³ aan bijgebouwen toegestaan. Ter plaatse van het perceel aan de Hoogslabroekseweg 3-5 is op dit moment 146 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Dit is 46 m² meer dan de toegestane 100 m², maar voor dit gebouw willen we een beroep doen op de vergunningsvrije mogelijkheden. In zekere zin is ook de te behouden bestaande Vlaamse Schuur (footprint ca. 489 m², in 2 bouwlagen met zolder) met tussenlid (110 m²) aan te merken als ‘bijgebouw’. In totaal bedraagt de overmaat aan bijgebouwen voor het deel Hoogslabroekseweg in de nieuwe situatie daarmee 599 m². Voorgesteld wordt om als tegenprestatie de sloop van de veldschuur (480 m²) 1-op-1 in te zetten voor behoud van (een deel van) de bestaande Vlaamse Schuur namelijk

de begane grond en zolder. Voor de 1e verdieping, welke in zekere zin ‘extra volume’ is ten opzichte van de te slopen veldschuur, zal een aanvullende tegenprestatie geleverd worden in de zin van elders te slopen stallen danwel storting in het gemeentelijke groenfonds.

Beoogd wordt om voor de woning aan de Hoogslabroekseweg 9 enkele bijbehorende bouwwerken te behouden met een oppervlakte van in totaal 338 m2. Het gaat om de bestaande carport (56 m2) en de bestaande paardenstal (282 m2). Aan de bestaande woonboerderij is een aanbouw voorzien van 65 m2, deze is bestaand.

Aangezien in beginsel in totaal 100 m2 aan bijbehorende bebouwing is toegestaan, is dit 238 m2 meer dan in beginsel is toegestaan. Op perceel aan de Hoogslabroekseweg 9 zal echter ook 146 m2 aan bijbehorende bebouwing worden gesloopt. In het kader van de sloopbonusregeling die is opgenomen in het vigerende bestemmingplan kan 25% van deze oppervlakte (36,5 m2) worden toegevoegd aan de inhoud van bijbehorende bouwwerken.

Ter behoud/nieuwbouw van de bijbehorende bouwwerken op de Hoogslabroekseweg 9 met een overmaat van in totaal 238 m2 zal daarom nog 201,5 m2 gecompenseerd moeten worden (-238 m2 + 36,5 m2= -201,5m2). Voor behoud/nieuwbouw van deze 201,5 m² zal een tegenprestatie moeten worden geleverd. Deze tegenprestatie kan worden geleverd in de vorm van sloop elders binnen de gemeente en/of door een storting in het gemeentelijke groenfonds.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Gezien de aard en beperkte schaalgrootte van het initiatief, de huidige bestemming en de ligging van de planlocatie, spelen er in principe geen nationale belangen. Ook is er naar onze inschatting geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ vanwege de kleinschalige aard van het ruimtelijk initiatief. In de huidige situatie zijn enkele gebouwen reeds aanwezig. Daarnaast zullen overvloedige gebouwen/bouwwerken worden geamoveerd en treedt er een vermindering van het bebouwd gebied op. Hierdoor vindt er geen uitbreiding van het ruimtebeslag plaats.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht voor iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In artikel 5.129g Bkl staat geen ondergrens genoemd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuw stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500m² BVO aangehouden als ondergrens.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van een nieuwe (hof)woning en in het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar

een burgerwoning. Tot slot worden sommige bijgebouwen gesloopt en teruggeplaatst. Gezien de omvang van dit planvoornemen is het opstellen van een Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen potentiële belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwen-voorraad?’

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als ge-

volg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Conclusie

Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt voorzien in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een ‘gewone’ burgerwoning en van een bestaand bijgebouw wordt gerenoveerd. Ook wordt een nieuwe woning gebouwd in bestaand landelijk gebied op een erf waar al veel gebouwen staan. Enkele bijgebouwen zullen worden geamoveerd. Ook zal een oude veldschuur worden gesloopt. Een en ander wordt landschappelijk ingepast. Derhalve is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en is het ruimtelijk initiatief in overeenstemming met de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (toetsing ontwikkeling in ‘Landelijk gebied’)

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Na de vaststelling zijn er nog een aantal wijzingen doorgevoerd in deze verordening. In verband met deze wijzingen is er op 21 maart 2023 een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar gesteld.

De IOV vormt het beleidskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de provinciale omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van 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, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De planlocatie waar de woningen worden opgericht is in de IOV aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Landelijke kern'. Onderstaande artikelen uit de Interim omgevingsverordening zijn van toepassing.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

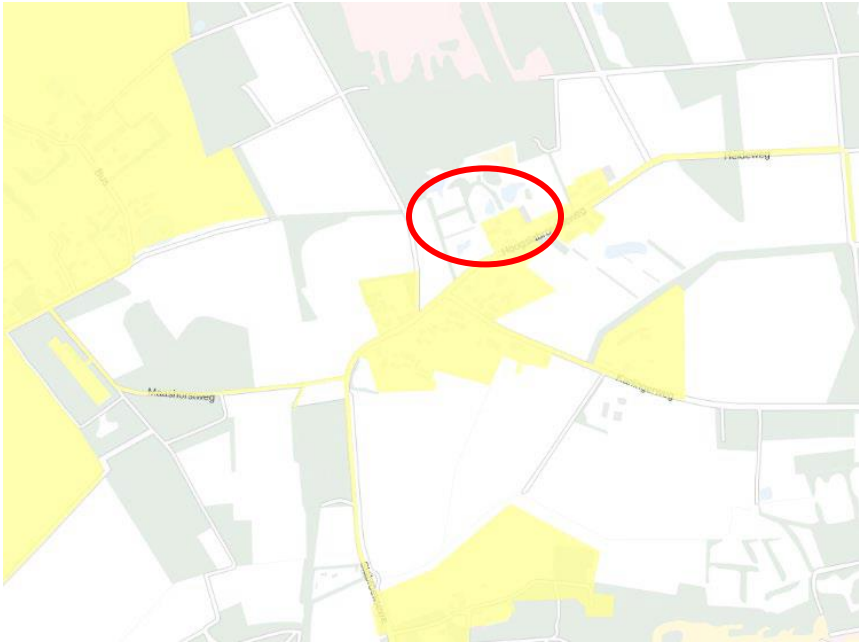
Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:



Figuur 3.1: Uitsnede Interim omgevingsverordening

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

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

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en

2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuur-historisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

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

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere as-pecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaar-heid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omge-vingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtol-ig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrek-kende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloerop-pervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikke-ling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit ,derde Lid; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Arti-kel 3.77.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.

Doorwerking besluitgebied

Het voorgestane planinitiatief voorziet hoofdzakelijk in het toestaan van een afwijkend gebruik van de gronden binnen het besluitgebied van de bestemming 'Maatschappelijk' naar een woonfunctie met tuin. Daar-naast zal bij omzetting van de omgevingsvergunning in het toekomstige Omgevingsplan een aanzien deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' worden her-stemd naar de bestemming 'Natuur'.

In onderhavig geval wordt één nieuwe woning toegevoegd en één be-staande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Gelet op ar-tikel 3.68, tweede lid, onderdeel d, van de IOV mag een voormalige be-drijfswoning worden gebruikt als burgerwoning indien er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt ge-sloopt. In onderhavig geval wordt de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Er zal tevens 682 m2 aan (overtollige) bebouwing worden gesloopt. Hiermee is de omzetting van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning niet strij-dig met de regels van de IOV.

Het is, gelet op artikel 3.68, eerste lid, onderdeel a, in beginsel niet toe-gestaan om nieuwe burgerwoningen toe te voegen in 'Landelijk gebied'.

Op deze hoofdregel zijn echter uitzonderingen geformuleerd in de IOV, waaronder de mogelijkheid tot het voorzien in een ruimte-voor-ruimteka-vel als bedoeld in artikel 3.79 IOV. In onderhavig geval wordt een be-roep gedaan op de regeling zoals deze is vastgelegd in artikel 3.79 IOV ten behoeve van het oprichten van een nieuwe woning (vergunde tweede Vlaamse schuur).

Ten behoeve van de realisatie van de burgerwoning zal een ruimte-voor-ruimtetitel worden aangekocht. Zoals beschreven in subparagraaf 3.3.2 is tevens sprake van een aanvaardbare locatie als bedoeld in arti-kel 3.78, derde lid, van de IOV. Er is tevens sprake van passendheid binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in artikel 3.77. Zo passen de beoogde functies, mede gelet op de functies die aanwezig zijn in de omgeving van het besluitgebied, binnen de om-geving. Ook wordt de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt middels een landschappelijke inpassing van het besluitgebied en de sloop van een naastgelegen veldschuur (480 m2) en (gedeelten van) bijgebouwen (in totaal 202 m2). Verder is er sprake van een aanvaardbare locatie omdat de planlocatie deel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie ‘Sla-broek’. Zie nadere onderbouwing in separate bijlage. Deze notitie is be-sproken met de Provincie Noord-Brabant en uit dit overleg is naar voren gekomen dat de provincie Slabroek als een buurtschap en bebouwings-concentratie ziet, waarbij de draagkracht van het ‘rood’ beperkt is tot de bestaande bouwpercelen die eventueel van functie veranderen. Hiervan is nadrukkelijk sprake op de locatie Hoogslabroekseweg 3 waar een vrij intensieve functie plaatsmaakt voor een rustigere woonbestemming. De gemeente Maashorst acht deze ontwikkeling in lijn met de ontwikke-lingsrichting van het gebied. De ontwikkelingsrichting is op hoofdlijnen aangegeven in de gemeentelijke omgevingsvisie en in de als bijlage op-genomen onderbouwing bebouwingsconcentratie Slabroek. Aanvullend hierop geeft de gemeente aan alleen nieuwe woningen toe te staan bin-nen bestaande bouwvlakken of bestaande bebouwing. Hiervan is sprake. De nieuwe woning is gelegen binnen het huidige bouw-/ be-

stemmingsvlak ‘Maatschappelijk’. Ook qua bebouwing vindt er een dui-delijke reductie plaats. Ook de realisatie van een extra woning past hier-mee binnen de kaders van de IOV. Daarnaast heeft in de laatste decen-ria het agrarische karakter van het buitengebied steeds vaker plaats ge-maakt voor wonen of andere functies. Hier vindt een verschuiving plaats naar hobbyweiden en of natuurontwikkeling. De ontwikkeling aan de Hoogslabroekseweg is hier een goed voorbeeld van. Ook deze gronden zijn in ontwikkeling, waarbij landbouwgrond plaatst heeft gemaakt voor natuurontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling wordt de koppeling rood- groen gemaakt om de algehele ontwikkeling zo goed mogelijk in te passen en te laten aansluiten op de reeds aanwezige natuurgronden. Door het verwijderen van diverse gebouwen en het terugbrengen van landschapselementen wordt er bijgedragen aan deze verschuiving in het landschap, hierdoor is de ontwikkeling niet gebiedsvreemd.

Er is berekend of er aanvullend op de landschappelijke inpassing nog kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen te worden toegepast in ver-band met eventueel optredende bestemmingswinst. Uit de kwaliteitsbe-rekening volgt dat dergelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen niet zijn vereist in verband vanwege het per saldo ontbreken van een be-stemmingswinst en dat kan worden volstaan met een landschappelijke inpassing. Wel vindt er nog een (financiële) compensatie plaats in ver-band met de overmaat aan bijgebouwen aan de Hoogslabroekseweg 9.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (planologische gebiedsbescherming)

In aanvulling op hetgeen reeds is beschreven in subparagraaf 3.2.2 b vat de IOV ook regels met betrekking tot planologische gebiedsbescher-ming. Het gaat hierbij met name om regels met betrekking tot de be-scherming van het Natuur Netwerk Brabant en stiltegebieden. In dit ka-der zijn onder andere de volgende artikelen relevant:

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
- b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waar-den en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aan-wezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, be-staande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

Lid 2

Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het na-tuurbeheerplan.

Lid 3

Als de inrichting en beheer van het Natuur Netwerk Brabant binnen een gebied is verzekerd, stelt de gemeente binnen negen maanden een be-stemmingsplan vast overeenkomstig het eerste lid.

Artikel 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmings-plan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Ge-bied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmer-ken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mo-gelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig Artikel 3.22 Compensatie.

Lid 2

Op de overdraai van de wieken van een windturbine die buiten het Natuur Netwerk Brabant staat, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

Artikel 3.13 Toedeling activiteiten en functies in Stiltegebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Stiltegebied strekt mede tot behoud van stilte en rust in het gebied en houdt daarmee rekening bij de toedeling van functies en activiteiten.

Lid 2

Het eerste lid is niet van toepassing op activiteiten die behoren tot het normale gebruik, beheer en onderhoud van binnen het gebied aanwezige functies en gronden.

Artikel 3.14 Externe werking [stiltegebied]

Een bestemmingsplan houdt bij een evenwichtige toedeling van activiteiten en functies in de Attentiezone Stiltegebied rekening met het behoud van de stilte en rust in het daarbinnen gelegen Stiltegebied.

Doorwerking besluitgebied

Het besluitgebied is in de IOV gedeeltelijk aangemerkt als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Binnen het NNB zijn geen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde voorzien. Vanwege de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en de omzetting van de bestaande Vlaamse schuur zijn geen negatieve effecten op het NNB te verwachten, omdat deze bebouwing reeds aanwezig en in gebruik is. Aannemelijk is daarom dat de omgevingscondities hierdoor niet zullen wijzigen. Ook de realisatie van een extra burger-

woning zal naar verwachting geen significante verandering in de omgevingscondities met zich meebrengen, mede aangezien er reeds bebouwing aanwezig is binnen en in de omgeving van het besluitgebied. Het is hiermee niet aannemelijk dat sprake is van negatieve effecten op het NNB.

Het gehele besluitgebied is aangemerkt als ‘Stiltegebied’. Een omgevingsplan van toepassing op ‘Stiltegebied’ strekt mede tot behoud van stilte en rust in het gebied en houdt daarmee rekening bij de toedeling van functies en activiteiten. In onderhavig geval wordt voorzien in de omzetting van de bestemming ‘Maatschappelijk’ naar ‘Wonen’. Op de locatie is momenteel een wellness- en herstellinstelling toegestaan. Met de bestemmingswijziging naar ‘Wonen’ zal de stilte en rust in het gebied worden versterkt en zal worden voldaan aan de geldende regelgeving met betrekking tot het werkingsgebied ‘Stiltegebied’. De huidige maatschappelijke bestemming biedt immers meer ruimte voor maatschappelijke functies waarvan een zekere verkeersaantrekkende werking uitgaat en ook akoestische effecten te verwachten zijn. Met een herbestemming naar ‘Wonen’ zullen deze effecten naar verwachting worden gereduceerd, ook wanneer sprake is van een kantoor aan huis is het bijgebouw. De woonfunctie past hiermee beter bij het gebiedsprofiel dan de huidige maatschappelijke functie.

3.2.4 Tam-Imro Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid, zoals de doelen en ambities voor duurzame energie

uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. Deze afweging is gemaakt in de Themafiches omgevingsverordening, die in februari 2020 zijn vastgesteld. In het algemeen geldt 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, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Bij de omgevingsverordening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een gebruikersvriendelijke verordening met een duidelijke opbouw en eenvoudige regels;
- geen dubbele regelgeving dus er worden geen regels gesteld voor aspecten die al op nationaal niveau zijn geregeld;
- regels ondersteunen de uitvoering en nieuwe manier van werken uit de omgevingsvisie en brengen partners als gemeenten, waterschappen, ondernemers en bewoners zoveel mogelijk in positie om eigen verantwoordelijkheid te nemen;

- regels bieden waar mogelijk ruimte voor eigen invulling en afweging, bijvoorbeeld door meer te werken met doelvoorschriften en open normen;
- een ja, mits benadering door het positief formuleren van voorwaarden.

Doorwerking besluitgebied

Het besluit gebied is deels aangemerkt als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het gedeelte waar de bebouwing en gebouwen worden voorzien is aangemerkt als landelijk gebied op basis van kaart 5: 'Basiskaart Stedelijk gebied, landelijk gebied, NNB'. Zoals ook al beschreven in de voorgaande paragraaf is er geen bebouwing voorzien in het gedeelte van het NNB. Het besluitgebied ligt in een stiltegebied, ook geldt er een beperking veehouderijen in de omgeving van het besluitgebied. De omzetting van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' draagt bij aan de stilte en rust in het gebied. Daarnaast geldt er ter plaatse van het besluitgebied een beperking grootschalige logistiek. Op basis 'kaart 7: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en – berging' geldt er op het voorste deel van het besluitgebied de Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied. Hiervoor geldt onderstaande norm:

Binnen norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor gebieden met glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor gebieden met akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen is in lijn met het provinciale beleid en de regels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Uden (2015)

De omgevingsvisie Uden is vastgesteld op 17 december 2015 door de gemeenteraad van Uden. Bij het maken van de omgevingsvisie hebben de bewoners van de (voormalige) gemeente Uden mogen meedenken. In de omgevingsvisie is een visie gegeven op hoe Uden erover 20 jaar moet uitzien. Udenaren willen graag een groene, gezonde, gezellige en gastvrije gemeente zijn. De omgevingsvisie heeft een uitnodigend karakter, maar schept tevens ook kaders over wat waar kan. Zo wordt richting gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen.

In de omgevingsvisie wordt een nieuwe rol- en taakverdeling beschreven. Er wordt meer van initiatiefnemers verwacht; niet alleen plannen ontwikkelen, maar ook op zoek gaan naar draagvlak in de maatschappij, het gesprek aangaan om plannen (nog) beter te maken en op zoek gaan naar oplossingen die bijdragen aan de doelen die we met elkaar hebben gesteld in de omgevingsvisie. De gemeente zal minder toetsend zijn en zal aan de voorkant van het plan met initiatiefnemers in gesprek gaan om samen te bezien hoe initiatieven optimaal kunnen bijdragen aan de gezamenlijke doelen.

In het stroomschema voor ruimtelijke ontwikkelingen in de (voormalige) gemeente Uden, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsvisie (zie figuur 3.2), is opgenomen dat ook het onderdeel 'maatschappelijke aanvaardbaarheid' van belang is.

In de Omgevingsvisie wordt over 'voldoende maatschappelijke aanvaardbaarheid' het volgende gezegd:

Wat onder 'voldoende' bijdrage aan de visie moet worden verstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door het maatschappelijk draagvlak. Dit wordt door de initiatiefnemer georganiseerd. De gemeente kan hierbij behulpzaam zijn. Wel gelden enkele voorwaarden waar draagvlak in ieder geval aan moet voldoen. De voorwaarden hebben vooral betrekking op 'wie' en 'wat'. Het 'hoe' wordt aan de initiatiefnemer overgelaten. Wij gaan kort op deze voorwaarden in.

Wie:

- De directe omgeving/omwonenden: Zij moeten worden betrokken bij het genereren van draagvlak. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect heeft. Dat betekent dat bij grootschalige projecten meer mensen worden betrokken dan bij een kleinschalig project.
- Belangenorganisaties: Partijen die een belang hebben of wiens belang geschaad kan worden door het initiatief.

Wat:

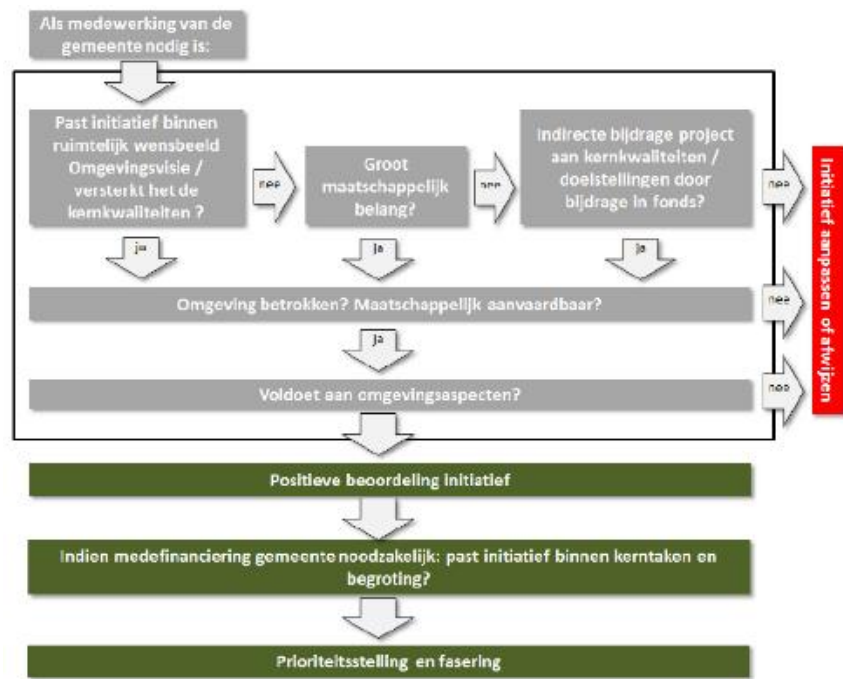
Er moet draagvlak zijn voor het initiatief. Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate aanwezig is, verlangt de gemeente een verslag.

Hierin wordt aangegeven in hoeverre er draagvlak is voor het initiatief en hoe dit draagvlak is verworven en welke maatregelen eventueel zijn genomen om het initiatief en daarmee het draagvlak te verbeteren. Een zogenaamde actorenscaan kan behulpzaam zijn bij het beantwoorden van de 'wie-vraag' en als zodanig bijdragen aan het genereren van draagvlak.

Hoe:

Het verslag van de initiatiefnemer wordt vervolgens gebruikt bij de besluitvorming over het initiatief door college en raad. Als medewerking van de gemeente noodzakelijk is, dan wordt het project getoetst aan de hand van het stroomschema. Daarin is de gemeente gesprekspartner en

faciliteert (ambtelijk). Op een hoger abstractieniveau bewaakt de gemeente (college en raad) de onderlinge samenhang. Ook als het maatschappelijk draagvlak geen doorslag geeft over de wenselijkheid van het initiatief, zal het gemeentebestuur de knoop doorhakken.



Figuur 3.2: Stroomschema ruimtelijke ontwikkelingen voormalige gemeente Uden.

Conclusie

Het ruimtelijk initiatief dient tijdens de planologische procedure besproken te worden met de omgeving en belanghebbenden. Dit is gebeurd. Een verslag hiervan is toegevoegd aan het plan. Het omgevingsdialoog kan middels een brief of via een bijeenkomst met alle omwonenden en belanghebbenden. Het verslag van het omgevingsdialoog wordt gebruikt voor de besluitvorming door het college en de raad.

3.3.2 Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden heeft op 15 februari 2007 de ‘Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Uden’ vastgesteld. In deze notitie komen de 14 door de voormalige gemeente Uden onderscheiden bebouwingsclusters in het buitengebied aan de orde. De locatie Hoogslabroekseweg 3-9 bevindt zich niet binnen één van deze aangegeven bebouwingsconcentraties. Gelet op de hoeveelheid bebouwing, en de hoeveelheid woonbestemmingen in het bijzonder, binnen het buurtschap Slabroek, waarbinnen het besluitgebied gelegen is, is er echter aanleiding om te veronderstellen dat mogelijk sprake is van ligging binnen een bebouwingsconcentratie.

In aanvulling op hetgeen beschreven is in de vorige alinea is er in feitelijke zin geen sprake van een toevoeging van bebouwing maar van de omzetting van 1 bestaande bedrijfswoning (waarvan op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Partiele herziening buitengebied 2017’ er ook 1 toegestaan) en 1 bedrijfsgebouw naar burgerwoningen, waarbij ook nog eens sprake is van sloop van overtollige oppervlakte aan bijgebouwen. Er zal tevens worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Daarbij is een onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbare locatie omdat de planlocatie deel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie (zie bijlage).

Het geheel aan voorgestane ontwikkelingen zal gepaard gaan met een ruimtelijke kwaliteitswinst voor landschap en/of natuur. Dit hangt allereerst samen met het feit dat het besluitgebied landschappelijk zal worden ingepast. Daarnaast is mogelijk sprake van een storting in het gemeentelijke groenfonds, om zo behoud van diverse bijgebouwen behorende bij de woning aan de Hoogslabroekseweg 9 mogelijk te maken. Middels de aankoop van een ruimte-voorruimte-titel kan tevens worden aangetoond dat in het verleden aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt is.

Conclusie

Onderhavig initiatief biedt kansen om te komen tot een aanzienlijke kwaliteitswinst. Per saldo zal er bovendien minder bebouwing aanwezig zijn binnen het besluitgebied. Daarmee zal het besluitgebied niet dichter bebouwd worden dan op dit moment het geval is. Het tegenovergestelde is het geval: overtollige bijgebouwen worden gesloopt. Er is daarom voldoende reden om in onderhavig geval te komen tot een maatwerkafweging met betrekking tot onderhavig initiatief.

3.3.3 Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. 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.

De regeling is niet van toepassing op ontwikkelingen die rechtstreeks op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Dit geldt eveneens voor ontwikkelingen die door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) als vergunningsvrij of als kruimelgevallen worden aangemerkt. De regeling is wel van toepassing op ontwikkelingen waarop de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en WABO projectbesluiten van toepassing is en ontwikkelingen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Valt een ontwikkeling onder catego-

rie 1 dan hoeft er geen kwaliteitsverbetering plaats te vinden, bij categorie 2 moet de landschappelijke inpassing op eigen terrein plaats vinden, terwijl voor categorie 3 naast de landschappelijke inpassing meestal aanvullende investeringen nodig zullen zijn. De indeling van de categorieën is als volgt:

- Categorie 1: Voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie en is de landschapsinvesteringsregeling niet van toepassing. 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 de landschapsinvesteringsregeling ook niet van toepassing maar wordt er wel een landschappelijke inpassing vereist van 10% in of aangrenzend aan het bouwvlak. Bijvoorbeeld: verbrede landbouwactiviteiten, vormverandering bouwvlak
- Categorie 3: Voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist en dus de landschapsinvesteringsregeling van toepassing. 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 en functiewijzigingen.

Doorwerking besluitgebied

Afgaande op de categorie indeling zoals voorgaand beschreven valt onderhavig initiatief binnen een categorie 3 ontwikkeling, waarbij naast de basisinpassing een aanvullende kwaliteitsbijdrage vereist is. Hierbij dient 10% van het bouwvlak (in of aangrenzend aan het bouwvlak) ingepast te worden en dient 20% waardevermeerdering geïnvesteerd te worden. Onderhavig initiatief betreft een functiewijziging. Daarnaast wordt het oppervlak voor wonen eveneens vergroot met meer dan 300 m³. Voor deze ontwikkelingen is de landschapsinvesteringsregeling van toepassing.

Landschappelijke inpassing locatie Hoogslabroekseweg 3-9

BRO heeft een landschappelijk inpassingsplan (LIP) opgesteld voor de locatie Hoogslabroekseweg 3-9. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven.

Concreet gezien worden de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Sloop en gedeeltelijke sloop van opstallen en bijgebouwen;
2. Het aanplanten van knip- en scheerhagen ter inpassing van het erf;
3. De aanplant van solitaire bomen;
4. Het toevoegen van een aardenwal met daarop struweelbeplanting;
5. Het natuurlijke terrein inzaaien met een bloem- en kruidenrijk gras-mengsel;
6. Het aanleggen van een natuurlijke vijver.
7. Herstel talud met inzaaien twee mengsels

Met de gestelde maatregelen wordt er bijgedragen aan de stedenbouwkundige opzet. Door het creëren van doorzichten en het opwaarderen van bestaande bouwwerken, door nieuwbouw en sloop wordt de beeldkwaliteit van Slabroek versterkt. De aan te planten knip- en scheerhagen zorgen voor een gepaste overgang naar de openbare ruimte. Daarnaast zorgen de hagen voor een groen aanbeeld, zonder dat hiermee de woning(en) volledig uit het zicht worden onttrokken. Enkele solitaire bomen en bomenrijen versterken de aanwezige zichtlijnen naar het achterliggende natuurlandschap. Een afwisseling van open poelen en dichte boschages maakt dit terrein ecologisch gezien zeer aantrekkelijk. Door het terrein in te zaaien met een bloem- en kruidenrijkgrasmengsel, wordt de biodiversiteit ter plaatse versterkt en aantrekkelijk gemaakt voor diverse insectensoorten en vlinders.

Het talud wordt ingezaaid met 2 mengsels van Cruydt-Hoeck. Cruydt-Hoeck is gespecialiseerd in zaden voor natuurlijke landschappen. De mengsels die gebruikt worden zijn G1 mengsel voor zandgronden en het

mengsel Dijken basis. Het mengsel Dijken basis gras zorgt ervoor dat de talud stevig blijft en de gras en bloemsoorten die in het mengsel zitten hebben de eigenschap om het grond vast te houden zodat het talud niet meer uitspoelt door regen. Het G1 mengsel is een mengsel die het meest dichtbij komt met de natuurlijke bloemen die aanwezig zijn in het Maas-horst gebied. Het mengsel is geschikt om te laten begrazing door schapen. Voor de aanplanting van de bomen wordt gebruik gemaakt van 'Tilia cor. 'Greenspire'. Dit is een winter lindeboom die een drachtboom is voor bijen en een waardeboom voor vlinders. De boom is meer bestand tegen luis dan andere lindebomen.

Ter versterking van de reeds aanwezige houtwallenstructuur wordt er aan de noordwestzijde een aardenwal aangeplant met struweel. Dit zorgt voor een verbeterde afkoppeling van het natuurgebied en de aan de voorzijde gelegen (dieren)weide. Ook biedt struweel een zeer geschikte broed- en verblijfplaats voor diverse fauna. Denk hierbij aan diverse vogelsoorten en kleine marterachtigen.

Tot slot wordt er aan de voorzijde van het erf ter hoogte van de Vlaamse schuur een natuurlijke vijver aangebracht. Deze vijver zal in de vorm van een wadi/poel worden aangelegd. Hiermee wordt de beeldkwaliteit langs de Hoogslabroekseweg vergroot. De bestaande moestuin en paardenweide blijven gewaarborgd.

Landschapsinvestering

Voor onderhavig advies heeft BRO op basis van de bestaande bestemmingen en toekomstige bestemmingen een kwaliteitsberekening opgesteld. Uit deze berekening kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een waardevermeerdering. Hierdoor is uitsluitend een landschappelijke inpassing opgesteld. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het voorstellen een groter areaal aan bijgebouwen te behouden ca. 349m² (100 m² toegestaan). De verantwoording voor het behouden van deze overmaat aan bijgebouwen volgt uit toepassing van de sloopbonus. Hiervoor wordt gedeeltelijk de sloop van de veldschuur en die van twee kleinere

bijgebouwen ingezet. Gedeeltelijk zal er een storting plaatsen vinden binnen het gemeentelijke groenfonds. 10% van het bouwvlak (6.770 m2) bedraagt ca. 677 m2 inpassing.

Aanplant hagen: 110 m2

Aanplant bomen (kroonprojectie): 630 m2

Aanplant struweel op aardenwal: 260 m2

Aanleg natuurlijke vijver: 100 m2

Totaal: 1.100 m2

Met de gestelde inpassingsmaatregelen kan worden voldaan aan de 10% inpassing o.b.v. een bouwvlak van 6.770 m2. Dit betekent ook dat er aan de gestelde kaders van de beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling kan worden voldaan.

3.3.4 Beleidsprogramma wonen en zorg 2024-2030

Dit beleidsprogramma beschrijft de integrale ambitie van de gemeente Maashorst met betrekking tot 'gezond en prettig wonen'. De uitwerking van dit beleidsprogramma wordt in twee aparte onderdelen gedaan, namelijk een katern voor wonen en een katern voor zorg. Dit beleidsprogramma wordt vormgegeven aan de hand van 8 thema's. Deze thema's zijn uitgewerkt in een visie en aandachtsgebieden. Onderstaand staan de thema's weergegeven welke voor onderhavige planvoornemen relevant zijn:

- Woonvormen
- Inclusie, meedoen, leefbaarheid & ontmoeten
- Zorg en ondersteuning
- Positieve gezondheid
- Duurzaamheid

Conclusie

Uit het beleidsprogramma volgt dat er een grote behoefte is aan woningen in de periode tot 2033. Met dit planvoornemen wordt een maatschappelijke bestemming omgezet in een woonbestemming. Daarnaast wordt er een tweede (hof) woning gerealiseerd welke bijdraagt aan de behoefte om extra woningen te realiseren. Met het plan kan worden ingespeeld op het bevorderen van de doorstroming. Beide woningen lenen zich ervoor om levensloopbestendig gebouwd uitgevoerd te worden zodat de bewoners lang in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Ook voorziet het plan in een forse verduurzaming van de bestaande woning en ook van de vlaamse schuur, die als bijgebouw bij de nieuwe (hof)woning zal gaan fungeren.

4 Milieuaspecten

4.1 Akoestiek

4.1.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogte 100 woningen.

Zoals hiervoor vermeld kan de gemeente onder voorwaarden - bij een belasting meer dan 48 dB - een 'hogere geluidswaarde' verlenen. Voorwaarden die worden gesteld aan een te verlenen 'hogere waarde' zijn ten gunste van de geluidssituatie en dus het woon- en leefklimaat bij de gevoelige objecten. Hiervoor heeft gemeente 's-Hertogenbosch een 'hogere waarde beleid' vastgesteld. De voorwaarden waaronder een eventuele hogere waarde wordt verleend zijn afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting en het type gebied waarin het plan zich bevindt. Een hogere waarde is aan de orde bij een gevelbelasting boven de voorkeurswaarde van 48 dB en mag - zoals gezegd - de maximale geluidsbelasting van 63 dB niet overschrijden. Voorwaarde voor een vast te stellen hogere waarde is bijvoorbeeld de aanwezigheid van een geluidsluwe (rustige) zijde waarop natuurlijk geventileerd kan worden. Voor geluidsbelastingen als gevolg van het wegverkeer op gevels meer dan 63 dB kan formeel geen ontheffing worden verleend.

Naast het toetsingskader en wettelijke eisen van de Wgh dienen er altijd zodanige gevelmaatregelen te worden genomen dat wordt voldaan aan de maximale geluidsbinnenwaarde op grond van het Bouwbesluit. Deze maximale geluidsbinnenwaarde is ten gunste van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in betreffend object. Met de aanvraag om omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat deze binnenwaarde wordt voldaan.

4.1.2 Onderzoek

Het besluitgebied is gelegen aan de Hoogslabroekseweg waarvoor een maximale snelheid geldt van 30 km/h. Hiervoor is het officieel niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uit te voeren. Een akoestisch onderzoek industrielawaai wordt eveneens niet noodzakelijk geacht doordat er geen bedrijvigheid met een hoge geluid producerende werking aanwezig is in de omgeving van het besluitgebied. In



Figuur 4.1: Structuur van Slabroek met de geldende maximale snelheidslimiet (indicatieve afbeelding).

onderstaande afbeelding is de huidige structuur te zien van de omgeving van het besluitgebied. Hierin is ook te zien dat de maximale snelheid van 30 km/h geldend is. De meest nabijgelegen weg is een 30km/h weg waar in de huidige situatie al enkele woningen langs de weg aanwezig zijn. Derhalve hoeft er niet getoetst te worden aan de Wet geluidshinder en eventuele hogere waarden.

4.1.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden dient te worden met de bodemgesteldheid. Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm van de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.2.2 Onderzoek

Er is door initiatiefnemer een historische toets ingevuld. Uit deze historische toets blijkt dat de bodemgesteldheid niet kan worden gekwalificeerd als onverdacht. Uit de correspondentie met de ODBN van 12 juni 2024 is gebleken dat aanvullend bodemonderzoek benodigd is. Er is

een milieuhygiënisch vooronderzoek en ook nog een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Voor de gehele rapportages wordt verwezen naar de bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Het milieuhygiënisch vooronderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen ontwikkeling en afwijking van de regels in het vigerende bestemmingsplan. Het doel van het milieuhygiënisch vooronderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie.

Uit historisch onderzoek blijkt dat tussen 1955 en 1970 zijn enkele sloten gedempt. Het is onbekend met welk materiaal de sloten zijn gedempt. De bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is een keer eerder onderzocht. Dit rapport is bekend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord maar niet beschikbaar. De conclusie uit het onderzoek luidt dat de bovengrond en het grondwater licht verontreinigd is. De ondergrond is niet verontreinigd. Ook heeft er in het verleden een BOOT onderzoek plaatsgevonden in verband met de sanering van een ondergrondse HBO tank. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verontreiniging aanwezig is. De locatie van de voormalige tank is onbekend. In de nabije omgeving zijn geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

Op de locatie bevinden zich twee schuren die gesloopt worden. Beide schuren hebben golfplaten dakbedekking en deze is naar alle waarschijnlijkheid asbesthoudend. De grond rondom de meest westelijke schuur is grotendeels verhard met klinkers. Ten zuidwesten van de schuur is een klein stuk braakliggende grond. Door het ontbreken van een goot vindt afwatering plaats op het onverharde maaiveld. Rondom de oostelijke schuur is de grond geheel braakliggend. Het terrein waar de nieuwe woning gerealiseerd gaat worden is braakliggend.

De conclusie is dat de locatie verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740

in het kader van de afwijking van de regels in het bestemmingsplan is noodzakelijk. Tevens is verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 ter plaatse van de afwateringzone van de schuur binnen dit gebied noodzakelijk. Geadviseerd wordt ook de afwateringszone van de oostelijke schuur te onderzoeken. Ter plaatse van de gedempte watergangen worden raaien van vier boringen tot 1 m -mv verricht. Indien zintuiglijk geen dempingsmateriaal wordt waargenomen zijn analyse niet noodzakelijk.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Zoals uit het milieuhygiënisch vooronderzoek wordt geadviseerd is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest en PCB ter plaatse van de afwateringszones van daken met asbestverdachte golfplaten zonder goot terecht is.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Plaatselijk is op de onderzoekslocatie een laag menggranulaat aanwezig. Deze laag is verdacht op het voorkomen van asbest. Het menggranulaat is niet onderzocht op het voorkomen van asbest. In verschillende boringen zijn bijmengingen met bakstenen en beton aangetroffen. Ter plaatse van de nieuwe woning zijn sporen van baksteen en beton waargenomen en is verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Op het overig deel van het perceel is geen verkennend asbestonderzoek uitgevoerd naar de grond met deze bijmengingen.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen wordt geconcludeerd dat de watergangen hoogstwaarschijnlijk zijn gedempt met gebiedseigen grond.

In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte zink aangetroffen. Vermoedelijk is dit te relateren aan de aangetroffen bijmengingen. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Volgens het Besluit bodemkwaliteit

voldoet de bodem aan de eisen voor klasse Landbouw/Natuur. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

Resultaten Verkennend asbestonderzoek afwateringszones

Ter plaatse van de veldschuur is sprake van een sterke bodemverontreiniging met asbest waarbij humane risico's aanwezig zijn. Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht. Voor de sloop van de veldschuur dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden getroffen ten gevolge van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging met asbest.

De lengte van elke afwateringszone is 50 m2. De omvang van de asbestverontreiniging betreft 15 m3 (diepte 0,0 – 0,3 m-mv) aan elke zijde van de veldschuur. In totaal is 30 m3 verontreinigde grond aanwezig.

Bij werkzaamheden in de grond dienen de maatregelen conform de CROW-publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem' te worden aangehouden. Op basis van het huidige bodemonderzoek is de veiligheidsklasse zwart niet vluchtig van toepassing (bijlage 8). De definitieve klasse kan worden vastgesteld door een middel of hoger veiligheidskundige.

Resultaten verkennend asbest grond

Analytisch is in de fijne fractie van het mengmonster ter plaatse van het te realiseren woonhuis geen overschrijding van de grenswaarde voor een nader asbestonderzoek aangetoond. Er is geen sprake van een verontreiniging met asbest. Het overig deel van het perceel met bijmengingen beton is tevens verdacht op het voorkomen van asbest, hier is geen verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Algehele conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De sterke verontreiniging met asbest in de drupzones dient te worden gesaneerd. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat, met uitzondering van de sterke asbestverontreiniging, geen belemmering aanwezig is voor de voorgenomen herontwikkeling en het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande en de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot het planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omtrent het aspect bodem. De saneringswerkzaamheden rondom de te slopen veldschuur zullen in gang gezet gaan worden wanneer de vergunning is verleend. Deze saneringswerkzaamheden hebben ook geen belemmerende werking voor het verdere plan en zijn dus ook niet noodzakelijk voor het planvoornemen. In de exploitatie is rekening gehouden met de bovengenoemde sanering waarmee de haalbaarheid van het plan niet in geding is.

4.3 Archeologie

4.3.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die op 1 januari 2024 van kracht is gegaan. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

4.3.2 Onderzoek

In het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017 van de gemeente Maashorst zijn de verschillende archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Deze liggen niet ter plaatse van het besluitgebied. Hieruit kan worden aangemerkt dat er geen verder onderzoek nodig is. Negatieve effecten op archeologie zijn dan ook uit te sluiten.

4.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet geen belemmeringen op het omgevingsaspect archeologie.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied is, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen¹. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vast te stellen. De gemeente Maashorst heeft dit gedaan in de 'uitvoeringsregels parkeernormen gemeente Maashorst 2023'.

¹ Aangezien de CROW-kengetallen richtlijnen en geen normen zijn, zijn deze kengetallen niet bindend.

4.4.2 Onderzoek

Verkeer

Het plan zal leiden tot een verandering in de verkeersgeneratie. Doordat de voorgenomen ontwikkeling de herontwikkeling van het besluitgebied ten behoeve van wonen betreft, kan worden verondersteld dat er een verandering in het aantal verkeersbewegingen optreedt. Een dergelijke verandering zal mogelijk merkbare invloed hebben op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ten opzichte van het omliggende wegennet. Echter, doordat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling slechts twee burgerwoningen mogelijk maakt is de verwachting dat de omliggende wegenstructuur de veranderende verkeersgeneratie goed kan verwerken.

De verkeersafwikkeling zal plaatsvinden via de Hoogslabroekseweg in oostelijke en westelijke richting. Het aantal motorvoertuigbeweging dat toe/af zal nemen door de ontwikkeling van het ruimtelijk initiatief zal worden berekend op basis van de volgens de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeers-generatie’. Hierbij dient uitgegaan te worden van de stedelijkheidsgraad ‘matig stedelijk’ met de ligging ‘buitengebied’.

Er kan uitgegaan worden dat er bij de huidige ‘maatschappelijke’ bestemming meer verkeersgeneratie is vergeleken met de toekomstige situatie wonen.

De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gaat uit van twee vrijstaande woningen gelegen in het buitengebied van een gemeente met een ‘matig stedelijk’ stedelijkheidsgraad. Naast de twee woningen wordt er een moestuin gerealiseerd. De totale verkeersgeneratie wordt als volgt berekend:

Functie	Toekomstige Verkeersgeneratie
Moestuin	1,4 mvt/etmaal

2 vrijstaande koopwoningen	17,2 mvt/etmaal
Totale verkeersgeneratie	18,6 mvt/etmaal

Bij de berekening van de verkeersgeneratie zijn we uitgegaan van de functie volkstuin van de CROW-publicatie 381.

Parkeren

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst heeft op 16 november 2023 besloten om de ‘uitvoeringsregels parkeernormen gemeente Maashorst vast te stellen. Voor het voorgenomen ruimtelijke initiatief is een norm opgenomen van maximaal 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning in het buitengebied. Dit betekent dat er 5 parkeerplaatsen (2x2,4= 4,8 pp) gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein ten behoeve van de woningen.

Voor de moestuin wordt een norm gehanteerd van 1,5 parkeerplaatsen. Voor de moestuin dienen in totaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Dit betekent dat er in totaal 7 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

In de principeschets landschappelijke inpassing is indicatief aangegeven in hoeveel parkeerplaatsen binnen het besluitgebied kan worden voorzien. Het betreft hierbij in totaal circa 23 parkeerplaatsen. Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat binnen het besluitgebied kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ook wanneer bovenop de 5 parkeerplaatsen waarin op basis van de gemeentelijke parkeernormen dient te worden voorzien nog wordt voorzien in aanvullende parkeerplaatsen ten behoeve van het kantoor aan huis. Er is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

4.4.3 Conclusie

Het omgevingsaspect ‘Verkeer en parkeren’ zorgt niet voor belemmeringen in onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO2 en

PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM10. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM10 staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM10 zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl). Een Rijksomgevingswaarde bestaat uit grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden.

Als besluiten binnen een aandachtsgebied leiden tot een verhoging van de concentraties van luchtverontreinigende stoffen, of als gemeenten

activiteiten toestaan die betrekking hebben op wegen, vaarwegen of spoorwegen en waarvoor luchtkwaliteitsregels gelden volgens het Bal, moet dit in overweging worden genomen.

In sommige gevallen kan de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen zo hoog zijn dat de invoering van een nieuw project toch leidt tot overschrijding van de landelijke omgevingswaarden. Dit kan ook van toepassing zijn op activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, die de concentraties binnen dat gebied verhogen. Hierdoor moet een gemeente soms een planinitiatief toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied, zelfs als het initiatief buiten dat specifieke gebied valt. Deze beoordeling is met name nodig bij activiteiten die aanzienlijke luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben, zoals extra verkeer of bedrijfsemissies.

De vergunningverlener beoordeelt de activiteit aan de hand van de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van NO₂ of PM10. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de Rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

In sommige gevallen heeft de gemeente mogelijk al in een eerdere fase, bijvoorbeeld bij het toelaten van bedrijven in het omgevingsplan, beoordeeld of het plan voldoet aan de regels met betrekking tot luchtkwaliteit. Deze beoordeling, ook wel aangeduid als een ‘voortoets’, is verplicht als het projectgebied zich bevindt in een aandachtsgebied. Wanneer een daadwerkelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, moet het bevoegd gezag opnieuw beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de specifieke eisen met betrekking tot luchtkwaliteit. Met andere woorden, de gemeente kan in een vroegere fase een initiële beoordeling uitvoeren, maar de uiteindelijke goedkeuring of afwijzing van de vergunningaanvraag gebeurt pas bij de daadwerkelijke aanvraag op basis van de geldende luchtkwaliteitseisen.

4.5.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM10 of voor alleen PM10, zoals genoemd in artikel 5.51 lid 2 en 3 van het Bkl. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet nodig. Tevens is met het planvoornemen geen milieubelastende activiteit voorzien als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Verder is er geen sprake van de aanleg of wijziging van een wegtunnel, autoweg, of autosnelweg. Er wordt volstaan met een quickscan luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-tool.

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM_{2.5} en PM₁₀ ter plaatse van het projectgebied. De achtergrondwaarden zijn de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in figuur 4.3 weergegeven. Hierbij is uitgegaan van monitoringsjaar 2022 aangezien dit het maatgevende jaar is.

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 over- schrij- dingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
22538	23,103	18,6865	6,65	10,1799	2022
22511	23,027	18,6792	6,64	10,1775	2022
22510	23,071	18,6878	6,65	10,1805	2022
22509	23,102	18,6915	6,65	10,1817	2022
Norm	40	40	35	25	

Figuur 4.3 Luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Tot slot geven de Groot-schalige concentratie- en depositiekaarten Nederland ook aan dat wordt voldaan aan de gestelde normen.

- NO₂ kaart (jaar 2023) : circa 9,8 NO₂ µg/m³
- PM₁₀ kaart (2023): circa 15,0 PM₁₀ µg/m³
- PM_{2,5} kaart (2023): circa 8,4 PM_{2,5} µg/m³

Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de normen omtrent de luchtkwaliteit.

NIBM

Bepaald dient te worden of sprake is van een ontwikkeling die in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Aangezien geen sprake is van een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM, is de NIBM-tool toegepast om de effecten van het project op de luchtkwaliteit te bepalen. Hierbij is uitgegaan van het aantal verkeersbewegingen als berekend in paragraaf 4.4. Het betreft hier een verkeersgeneratie van 19 mvt/etmaal in de toekomstige situatie. Tevens is uitgegaan van een aandeel van 5% vrachtverkeer, door de ligging van het besluitgebied.

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)		19
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Figuur 4.4: Resultaten NIBM berekening

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat er geen sprake is van in betekende mate bijdrage aan luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Stikstofdepositie

4.6.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

4.6.2 Onderzoek

Het meest nabijgelegen ruimtelijk initiatief betreft ‘Rijntakken’ en is gelegen op circa 19,8 kilometer. De effecten die eventueel in Natura 2000-gebieden zouden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Een significante toename van stikstofdepositie in dit gebieden die ontstaat tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase van de woningen in het besluitgebied kan daarentegen niet reeds vóór het uitvoeren van stikstofdepositieberekeningen met de AERIUS Calculator worden uitgesloten. Er is daarom een stikstof berekening uitgevoerd. Het stikstof onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Er is geen sprake van een vergunningplicht voor het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Het onderdeel ‘Handelingen met gevolgen voor beschermd natuurgebieden’ is niet van toepassing op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Conclusie

Wanneer er met de voorgenomen acties rekening wordt gehouden bij de ontwikkeling van het plan, dan zijn er geen belemmeringen op het aspect ecologie met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. Naast de eerder specifiek behandelde stikstofdepositie, spelen hierbij ook soortenbescherming en gebiedsbescherming op provinciaal niveau een rol.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is aan de hand van een veldbezoek een quickscan flora en fauna geschreven. De volledige quickscan is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.
- Er zullen geen externe verstorende factoren plaatsvinden in het gedeelte van het plangebied wat is aangemerkt als NNB. Binnen het NNB zijn geen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde voorzien.

4.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke

stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband

met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer. Het groepsrisico neemt slechts beperkt toe waardoor onze advisering zich richt op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het initiatief. Doordat de afstand ten opzichte van de transportassen groter is dan 200 meter en de toename van het groepsrisico zeer beperkt is valt de ontwikkeling binnen het toepassingsgebied van standaard advisering

De bestrijdbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is in orde. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en het initiatief is voldoende bereikbaar, zodat incidenten te bestrijden zijn, ter bescherming van de gebruikers van het besluitgebied.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

4.8.2 Onderzoek

Woningen betreffen kwetsbare objecten, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het besluitgebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.

Risicovolle inrichtingen

Op het perceel Hoogslabroekseweg 3 is een propaantank gelegen welke op circa 25 meter van het plangebied afligt. Deze zal worden verwijderd aangezien deze tank in de toekomst geen functie meer heeft. De panden zullen niet meer met gas worden verwarmd. Alle gebouwen gaan over op een warmtepomp installaties (inclusief PV-panelen). Verder liggen er in een straal van 320 meter van het besluitgebied 3 risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij om opslagtanks voor propaan. Het besluitgebied, ofwel het kwetsbare object, ligt buiten het explosie aandachtsg gebied, ofwel niet in de PR 10-6 contour. Boven genoemde risicovolle inrichtingen vormen dus geen gevaar voor het planvoornemen. Dit is ook te zien in onderstaande afbeelding.



Figuur 4.5: Besluitgebied omlijnd met de 3 risicovolle inrichtingen in de omgeving

Risicovolle buisleidingen

Het grootste invloedsgebied dat bij een buisleiding kan horen is 580 meter. Op circa 4,1 kilometer afstand van het besluitgebied ligt een risicovolle buisleiding. De buisleiding ligt buiten het invloedsgebied. Derhalve is er geen nadere verantwoording noodzakelijk.

Risicovolle transportroutes - wegen

Er ligt in de directe omgeving van het besluitgebied geen Rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde Rijksweg bevindt zich op circa 1,7 kilometer van het besluitgebied. Dit is de A50 met wegvaknummer B86.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van de A50 moet het groepsrisico onder bepaalde omstandigheden verantwoord worden, als het groepsrisico toeneemt en/of een bepaalde waarde uitkomt. Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen 200 meter van deze wegen. Tevens is het besluitgebied buiten het brandaandachtsgebied en het explosieaandachtsgebied van deze wegen gelegen.

Over de Rijksweg A50 worden een aantal gevaarlijke stoffen vervoerd, deze stoffen zijn:

- LF1 (brandbare vloeistof, bijv. heptaan/diesel);
- LF2 (brandbare vloeistof, bijv. pentaan/benzine);
- LT1 (toxische vloeistof, bijv. acrylnitril);
- LT2 (toxische vloeistof, bijv. propylamine).

Stof	1%-letaliteitsafstand (meters)	Voldoet
LF1	45	Ja
LF2	45	Ja
LT1	730	Ja
LT2	880	Ja

Figuur 4.6: Tabel met letaliteitsafstand per gevaarlijke stof over de A50

Figuur 4.6 weergeeft de 1%- Letaliteitsafstand in meters voor de stoffen vervoerd over de A50. Geconcludeerd kan worden dat het besluitgebied

buiten de 1%-letaliteitsafstand van deze stoffen ligt. Er is daarom geen nadere verantwoording nodig.

Risicovolle transportroutes – water

Op circa 11.000 meter van het besluitgebied is de Maas gelegen. Ondanks dat gevaarlijke stoffen over de Maas worden vervoerd, ligt de toegestane maximale 1%-letaliteitsafstand voor vervoer over het water op 1070 meter, waardoor het besluitgebied buiten de 1%-letaliteitsafstand van gevaarlijke stoffen ligt. Er is daarom geen nadere verantwoording nodig.

Risicovolle transportroutes – spoor

Het besluitgebied is op circa 8.600 meter afstand gelegen van de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen. In het Basisnet is opgenomen dat voor de spoorlijn geen PR 10-6 geldt. Uit het document ‘Basisnet Spoor’ d.d. 20-9-2011 van de werkgroep Basisnet spoor blijkt dat geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG) geldt voor de spoorlijn. Over het spoor vindt het transport plaats van de volgende stoffen:

- brandbare gassen (A)
- toxische gassen (B2)
- zeer brandbare vloeistoffen (C3)
- toxische vloeistof (D3)
- zeer toxische vloeistof (D4)

Zoals te zien is in figuur 4.7 voldoet iedere afstand aan de 1% letaliteitsafstand. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het niet nodig is om nadere verantwoording te geven.

Verantwoording groepsrisico

Aangezien risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes ver buiten het besluitgebied vallen, is het niet nodig om een beperkte of uitgebreide verantwoording van het groepsrisico te geven.

Hoogspanningslijnen

Hoogspanningslijnen zijn op ruime afstand gelegen van het plangebied (1,7 kilometer). Dit aspect vormt geen belemmeringen voor het plan.

Stof	1%letaliteitsafstand in meters	Voldoet
A	460	Ja
B2	995	Ja
C3	35	Ja
D3	375	Ja
D4	>4000	Ja

Figuur 4.7: Tabel met letaliteitsafstand per gevaarlijke stof over het spoor

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid met betrekking tot onderhavig planvoornemen.

4.9 Geur

4.9.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf

wordt uitgedrukt in geur-eenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.9.2 Onderzoek

Bij de ontwikkeling van woningen is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen.

Er is een geuronderzoek uitgevoerd door de Roever met betrekking tot onderhavig planvoornemen. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies weergegeven van het onderzoek. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Geurhinder wordt bepaald aan de hand van 3 factoren:

1. Voorgrondbelasting

Met de voorgrond belasting wordt de geur belasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrond belasting

2. Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

3. Afstanden

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te

houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- De hoogste berekende voorgrondbelasting bedraagt 4,6 ouE/m3. Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat bij ruimtelijke plannen is de Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen gemeente Maashorst vastgesteld. Omdat wordt voldaan aan de richtwaarde van 5 ouE/m3 is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De hoogst berekende achtergrondbelasting bedraagt 1,6 ouE/m3. Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat bij ruimtelijke plannen is de Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen gemeente Maashorst vastgesteld. Omdat wordt voldaan aan de richtwaarde van 10 ouE/m3 is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Omdat aan de afstandseis wordt voldaan kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’². Voor het aspect geluid geldt het gemeentelijk geluidsbeleid als toetsingscriterium. In de publicatie van de VNG is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten

Figuur 4.8: bedrijven en milieuzonering ter plaatse van het plangebied

Functie	Adres	Zone geluid	minimale richtafstand	Daadwerkelijke afstand	voldoet?
Bouwmaterialenhandel	Sonhofweg 5, Uden	3.1	50 meter	1840 meter	wel
Kunstschilderatelier	Voortweg 33, Uden	1	10 meter	2010 meter	wel
Veehouderij	Hoogslabroekseweg 1, Uden	3.2	100 meter	108 meter	wel
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <1000 m²	Hoogslabroekseweg 1, Uden	2	30 meter	108 meter	wel
Veehouderij (houden van paarden)	Karlingenweg 1, Uden	3.1	50 meter	60 meter	wel

² ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.10.2 Onderzoek

Het besluitgebied wordt als rustig buitengebied getypeerd en is derhalve dus ingericht volgens het principe van functiescheiding. In de omgeving van het besluitgebied komen enkele omliggende bedrijven voor zoals is terug te zien in figuur 4.8. De omliggende bedrijven van het besluitgebied voldoen allemaal aan de richtafstand van de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering. Hierdoor is er geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Ook is het van belang om te motiveren dat de omliggende bedrijven niet te veel worden beperkt in hun werkzaamheden en plannen voor de toekomst. Echter is in onderhavig planvoornemen sprake van de omzetting van de bestemming maatschappelijk naar de bestemming wonen. Er zijn 2 van de 5 bedrijven op minimaal 1,9 km van het plangebied gelegen. Deze afstand is dusdanig groot dat deze niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De veehouderij gelegen aan Hoogslabroekseweg ligt in een gebiedsaanduiding met ‘beperkingen veehouderij’ dit houdt in dat de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt zijn in dit gebied. Hierdoor kan worden gesteld dat de woonbestemming geen belemmeringen vormt voor de omliggende bedrijven.

In de toekomstige situatie zullen er hobbymatig een aantal dieren worden gehouden. Verder zullen er mobiel materiaal worden opgeslagen om uitsluitend het eigen terrein te kunnen onderhouden. Ook is er sprake van een kantoor aan huis. Al deze activiteiten hebben geen belemmerende werking voor de omliggende bedrijven.

Tevens zullen de ‘maatschappelijke’ activiteiten ter plaatse van de eigen planlocatie 3-9 worden beëindigd, deze kunnen niet meer plaatsvinden. Deze worden ook verder niet meer beschouwd.

4.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering omtrent onderhavig planvoornemen.

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

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

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water³ stelt waterkwaliteitseisen die door EU-lidstaten moeten worden geïmplementeerd in nationale wet- en regelgeving. De Kaderrichtlijn water verplicht tot het garanderen, het beschermen en, waar noodzakelijk, verbeteren van waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. Hierbij wordt een onderscheid aangebracht tussen een goede chemische toestand en een goede ecologische toestand.

Nationaal Water programma (2022-2027)

Dit is een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Belangrijke inhoudelijke thema's die naar voren komen zijn:

- klimaatadaptatie
- waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur
- scheepvaart en
- de functies van de rijkswateren

Hierin staat ook beschreven hoe Nederland de doelstellingen van 2050 wil halen en borgen.

Regionaal water en bodem programma (2022-2027)

In dit programma is het waterbeleid beschreven van de provincie Noord-Brabant voor de aankomende jaren. Belangrijke uitgangspunten voor dit programma zijn: voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor

³ Richtlijn 2000/60/EG.

de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas (2022-2027)

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelstellingen en hoe het waterschap dit wil gaan halen voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerplan. De drie belangrijkste aspecten zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid en een gezond, schoon watersysteem. Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaat robuust 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. De Keur is een waterschap verordening 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 en 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. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in

en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet afhankelijk van de werkzaamheden of activiteiten een vergunning aanvragen.

POW&R Gemeente Maashorst (2022-2024)

De gemeente Maashorst heeft een Programma Omgevingswet Water & Riolering, planperiode 2022-2024 opgesteld. Binnen het programma wil de gemeente de plannen van de voormalige gemeentes Uden en Landerd bij elkaar brengen, zodat gezamenlijk gewerkt kan worden aan een klimaat bestendige toekomst. Hierin speelt het beleid ten aanzien van vuil-, grond en hemelwater een belangrijke rol en is in afstemming met het waterschap vastgesteld. Naast het inspelen op nieuwe ontwikkelingen is er de taak om de rioolbeheertaken te blijven vervullen. In dit POW&R zijn naast in beeld brengen van de opgaven voor de komende planperiode ook de wijze waarop hier strategisch invulling aan gegeven wordt (strategie en de beleidskaders met betrekking tot het watersysteem) vastgelegd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerders. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van deze rapportage wordt het huidig en toekomstig watersysteem bij het planvoornemen beschreven welke getoetst wordt door het bevoegd gezag.

Bij ontwikkelingen geldt het uitgangspunt dat plannen hydrologisch worden uitgevoerd. Dit betekent dat voor elke m2 aan verharding die wordt

toegevoegd er een infiltratievoorziening gerealiseerd moet worden van 60 mm per m2.

4.11.2 Onderzoek

Hemelwater en oppervlaktewater

Met onderhavige ontwikkeling zal het totaal aan verhard oppervlakte afnemen. In figuur 4.9 is dit in kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat de verharding in de toekomstige situatie zal afnemen met circa 650 m2. Er is geen sprake van een toename aan verharding, waardoor het niet benodigd is om extra waterberging te realiseren conform beleid van het waterschap en de gemeente. Op eigen terrein zijn daarnaast verschillende poelen aanwezig. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het vasthouden van hemelwater. Zo kan het hemelwater langzaam infiltreren. Het hemelwater op het toekomstige dakvlak en verharding zal dus ook in de bodem infiltreren en wordt niet afgevoerd op het riool. Het plan heeft geen effect op omliggend oppervlaktewater.

Afvalwater

Het afvalwater zal licht toenemen naar aanleiding van onderhavig plan voornemen. Het afvalwater van de toekomstige woningen dient separaat op het bestaande rioolstelsel aangesloten te worden. De verwachting is dat het huidige rioolstelsel het eventuele extra afvalwater prima kan verwerken. Het afvalwater dient op het gescheiden rioolstelsel aangesloten te worden. Voor wijziging aan de aansluiting dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Maashorst.

Overige aandachtspunten en randvoorwaarden

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het (ge)scheiden (houden) van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier, zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve van het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

- Daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal of bekleed met (EPDM) rubber.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/staal (niet verzinkt)/aluminium, bij voorkeur geen gecoate materialen i.v.m. verwerking.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten. Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken.

Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodem beschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

Advies waterschap

Tijdens het wettelijk vooroverleg heeft het waterschap Aa en maas advies gegeven over de voorgenomen ontwikkeling. In het advies van het waterschap stond het volgende beschreven: De ontwikkeling vindt plaats binnen Keurgebied, boven een breuklijn en nabij een wijstgebied.

De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op één van deze kwetsbare gebieden. Dit komt omdat het verhard oppervlakte afneemt. Daarnaast gebeurt er feitelijk niet erg veel ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt weliswaar een woning toegevoegd maar deze komt verkleind terug op de plek waar reeds een vergunning was afgegeven voor een grotere Vlaamse schuur.

4.11.3 Conclusie

Het aspect ‘water’ zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 M.e.r.- beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is 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.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

In hoeverre de transformatie van een maatschappelijke bestemming naar een woongebied als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D.11.2 te kwalificeren is, kan niet in algemene zin worden beantwoord. Wel is van belang of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Als onderbouwd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat er per saldo geen aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Daarbij is het toegestaan om een planologische vergelijking te maken, waarbij ook niet elke functiewijziging gekwalificeerd hoeft te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2018:2414, Raad van State 18 juli 2018). Het gaat vooral om de vraag of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hierbij hoeft niet alleen gekeken te worden naar de feitelijke gevolgen (op niveau van het

plan/project) zoals dat bij de m.e.r.-(beoordelings)plicht, maar ook naar de planologische verschillen in effecten. Bij het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject vergelijkt de Afdeling de ingevolge het bestemmingsplan reeds toegestane functies met de te vergunnen functie.

4.12.2 Onderzoek

Gezien de kleinschalige ontwikkeling van het initiatief is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling op te stellen. Voor dit ruimtelijk initiatief is de volgende activiteit relevant uit het Besluit m.e.r. te weten de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (categorie D11.2);

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op

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

Met de toevoeging van twee woningen, voldoet dit ruimtelijk initiatief aan de bovengenoemde grenswaarde. Derhalve is het niet noodzakelijk om een aanmeldnotitie m.e.r. op te stellen.

4.12.3 Conclusie

Er zijn hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect M.e.r.-beoordeling.

4.13 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

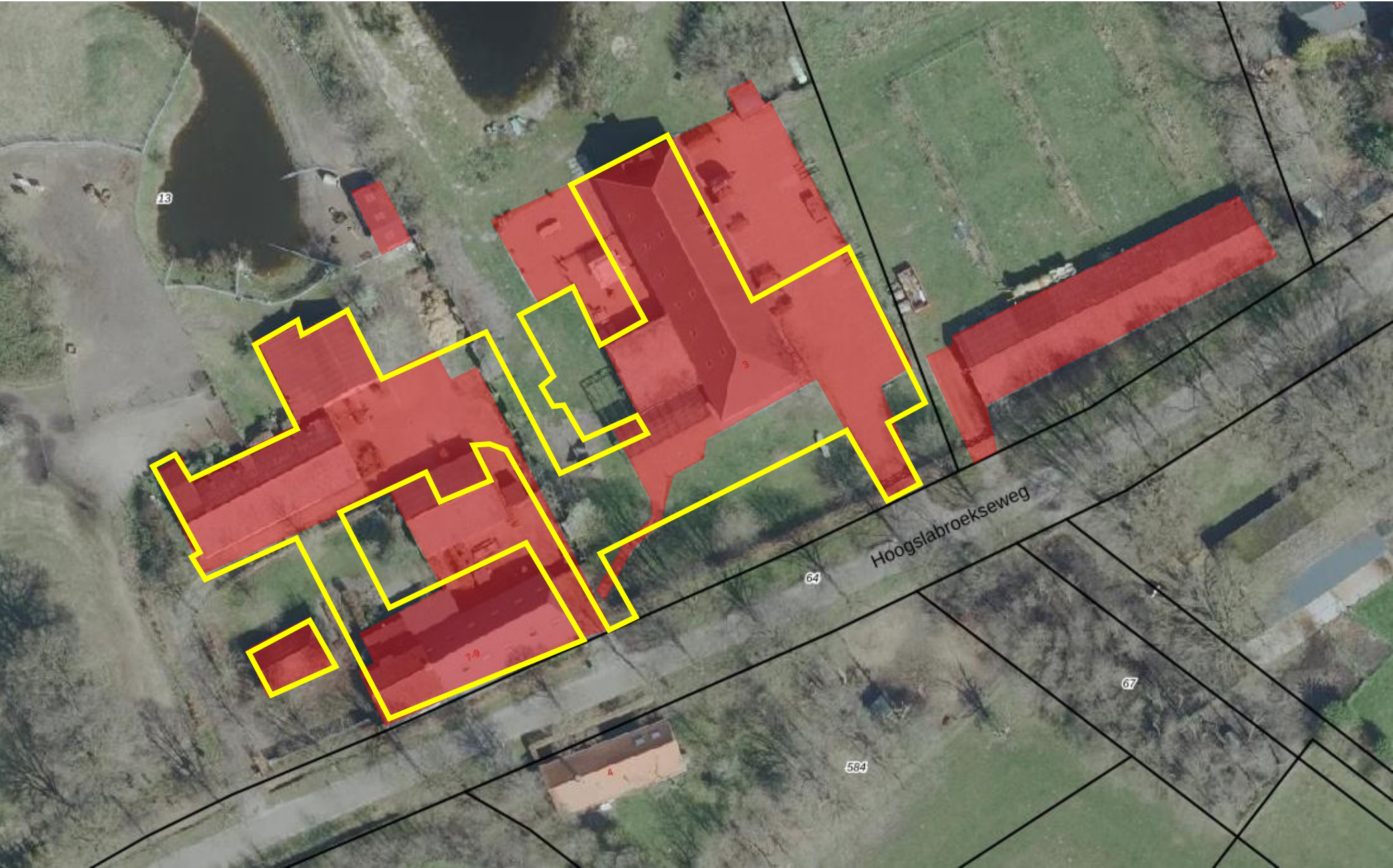
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, om te bepalen of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 kilometer van geitenhouderijen (stap 5a). De planlocatie is niet gelegen binnen een afstand van 500 meter* van een pluimveebedrijf (stap 5b). De planlocatie is wel gelegen binnen 250 meter van overige veehouderijen: Karlingerweg 4 en Hoogslabroekseweg 1 (stap 5c).

Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt dat stap 5c leidt tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Betrek bij deze afweging het al dan niet inwinnen van GGD-advies.

4.14 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt anderzijds, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. De afstand tussen onderhavig plangebied en gronden waarop teelt kan plaatsvinden, bedraagt ruim meer dan 50 meter zodat redelijkerwijs kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.



Bruto (verharde) oppervlakten	Toekomstige situatie (m²)
Veldschuur met inrit	0 m2
Bebouwing en verharding toekomstige situatie	3.670 m²
Totale toekomstige verharding	3.670 m²

- Huidige verharding
- Toekomstige verharding

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)
Veldschuur met inrit	600 m2
Woonboerderij Hoogslabroekseweg 7-9 met bijgebouwen en oppervlakteverharding	1.800 m2
Vlaamse schuur Hoogslabroekseweg 3 met aanbouwen en oppervlakteverharding	1.900 m2
Totale huidige verharding	4.300 m2

Figuur 4.9: Verhardingssituatie in beeld. (indicatieve afbeelding)

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch uitvoerbaar

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de omzetting van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' en de realisatie van twee burgerwoningen. Uit artikel 6.12 lid 2 Wro kan worden afgeleid dat bij verlening van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken een anterieure overeenkomst gesloten dient te worden. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in dit geval een anterieure overeenkomst gaan sluiten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag van de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10, lid 1, onder a, Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.2.1 Participatie Omgevingsdialoog

In het kader van onderhavig initiatief is een omgevingsdialoog gehouden voor de omwonenden. In de omgevingsdialoog zijn de omwonende meegenomen in het planvoornemen. Tijdens de omgevingsdialoog waren een aantal omwonenden en burens aanwezig. De aanwezige burens en overburen reageerde opgelucht op het planvoornemen. Met name dat er geen grote activiteiten meer plaats vinden die maatschappelijk gerelateerd zijn. Daarnaast waren ze opgelucht dat men nu ook in het stiltegebied de rust kan vinden waarvoor ze gekozen hebben.

Vooroverleg

Er heeft vooroverleg met de Provincie Noord-Brabant plaatsgevonden en uit dit overleg is naar voren gekomen dat de provincie Slabroek als een buurtschap en bebouwingsconcentratie ziet, waarbij de draagkracht

van het 'rood' beperkt is tot de bestaande bouwpercelen die eventueel van functie veranderen. Hiervan is nadrukkelijk sprake op de locatie Hoogslabroekseweg 3 waar een vrij intensieve functie (maatschappelijk) plaatsmaakt voor een rustigere woonbestemming. Ook qua bebouwing vindt er een duidelijke reductie plaats. De provincie acht de transformatie met bijbehorende kwaliteitsverbetering een passende ontwikkeling.

Daarnaast heeft vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. De aandachtspunten uit het vooroverleg zijn verwerkt in de onderbouwing.

5.2.2 Terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp)omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De zienswijzen zullen worden opgenomen in een Nota van Zienswijzen (en Antwoorden). De zienswijzen hoeven niet te leiden tot het toevoegen van additionele criteria of een aanpassing van de vergunning.

5.2.3 Beroep/hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Onderbouwing bebouwingsconcentratie

Bijlage 3: Historische toets bodem

Bijlage 4: Stikstofonderzoek

Bijlage 5: Quickscan flora en fauna

Bijlage 6: Geuronderzoek

Bijlage 7: Saldering bijgebouwen

Bijlage 8: Milieuhygiënisch vooronderzoek

Bijlage 9: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

