

# Bestemmingsplan

## Roijendijk 40 te Mill

Toelichting

**Colofon**

Rapport: Roijendijk 40, Mill  
Rapportnummer: 0284BS04  
Status: Vastgesteld  
Datum: April 2020

**Opdrachtnemer**

Geling Advies  
Postbus 12  
5845 ZG Sint Anthonis  
[www.gsadviesgroep.nl](http://www.gsadviesgroep.nl)

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Achtergrond	5
1.2	Doel	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>PROJECTOMSCHRIJVING</b>	<b>8</b>
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2	Locatiebeschrijving	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	13
3.1.3	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	<i>Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014</i>	14
3.2.2	<i>Verordening ruimte Noord-Brabant</i>	17
3.2.3	<i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	22
3.2.4	<i>Interim omgevingsverordening</i>	23
3.2.5	<i>Provinciaal Milieu- en Waterplan (2016-2021)</i>	25
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	<i>Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' Mill en St. Hubert 2011</i>	25
3.4.4	<i>Bestemmingsplan</i>	27
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>28</b>
4.1	Milieu Effect Rapportage (M.E.R.-beoordeling)	28
4.2	Milieuaspecten	29
4.2.1	<i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	29
4.2.2	<i>Bodem</i>	30
4.2.3	<i>Lucht</i>	32
4.2.4	<i>Geur</i>	33
4.2.5	<i>Geluid</i>	34
4.2.6	<i>Externe veiligheid</i>	35
4.3	Water	37
4.4	Natuur	40
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	41
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i>	42
4.5	Cultuurhistorie	43
4.6	Archeologie	44
4.7	Landschap en Stedenbouw	45

4.8	Mobiliteit	48
4.9	Feitelijke belemmeringen	49

## **5 UITVOERBAARHEID** **50**

5.1	Economische uitvoerbaarheid	50
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
5.2.1	<i>Overleg</i>	50
5.2.2	<i>Zienswijzen</i>	50

## **6 JURIDISCHE OPZET** **51**

6.1	Algemeen	51
6.2	Toelichting op de verbeelding	51
6.3	Toelichting op de regels	51
6.3.1	<i>Inleidende regels</i>	51
6.3.2	<i>Bestemmingsregels</i>	52
6.3.3	<i>Algemene regels</i>	54
6.3.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	54

### **Bijlagen**

Bijlage 1	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Memo bebouwingsconcentratie
Bijlage 3	Aardkundige waarden
Bijlage 4	Cultuurhistorische waarden
Bijlage 5	Quick scan flora en fauna
Bijlage 6	Watertoets



# 1

## INLEIDING

---

### 1.1 ACHTERGROND

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Roijendijk 40 te Mill.

Op de locatie Roijendijk is momenteel sprake van een pluimveehouderij. De pluimveehouderij wordt gestaakt. Om de mogelijkheden op de locatie te kunnen benutten, worden de aanwezige stallen gesloopt en wordt de bestemming omgezet naar wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. Op het perceel worden 3 nieuwe woning gerealiseerd. Daarnaast worden twee ruimte-voor-ruimte titels aangeboden op de vrije markt.

Na overleg is de gemeente tot een principeakkoord gekomen voor de realisatie van het gehele plan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het gewenste initiatief is wel mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan.

### 1.2 DOEL

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het herzien van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle Wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening

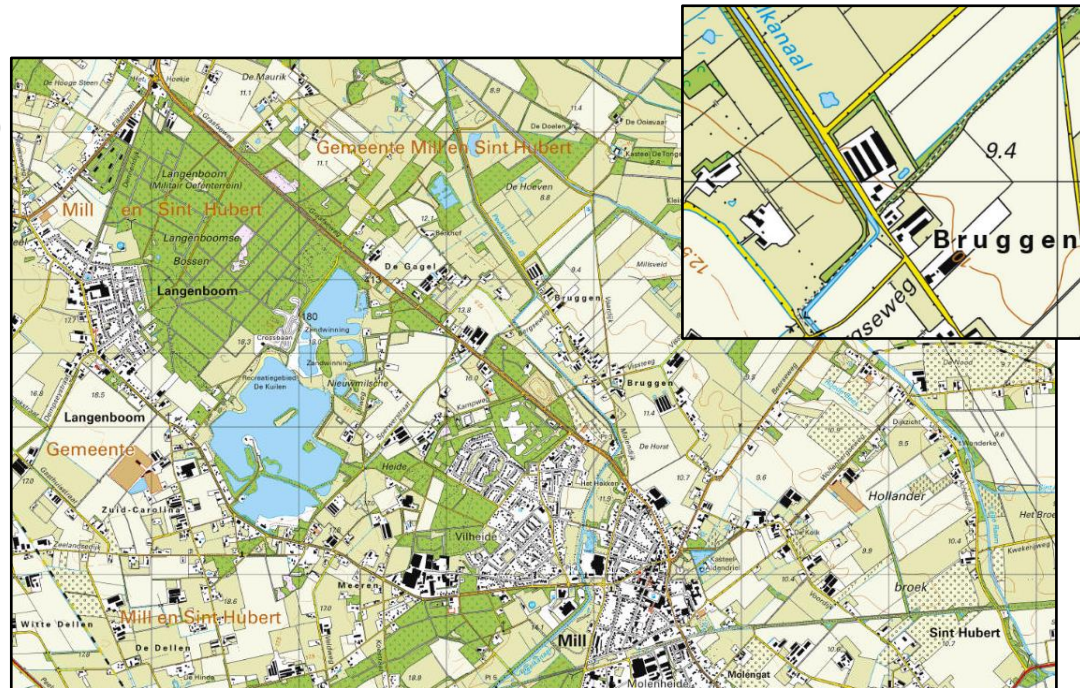
### 1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat het perceel Roijendijk 40 te Mill. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Mill, sectie N, nummer 604. Onderstaand is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Mill en St. Hubert, ten noorden van de kern Mill.

Figuur 1

Ligging plangebied  
(bron: www.opentopo.nl)



## 1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie is het bestemmingsplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert” van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 6 juni 2013 vastgesteld. Op 26 juli 2016 en op 8 februari 2018 is dit bestemmingsplan herzien.

De locatie heeft de hoofdbestemming ‘Agrarisch met waarden – Groenblauwe Mantel’ met een bouwvlak en de functieaanduidingen ‘Intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – verharding’. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming ‘waterstaat – regionaal waterbergingsgebied’ en deels de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie – 1’. De locatie is tot slot gelegen binnen de gebiedsaanduidingen ‘Luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone’, ‘Luchtvaartverkeerzone – ils-zone 7’, ‘Luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied’, ‘Overige zone – aardkundig waardevol gebied’, ‘Overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied’, ‘Overige zone – groenblauwe mantel’, ‘Overige zone - zone landschap, leefomgeving en gezondheid’, ‘Overige zone – leefgebied struweelvogels’, ‘Overige zone – regionaal waterbergingsgebied’ en ‘reconstrutiewetzone – verwevingsgebied vervallen’, ‘Overige zone – zoekgebied ecologische verbindingzone’ en ‘Overige zone – zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen’.

Daarnaast is het plan ‘Buitengebied Mill en St. Hubert, Herziening 2018, regionale waterberging Grave’ in procedure. Met het plan wordt de ligging van het perceel in het waterbergingsgebied op geheven.

Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het bestemmingsplan weer-gegeven.

*Figuur 2*

Ligging binnen bestemmingsplan (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



## 1.5 LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie en hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid en procedure van het bestemmingsplan.

# 2 PROJECTOMSCHRIJVING

---

## 2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

In de 2e helft van de 20ste eeuw veranderde de omgeving van het plangebied relatief weinig. In 1894 werd aan de noordwestkant van het plangebied een klein bosje gekarteerd. In 1930 was dit bosje weer verdwenen en werd het bouwland aan de zuidkant van het plangebied doorsneden door een strook grasland.

Na de tweede wereldoorlog maakte de 'Grote Beek' ten zuidwesten van het plan, plaats voor het Peelkanaal. De ontwatering van de Hoeven kon hierdoor worden verbeterd. Diverse percelen grasland ten noordwesten van het plangebied en het noordwestelijk deel van het plangebied konden hierdoor (tijdelijk) in gebruik worden genomen als akkerland. In de zestiger jaren werden een deel hiervan weer omgezet in grasland.

Tot in de jaren zeventig veranderde er relatief weinig. In 1987 werd voor het eerst bebouwing, bestaande uit twee stallen in het plangebied gekarteerd. In 1994 werden drie stallen en een woning gekarteerd. Het plangebied werd aan de noordwestkant en noordoostkant omgeven met een houtwal en er was inmiddels een nieuwe verbindingsweg van Bruggen naar Kasteel De Tongelaar gerealiseerd. Deze weg vervangt de oorspronkelijk via de Vaardijk verlopende verbinding van Bruggen naar Kasteel De Tongelaar. In 2011 worden 4 stallen in het plangebied aangetroffen en gekarteerd. Ten zuidoosten en noorden van deze stal werden in 2011 poelen aangetroffen.

### ***Bruggen***

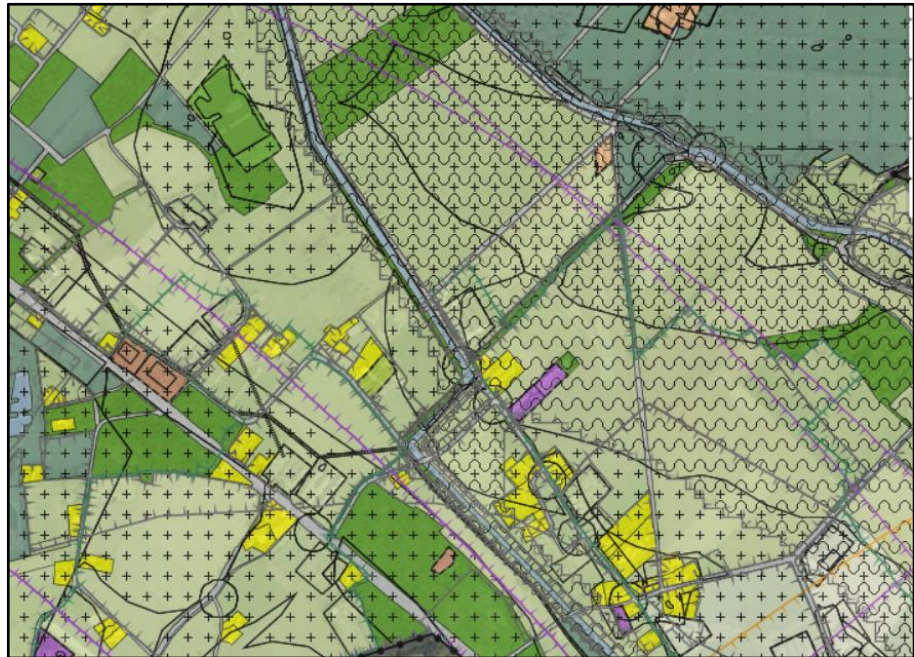
Het plangebied is te kenschetsen als een markant punt op de verbindingsweg van Bruggen naar kasteel De Tongelaar. Bebouwingscluster Bruggen is onder te verdelen in een noordwestelijk en een zuidoostelijk deel. Het noordwestelijke deel van de bebouwingscluster wordt gekenmerkt door een eenzijdige deels halfopen structuur. In dit gebied werden in de periode na de tweede wereldoorlog op diverse erven grootschaligere stallen of loodsen gerealiseerd. In het zuidoostelijk deel van Bruggen (rond de brink en de kruising) waren geen mogelijkheden voor de realisatie van grootschalige uitbreidingen. De boerderijen van Bruggen tonen een grote verwantschap; veel boerderijen werden verwoest in de tweede wereldoorlog en herbouwd in de



jaren vijftig. Een groot deel van de boerderijen is te kenschetsen als 'weder-opbouwhoeve'.

*Figuur 3*

Uitsnede verbeelding  
bestemmingsplan, om-  
geving Roijendijk 40



De agrarische functie van het gebied is door de jaren heen afgenomen. De meeste percelen in de omgeving hebben inmiddels een woonbestemming. Verder komt een recreatieve, een bedrijfsbestemming en, op grotere afstand, agrarische bestemmingen voor.

## 2.2 LOCATIEBESCHRIJVING

Anno 2019 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen:

- a. de opgaande beplanting en bomenrij langs het Peelkanaal,
- b. het ten noordwesten van het plangebied gelegen bos,
- c. de lanen van Tongelaar,
- d. de beplanting rond de parkeerplaats ten noorden van het plangebied,
- e. de beplanting van de oude Hoogendijk,
- f. de opgaande beplanting en bebouwing van het ten zuidoosten gelegen erf.

Het plangebied is gelegen aan de rand van een open ruimte; een lager gelegen gebied met grasland. De contouren van dit gebied worden gevormd door groene kaders; de opgaande beplanting langs het Peelkanaal, het ten noordwesten gelegen bos, de lanen van Landgoed Tongelaar en opgaande beplanting op de Hoogendijk.

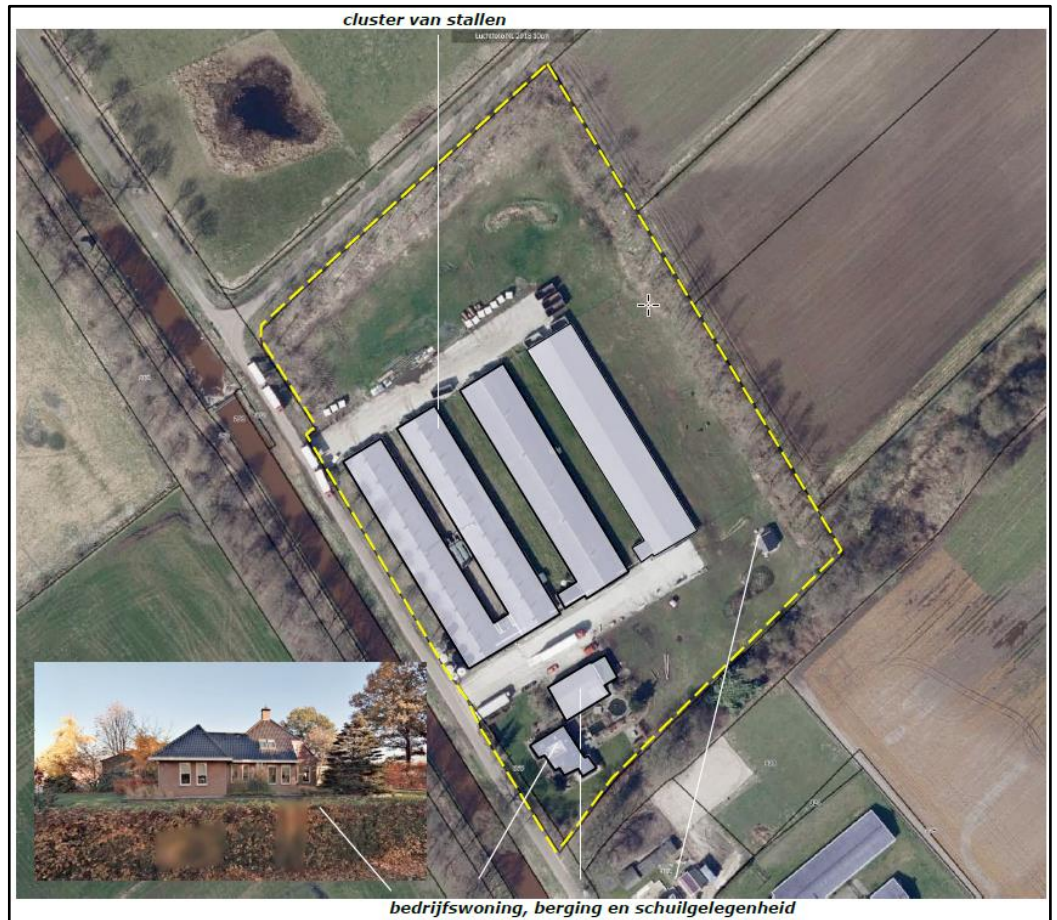
De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a. een cluster van vier stallen,

- b. de bedrijfswoning met een ten noorden hiervan gesitueerde berging en een ten noordoosten hiervan gesitueerde schoolgelegenheid.

*Figuur 4*

Huidig bovenaanzicht  
Roijendijk 40



De stallen zullen ten behoeve van het plan geamoveerd worden. De bedrijfswoning en de berging blijven geheel behouden. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het inleveren van fosfaatrechten is het mogelijk om 5 ruimte-voor-ruimte woningen te krijgen. Hiervan worden er drie op de locatie zelf ontwikkeld. Twee bouwtitels zullen worden verkocht en elders worden gerealiseerd. Per woning mag er maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn.

Voor het plangebied is een concept uitgewerkt waarbij de aanwezige en de te bouwen woningen, de beweging van Bruggen naar De Tongelaar weerspiegelen, een door houtwallen en bomenrij omzoomd ensemble vormen. Dit tekent de entree/ het einde van het gehucht Bruggen en vormt een herkenbaar oriëntatiepunt op de route van Bruggen naar De Tongelaar.

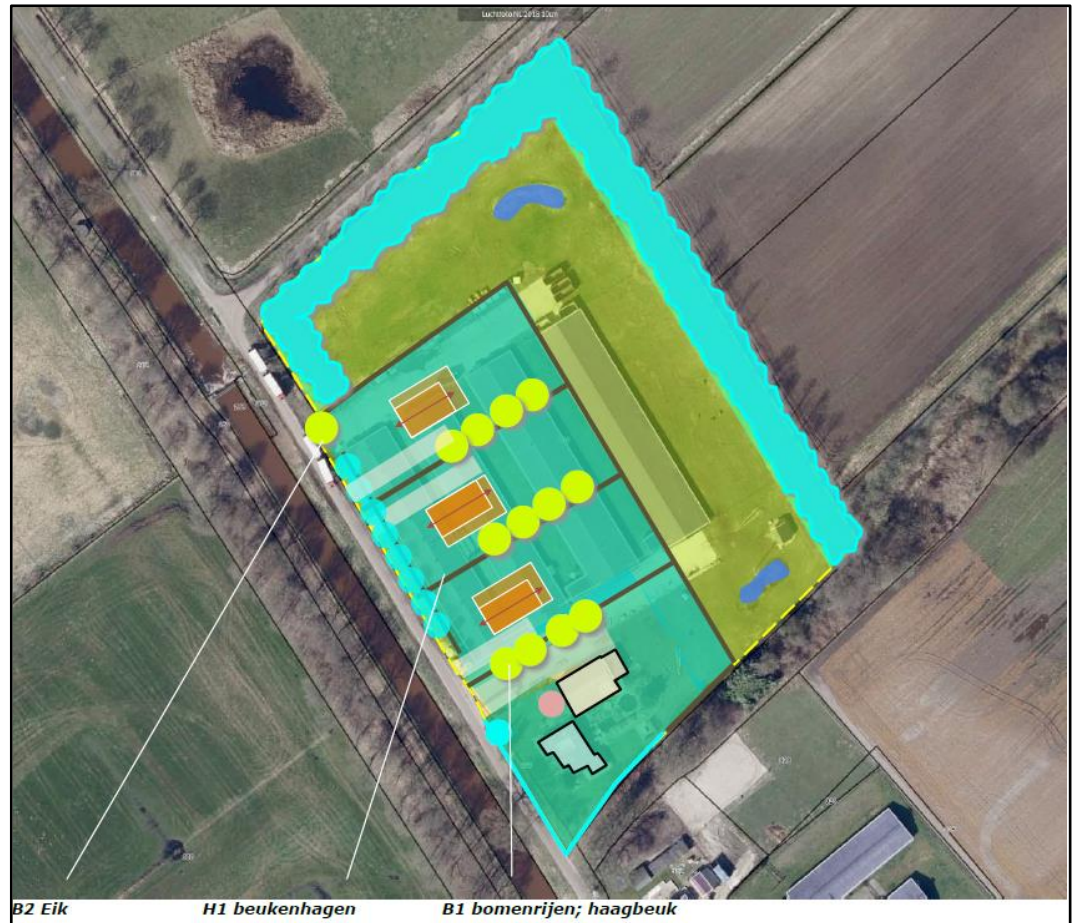
De bouwvlakken zijn op de Roijendijk gericht en worden via de Roijendijk ontsloten. De woningen zijn terugwijkend ten opzichte van de huidige bedrijfswoning en op een toenemende onderlinge afstand van elkaar te situeren. Het ensemble van de woningen wordt omgeven door groensingels en

een bomenrij. De 'laatste woning', presenteert zich daarbij ondergeschikt aan de twee woningen ter hoogte van de aanwezige bomenrij en is te kenschetsen als een schuurwoning. De percelen worden van elkaar gescheiden door geschoren hagen en bomen.

Onderstaand is weergegeven waar de drie nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden, net als de landschappelijke inpassing van het plan. Zie voor de nadere uitwerking van het concept het als bijlage opgenomen inpassingsplan.

*Figuur 5*

Beoogde situatie (uitsnede landschappelijk inpassingsplan)



Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie omgezet naar 'Wonen' en wordt nieuwbouw van een drietal woningen mogelijk gemaakt.

# 3

## BELEIDSKADER

---

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau verstaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

#### *Afweging Rijksbeleid*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

### 3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

#### *Doorwerking plangebied*

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de locatie Roijendijk 40 worden totaal drie woningen toegevoegd. Uit jurisprudentie blijkt dat ontwikkelingen waar minder dan 12 woningen ontwikkeld worden niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (zie onder andere uitspraak 201501297/1/R4 (11 woningen geen stedelijke ontwikkeling) en 201407135/1/R1 (twaalf woningen wel stedelijke ontwikkeling)). Voor onderhavig plan geldt dat de ontwikkeling van drie woningen betreft. Gelet op voorgaande jurisprudentie kan gesteld worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit plan.

Wel is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

## **3.2** PROVINCIAAL BELEID

### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landenschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ▶ ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- ▶ veranderend klimaat;
- ▶ achteruitgang biodiversiteit;
- ▶ veranderend landelijk gebied;
- ▶ toenemende behoefte aan duurzame energie;
- ▶ toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ toenemende mobiliteit.

#### Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

*De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.*

#### Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in de Groenblauwe mantel (zie navolgende figuur).

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

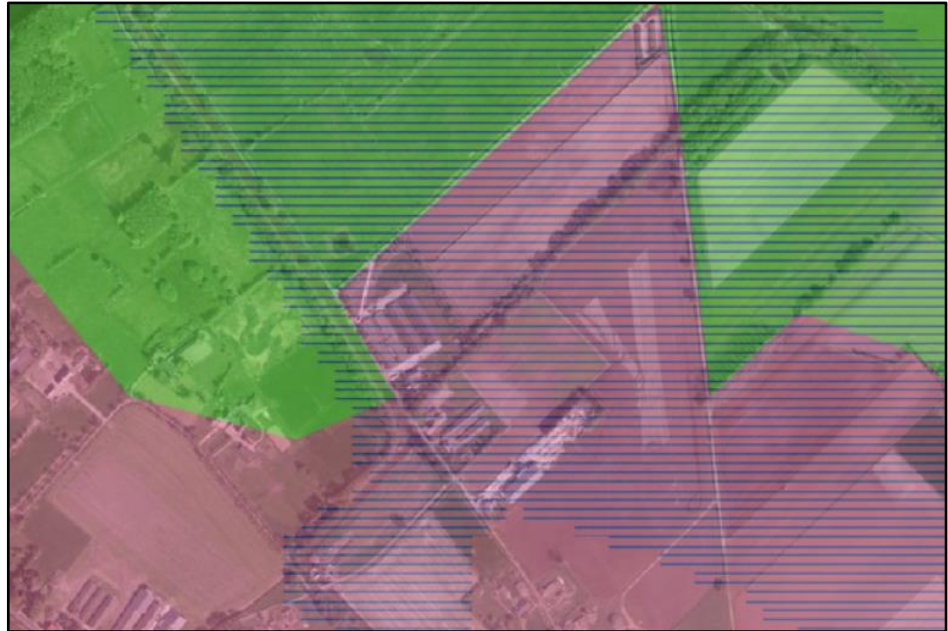
Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze doordert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (his-

torische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

*Figuur 6*

Ligging binnen structuurkaart



Daarnaast is het perceel gelegen binnen een waterbergingsgebied. Dit betreft een regionaal waterbergingsgebied. Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten.

De gebieden worden in samenhang met de omliggende waarden ontwikkeld. De inrichting van het water en de watersystemen draagt bij aan de identiteit van het landschap in het gebied. Het gaat bijvoorbeeld over de relatie met historische elementen zoals kades en inundatievlaktes, het creëren van natuur, het vormgeven van een mooie overgang stad-land of een landschapsinrichting op een eigentijdse wijze. Door de inrichting van een robuuste groenblauwe structuur waarbij natuurgebieden en waterbergingsgebieden in samenhang met het watersysteem worden ontwikkeld, kunnen de klimaateffecten op het waterbeheer beter worden opgevangen.

De regio heeft inmiddels een nadere invulling gegeven aan de waterbergingsopgave. Hierbij is gekozen om een ander deel van het gebied te gebruiken als waterberging. Er is op dit moment een plan in procedure om de aanduiding tot regionaal waterbergingsgebied op te heffen.

Het voorliggende plan past daarmee binnen de kaders van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie. Het beleid uit de struc-



tuurvisie is vertaald naar de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voorliggende plan is concreet getoetst aan deze regels uit de Verordening ruimte, zie verderop in deze paragraaf.

### 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant opgesteld. Deze is op 10 juni 2015 vastgesteld. Sindsdien zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in geconsolideerde versies. De Verordening ruimte Noord-Brabant is op 1 januari 2019 voor het laatst geconsolideerd.

Op het plangebied als zodanig wordt in de Verordening ruimte niet specifiek ingegaan. Wel kan worden aangegeven dat het plangebied volgens de plankaarten van de Verordening is gelegen in "groenblauwe mantel". Voor de functie 'Wonen' en meer specifiek voor Ruimte-voor-ruimte zijn in de Verordening regels opgenomen. Deze regels zijn gesteld in artikel 6.8 en luiden als volgt:

1. *In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*
  - a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
  - b. *de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
  - c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
  - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
2. *Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
  - a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
  - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
  - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*

- d. er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie;
  - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
  - f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
  - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
  - h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
  - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekael indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
  4. Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;
  5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

#### Ad 1a.

Met het beëindigen van het bedrijf komt de met de pluimveehouderij samenhangende emissie van geur, ammoniak en fijnstof te vervallen. Dit geeft een aanzienlijke milieuwinst in de omgeving. Daarnaast worden de op het perceel aanwezige stallen gesloopt en het perceel landschappelijk ingepast. Dit maakt dat er sprake is van een aanzienlijke verbetering op zowel het gebied van milieu als op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

#### Ad 1b.

De locatie ligt in het buurtschap, op de overgang naar het achterliggende landgoed/natuurgebied. Gezien vanaf de kern waaiert naar de bebouwingsconcentratie naar de Hooge Dijk steeds verder uit. Het plangebied van de aanwezige en de te bouwen woningen vormen een, de beweging van Brug-

gen naar De Tongelaar weerspiegelend, door houtwallen en bomerij omzoomd, ensemble. Dit tekent de entree/ het einde van het gehucht Bruggen en vormt een herkenbaar oriëntatiepunt op de route van Bruggen naar De Tongelaar.

De bebouwingscluster Bruggen is onder te verdelen in een noordwestelijk en een zuidoostelijk deel. Het noordwestelijke deel is van de bebouwingscluster wordt gekenmerkt door een eenzijdige deels halfopen structuur. In dit gebied werden in de periode na de tweede wereldoorlog op diverse erven grootschaligere stallen of loodsen gerealiseerd. In het zuidoostelijk deel van Bruggen (rond de brink en de kruising) waren geen mogelijkheden voor de realisatie van grootschalige uitbreidingen. De boerderijen van Bruggen tonen een grote verwantschap; veel boerderijen werden verwoest in de tweede wereldoorlog en herbouwd in de jaren vijftig. Een groot deel van de boerderijen is te kenschetsen als 'wederopbouwhoeve'.

#### ***Eindpunt en entree***

Het plangebied is te kenschetsen als de jongste, uitbreiding van de oude bebouwingscluster Bruggen. Het plangebied is in feite net buiten Bruggen, ten noordwesten van de tot houtwal verworpen voormalige Hoogedijk, gesitueerd. De nieuwe Hoogedijk (aan de noordwestkant van het plangebied) is van betekenis als verbindingsweg van Bruggen naar kasteel De Tongelaar. Het plangebied is van betekenis als oriëntatiepunt, eindpunt en entree van Bruggen, op deze route:

- na de laatste bebouwing, rechtsaf naar Tongelaar,
- nabij de bebouwing aan de linkerkant, linksaf naar Bruggen.

Dat de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie is nader onderbouwd de als bijlage bijgevoegde memo.

#### **Ad 1c.**

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit plan en als bijlage 1 bij dit plan gevoegd. Met uitvoering van dit plan is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

#### **Ad 1d.**

Met de ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, daar er 3 woningen worden ontwikkeld en in het gebied geen verdere ontwikkelingen mogelijk zijn.

#### **Ad 2a.**

Alle gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden gesloopt.

Ad 2b.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad 2c.

De locatie is gelegen in een gebied dat ontwikkeld wordt tot een landschapspark. Een van de trekkers is het aansluitend op het landschapspark gelegen kasteel De Tongelaar. Het verder ontwikkelen van een intensieve veehouderij doet afbreuk aan de ontwikkeling van dit gebied, die meer en meer een bezoekersfunctie moet krijgen. Verder zijn in de omgeving voornamelijk woonbestemmingen gelegen.

Ad 2d.

Er wordt op de locatie meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan stallen gesloopt. Hiermee wordt aan de eis voldaan voor het realiseren van 3 ruimte-voor-ruimte woningen op de locatie en het aanbieden van 2 bouwtitels in de markt.

Ad 2e.

De rechten op de locatie worden ingeleverd ten behoeve van de ontwikkeling. Dit is ruim voldoende voor de in totaal 5 ruimte-voor-ruimte woningen.

Ad 2f.

De rechten staan geregistreerd op naam van de veehouder.

Ad 2g.

De omgevingsvergunning in het kader van de Wet Milieubeheer zal worden ingetrokken.

Ad 2h.

De bestemming voor het perceel wordt wonen, waarbij een deel agrarische productiegrond wordt. Er worden geen nieuwe bedrijfsontwikkelingen mogelijk gemaakt met voorliggend plan.

Ad 2i.

Er zijn geen andere mogelijkheden om de veehouderij op een andere wijze passend te beëindigen. Deze waarden mogen niet zondermeer worden aangetast. De aardkundige waarden ter plaatse

De locatie is eveneens aangeduid als aardkundig waardevol en gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak. Ontwikkelen zijn binnen deze gebieden mogelijk als deze bijdragen aan. De aardkundige waarde betreft de Steilrand Mill (voor de kenmerken van dit gebied wordt verwezen naar de bijlagen). Het gebied is gelegen op de rand van de overgang van de Peelhorst naar de Slenk van Venlo. Dit kenmerkt zich door een relatief groot hoogteverschil. Verder heeft het gebied een nat karakter. Door de agrarische activitei-

ten is het hoogte verschil binnen het huidige bouwvlak niet meer te herkennen. Buiten het bouwvlak is dit hoogteverschil nog enigszins herkenbaar. Verder is er een poel aanwezig die het natte karakter van de gronden weer geeft. Om de waarden niet aan te tasten is ervoor gekozen om de ontwikkeling van het woningen binnen het reeds verstoorde gebied, het huidige bouwvlak, plaats te laten vinden. Hiermee wordt het reliëf/hoogteverschil rondom het huidige bouwvlak wordt niet aangetast. Ook de aanwezige poel blijft behouden. Concluderend kan gesteld worden dat de waarden in het gebied door de planontwikkeling behouden blijven.

De cultuurhistorische waarde in het gebied is de Graafse Raam. Dit gebied bestaat uit laaggelegen terreinen en hogere ruggen. De laagten waren vanouds onbebouwd op de hogere terreinen lagen de boerderijen en landgoederen. Het gebied maakte deel uit van de Beerse Maas. Delen van de Peel-Raamstelling liggen in het gebied (zie ook bijlage ). De waarden en kenmerken van dit gebied zijn:

- ▶ Het kasteel de Tongelaar met bijgebouwen;
- ▶ De boerderij De Barendonk;
- ▶ De boerderij en jachthuis Ossenbroek;
- ▶ Het huis Russendaal;
- ▶ De lanen;
- ▶ De Graafsche Raam ;
- ▶ Het Van Sassegemaal;
- ▶ De sluis in de oude haven van Grave;
- ▶ De nieuwe uitmonding van de Raam;
- ▶ De dijkrestanten bij Vogelshoek, Nieuw-Gassel en Heihoek;
- ▶ De dijkrestanten van de Binnenpolder van Velp;
- ▶ De kazematten van de Peel-Raamstelling.

Met de ontwikkeling van de drie woningen wordt binnen de begrenzing van het bestaande bouwvlak gebleven. Deze gronden zijn op dit moment geheel in gebruik ten behoeve van de pluimveehouderij. Als gevolg van dit plan wordt de bestaande stallen gesloopt. Tevens wordt de bestaande erfverharding verwijderd. In de plaats komen drie nieuwe woningen. De situering van deze woningen is dusdanig dat rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden in het gebied en de beleving de deze waarden.

De oppervlakte aan bebouwing neemt met het plan significant af (ten minste 3.000 m<sup>2</sup>). Verder geeft de ontwikkeling de mogelijkheid om een aan de noordzijde van het plangebied een laan te ontwikkelen. De hierboven genoemde waarden in het gebied wordt door de ontwikkeling niet aangetast aangezien deze buiten de begrenzing van het plangebied liggen. De waarden kunnen versterkt worden, door de mogelijkheid om de lanenstructuur verder te ontwikkelen. Bovendien komen de emissies van het huidige agrarische bedrijf te vervallen. Dit komt de belevingswaarde van het cultuurhistorisch waardevolle gebied ten goede.

Op de ligging van het perceel in de ecologische verbindingzone wordt nader ingegaan in paragraaf 4.4. Op de ligging het reserveringsgebied waterberging en behoud en herstel watersystemen wordt ingegaan in paragraaf 4.3.

Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan de voorwaarden in de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt voldaan.

### 3.2.3 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- ▶ Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- ▶ Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie n door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgaven geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

De woningen worden gebouwd naar de laatste eisen, dus gasloos en voorzien van zonnepanelen. Hiermee dragen de woningen bij aan een duurzaam en klimaatbestendig bouwen.

#### 3.2.4 [Interim omgevingsverordening](#)

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening vastgesteld door de provinciale staten. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt

vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2021 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- ▶ Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- ▶ Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- ▶ Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- ▶ Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- ▶ Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- ▶ Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet.

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening. De beoordeling voor het verkrijgen van een ruimte-voor-ruimte kavel zijn niet gewijzigd ten opzichte van de huidige regeling.

Ook de aardkundige, cultuurhistorische waarden zijn overgenomen in de Interim omgevingsverordening, net als het reserveringsgebied waterberging. De voorwaarden voor ontwikkeling zijn gelijk gebleven, waarmee de toetsing in paragraaf 4.2.2 voldoende is om aan te tonen dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

In de Interim omgevingsverordening ligt de locatie binnen het attentiegebied van een stiltegebied. Door de beëindiging van de pluimveehouderij op de locatie zullen de geluid veroorzakende activiteiten afnemen. Dit maakt dat voldaan zal worden aan de grenswaarde van 50dB(A) LAeq, 24 uur op 1,5 meter hoogte, op 50 meter vanaf de grens van de locatie.

De beoordeling zoals geldt in het kader van de Verordening ruimte Noord-Brabant blijft van toepassing.



### 3.2.5 Provinciaal Milieu- en Waterplan (2016-2021)

In het Provinciale Milieu- en Waterplan (PMWP) is vast gelegd hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. Doelen van het PMWP betreffen:

- ▶ Voldoende water voor mens, plant en dier;
- ▶ Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- ▶ Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- ▶ Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Onderhavige locatie heeft de functie 'Water voor de groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De mantel draagt bij aan de bescherming van de waarden in de EHS, de ecologische verbindingzones en de wateren met een functie voor waternatuur. De mantel heeft daarnaast óók een onafhankelijke betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. Ook groene gebieden door en nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De mantel biedt mogelijkheden voor recreatie en multifunctioneel landgebruik.

Binnen het provinciale waterplan heeft het plangebied geen bijzondere aanduiding. Het Waterplan heeft geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

## 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

### 3.3.1 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' Mill en St. Hubert 2011

De gemeenteraad van Mill en Sint Hubert heeft op 29 september 2011 de Structuurvisie "In duurzaam perspectief" Mill en Sint Hubert unaniem en ongewijzigd vastgesteld.

Met de structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeenteraad. Deze wordt samengevat in het volgende missiestatement:

*De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.*

De (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt geplaatst in het bredere perspectief van de regionale en provinciale ontwikkelingen (zoals Land van Cuijk, Noordelijke Maasvallei en Brabant Noord Oost). Op basis van een integrale analyse van het gemeentelijk grondgebied worden ontwikkelings-

richtingen beschreven, die sterk zijn geworteld in landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In uitvoeringsparagrafen is beschreven welke strategie de gemeente voorstaat om het toekomstperspectief te realiseren en welke projecten de gemeente hiervoor oppakt met de te hanteren instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

De locatie is gelegen binnen het landschapspark Raamvallei, meer specifiek binnen het "Gemeentelijk waardevol landschap" historisch landgoed Tongelaar. De gemeente zoekt voor Landschapspark Raamvallei aansluiting met de westelijker gelegen Maashorst met het doel om zo gezamenlijk de status van 'Nationaal Landschap' te verwerven. Nationale Landschappen kenmerken zich door een specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur (flora en fauna), reliëf (bijv. beekdalen en terpen), grondgebruik (bijv. landbouw, watermanagement) en bebouwing (bijv. dorpsgezichten, landgoederen, kastelen). Nationale Landschappen zijn geen musea, maar gebieden waar mensen gewoon wonen, werken, ondernemen en recreëren. Nationale Landschappen zijn de visitekaartjes van het landelijk gebied. Het platteland staat onder druk, vooral door verstedelijking. Maar ook de uittocht van boeren is een bedreiging, omdat hiermee ook belangrijke beheerders van het landschap wegvallen.

De gemeente herkent zich voor wat de ontwikkeling van Landschapspark Maasvallei betreft, volledig in een aantal doelen die Het Groene woud zich stelt, te weten:

- Het versterken van de kernkwaliteiten.
- Het breed promoten van het landschapspark als aantrekkelijk woon-, werk-, leef- en recreatiegebied met hoge natuurlijke en landschappelijke waarden. Het merk 'Landschapspark Raamvallei' moet breed bekend raken en zo een grote economische meerwaarde voor de streek genereren.
- Landschapspark Raamvallei moet een proeftuin worden voor duurzame innovaties op het gebied van klimaatbestendigheid, nieuwe productmarktcombinaties. Dat moet leiden tot nieuwe, vitale economische dragers en intensieve contacten met andere innovatieregio's in binnen- en buitenland.
- Het ontwikkelen van nieuwe financiële arrangementen waarmee voldoende publieke en private middelen kunnen worden aangetrokken om de kwaliteit van het landschap adequaat op peil te houden en te versterken.
- Het opzetten van intensieve samenwerkingsverbanden met alle (gebieds)partijen, om er zo voor te zorgen dat Landschapspark Raamvallei ook werkelijk succesvol wordt. Veel aandacht zal daarbij uitgaan naar samenwerking met de naburige gemeenten in het Land van Cuijk – Grave, Cuijk, Boxmeer en Sint Anthonis – die alle profijt zullen hebben van een geslaagd Landschapspark Raamvallei.

De ontwikkeling betekent dat een veehouderij in het gebied stopt. Met de ontwikkeling is sprake van de ontwikkeling van 3 nieuwe in het gebied passende woningen, waarbij het gehele perceel in het gebied ingepast wordt. Met deze ontwikkeling worden de kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Dit geeft ruimte voor het aantrekken van nieuwe ruimtelijke dragers in het gebied. Bovendien maakt het vervallen van de emissie van fijnstof, geur en ammoniak dat het woon-, werk- en leefklimaat in het gebied zal verbeteren.

Concluderend kan gesteld worden dat het beëindigen van het agrarische bedrijf met daarbij de ontwikkeling van drie nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen bijdraagt aan de doelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie.

#### 3.4.4 Bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied Mill en Sint Hubert" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 6 juni 2013 vastgesteld. Op 26 juli 2016 en op 8 februari 2018 is dit bestemmingsplan herzien. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe Mantel' met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'Intensieve veehouderij' en 'Specifieke vorm van agrarisch – verharding'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'waterstaat – regionaal waterbergingsgebied' en deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie – 1'. De locatie is tot slot gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone', 'Luchtvaartverkeerzone – ils-zone 7', 'Luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied', 'Overige zone – aardkundig waardevol gebied', 'Overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Overige zone – groenblauwe mantel', 'Overige zone - zone landschap, leefomgeving en gezondheid', 'Overige zone – leefgebied struweelvogels', 'Overige zone – regionaal waterbergingsgebied' en 'reconstrutiewetzone – verwevingsgebied vervallen', 'Overige zone – zoekgebied ecologische verbindingszone' en 'Overige zone – zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Daarnaast is het plan 'Buitengebied Mill en St. Hubert, Herziening 2018, regionale waterberging Grave' in procedure. Met dit plan wordt de ligging van het perceel in het waterbergingsgebied op geheven.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de woningen niet mogelijk. Om deze reden is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt herzien.

# 4

## OMGEVINGSASPECTEN

---

### 4.1 MILIEU EFFECT RAPPORTAGE (M.E.R.-BEOORDELING)

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het plan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- ▶ belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- ▶ belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in dit hoofdstuk beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat, zowel

voor de afzonderlijke aspecten als bij een integrale benadering van alle onderzochte aspecten, belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## 4.2 MILIEUASPECTEN

### 4.2.1 *Bedrijven- en milieuzonering*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbouw. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op de locatie Roijendijk 40 te Mill komt de agrarische bestemming te vervallen. Hiermee wordt de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie opgeheven, wat leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij (straal 500 meter) de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen. Dit betreffen de volgende:

- ▶ Roijendijk 30, betonfabriek op ca. 165 meter;
- ▶ Paulweg 20, Pleisterplaats met horeca op ca. 175 meter;
- ▶ Roijendijk 16, varkenshouderij op ca. 420 meter;
- ▶ Graafseweg 30, varkenshouderij op ca. 455 meter.

Deze afstand is gemeten van de rand van de respectievelijke bouwvlakken tot de rand van het huidige bouwvlak van onderhavig bedrijf aan de Roijendijk. De woningen komen in werkelijkheid verder weg te liggen van deze bedrijven.

In de VNG zijn voor bedrijven minimale afstanden voor geur, stof en geluid opgenomen. Onderstaand zijn de afstanden weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Varkenshouderij	200	30	50	0
Pleisterplaats met horeca	10	0	10	10
Betonfabriek	10	100	200	30

Alleen voor de betonfabriek wordt niet voldaan aan de richtafstand. Dit geldt echter alleen voor de reeds bestaande woning op het perceel. De nieuwe woningen liggen allen op een afstand van meer dan 200 meter. Ter plaatse van deze woningen is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Dat de bestaande woning binnen de afstand van 200 meter ligt betekent niet dat het bedrijf belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering. Het toetsingskader voor geluid is voor een bedrijfswoning en een burgerwoning gelijk. Dit maakt dat de omzetting naar een woonbestemming voor het bedrijf geen verandering geeft ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien zijn er tussen de betonfabriek en het plangebied nog 2 bestaande woningen gelegen dit het bedrijf eerder zullen belemmeren in de bedrijfsvoering.

De locatie is op voldoende afstand gelegen van de omliggende bedrijven, zij ondervinden geen hinder ten gevolge van de wijziging van de planlocatie.

#### 4.2.2

#### Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Een bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik.

De bestemming van de locatie zal wijzigen in die zin dat het bouwvlak van vorm verandert en er een woonbestemming op komt. Binnen dit bouwvlak

worden drie bouwkavels voor woningen gerealiseerd. Momenteel is de locatie waar de drie nieuwe woningen gebouwd zullen worden deels in gebruik als landbouwgrond en deels door bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Voor zover bekend hebben er op deze locatie geen bodemverontreinigde activiteiten plaats gevonden.

De te slopen stallen hebben asbestverdachte golfplaten. De onverharde bodem rondom de stallen is derhalve conform de NEN5707 verdacht op een mogelijke bodemverontreiniging met asbest. Na sloop van de stallen zal bepaald moeten worden er sprake is van een verontreiniging met asbest.

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning (cat. bouwen) dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden, waarin wordt aangetoond dat de locatie geschikt is voor woningbouw (functie Wonen).

Aangezien op het terrein stallen aanwezig zijn met asbestverdachte golfplaten dient tijdens het verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 eveneens een verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN5707 uitgevoerd worden ter plaatse van de regendrupzone (bij geen dakgoot en verharding).

Op basis van de nog aan te leveren bodemonderzoeken in het kader van de nieuwbouw, kan op basis van de huidige bodeminformatie ingestemd worden met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Overige aandachtspunten:

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m<sup>3</sup>) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal er wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, zodat voordat de bouw wordt gestart duidelijkheid bestaat of sprake is van verontreiniging, en indien aan de orde, tijdig afdoende maatregelen kunnen worden getroffen.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren te verwachten voor het wijzigen van de bestemming.

### 4.2.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

#### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1

Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de ‘Regeling niet in betekende mate’ is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. In onderhavig plan is enkel sprake van drie nieuwe woningen, verdere toetsing is niet noodzakelijk.

#### *Goed woon en leefklimaat*

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en



milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof 18,43  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (grenswaarde 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Bovendien wordt voldaan aan de richtlijn zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

#### 4.2.4

#### Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieubeheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

De gemeente Mill en St. Hubert heeft met betrekking tot het aspect geur de "Verordening geurhinder en veehouderij 2007" op 13 december 2007 vastgesteld. De kaart bij de verordening is op 12 juni 2014 gewijzigd. Voor zowel de beoordeling op de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven alsmede het leefklimaat ter plaatse, dient van deze Verordening gebruik gemaakt te worden.

In de Verordening zijn aangepaste geurnormen opgenomen voor veehouderijen met diersoorten waar een geuremissiefactor voor vastgesteld is. Voor melkveebedrijven zijn geen aangepaste afstanden opgenomen.

Voor veehouderijen geldt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dat minimaal aan de volgende afstanden voldaan dient te worden:

- ▶ Afstand van een gevel van een dierenverblijf dient op minimaal 25 meter te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom;
- ▶ Het emissiepunt van een dierenverblijf dient op minimaal 50 meter te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt verder dat artikel 14 lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is. Dit artikel luidt als volgt:

*Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

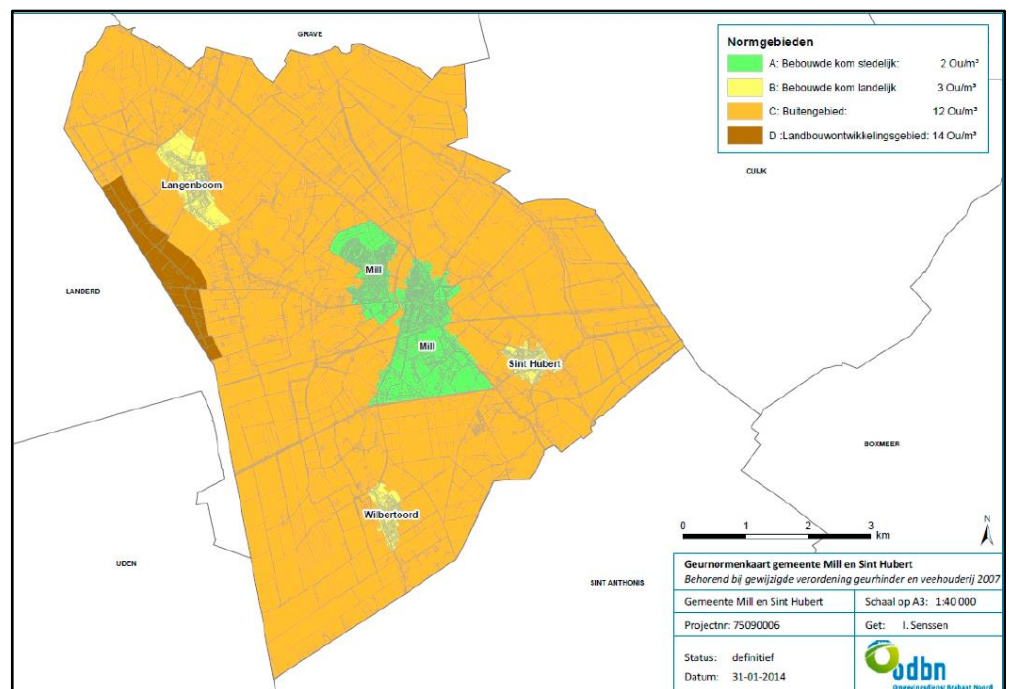
ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voorliggend plan valt onder de werking van lid c dit artikel omdat het de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk op een kavel dit in gebruik was als een veehouderij. Tegelijkertijd met de ontwikkeling is de veehouderij ter plaatse geheel buiten werking gesteld. Tot slot is de sloop van de bedrijfsgebouwen onderdeel van het plan.

De woningen zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Dit maakt dat ten opzichte van omliggende veehouderij een minimale afstand van 50 meter aangehouden moet worden. Aangezien de dichtstbijzijnde veehouderij op een afstand van meer dan 400 meter is gelegen, worden de omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

**Figuur 7**

Kaart "Geurnormenkaart gemeente Mill en St. Hubert"



**4.2.5**

**Geluid**

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient

te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Railverkeer is echter niet op korte afstand gelegen (ca. 10 km) en wordt buiten beschouwing gelaten.

#### *Industrielawaai*

Voor de bestaande woning geldt dat het toetsingskader niet wijzigt. De omliggende bedrijven moeten reeds rekening houden met de aanwezigheid van deze woning. Bovendien is de bestaande woning niet de eerst belemmerende woning voor de betonfabriek en andere omliggende bedrijven.

De nieuwe woningen liggen buiten de richtafstanden die gelden voor de omliggende bedrijven. Het is hiermee aannemelijk dat deze niet belemmerend zijn voor deze omliggende bedrijven. Verder is ter plaatse van de woningen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### *Wegverkeerslawaai*

Aan de Roijendijk is sprake van een zeer lage verkeersintensiteit. De geluidsnormen vanuit wegverkeerslawaai zullen niet overschreden worden op de woningen gelet op de afstand tot de weg.

Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor de planvorming, akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### 4.2.6 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

#### Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

#### *Locatie*

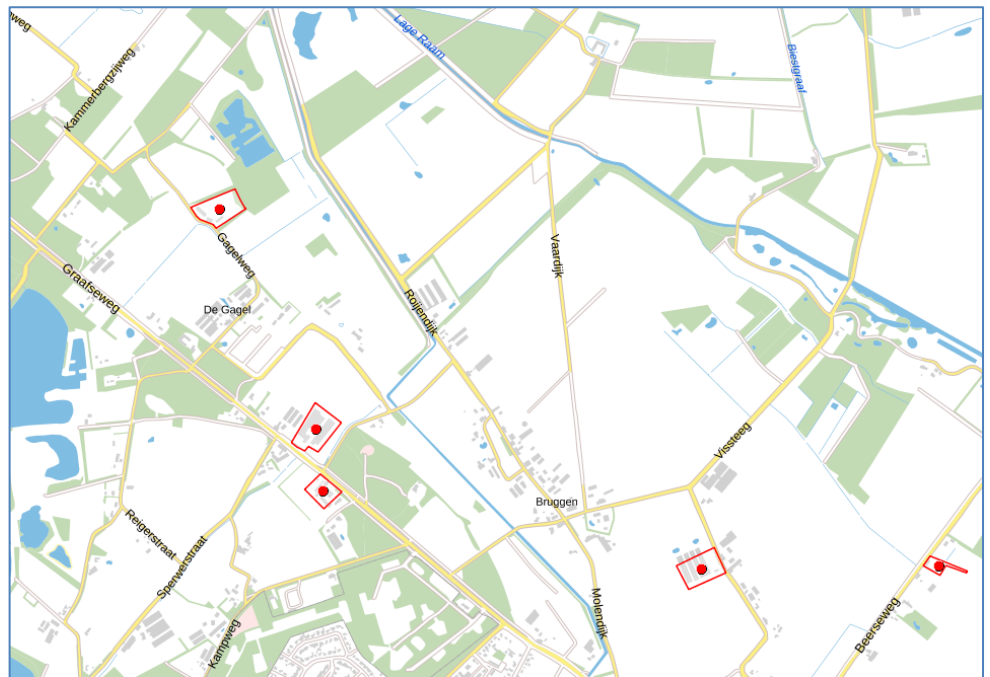
Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen (de dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van meer dan 3 kilometer) en of andere transportroutes. Verder is er in de nabijheid geen vliegveld gelegen.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 8

Uitsnede risicokaart Nederland (locatie Roijendijk 40)



### 4.3 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

#### Beleid waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2016-2021 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. De doelen op hoofdlijnen zijn:

- ▶ Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- ▶ Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
- ▶ Voldoende water en robuust watersysteem;
- ▶ Schoon water;
- ▶ Gezond en natuurlijk water.

Daarnaast beschikt het Waterschap Aa en Maas over het beleidsdocument de Keur. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die

eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een agrarisch bedrijf. De sloop van de bedrijfsgebouwen zullen leiden tot een grote afname van het verhard oppervlak op de locatie. De nieuw te bouwen woningen zullen niet leiden tot een groter verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig. Vrijkomend hemelwater van de daken wordt meteen opgevangen in een ondergrondse infiltratiekoffer. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

Het Peelkanaal, dat aan de overzijde van de weg ligt, is aangemerkt als zijnde aan A-watergang. De ontwikkeling vindt plaats buiten de beschermingszone van deze watergang.

Verder blijkt uit de ingevulde watertoets dat de ontwikkeling gelegen is binnen de zone voor beekherstel, het profiel voor de vrije ruimte en een reservering van de ecologische verbindingzone. Tevens is de locatie gelegen binnen een reserveringsgebied voor regionale waterberging.

Voor de planomgeving heeft het Waterschap het projectplan waterwet opgesteld. Hierin is uitwerking gegeven aan de volgende doelen:

- ▶ Het opwaarderen van het Peelkanaal naar een Ecologische Verbindingszone (EVZ), Graafseweg tot aan Hoogedijk. De streefbeelden zijn vastgesteld in het rapport "Ecologische streefbeelden voor Ecologische Verbindingszones" (waterschap Aa en Maas, 2005).
- ▶ Het verbeteren van het ecologisch potentieel van het Peelkanaal, Stuw 107p02 tot Lage Raam.
- ▶ Het mogelijk maken van vismigratie. Het Peelkanaal heeft de functie viswater (zie ook Vismigratieplan van Waterschap Aa en Maas). Hiervoor moet één stuw (107p03) vispasseerbaar worden gemaakt, (stuw 107p02 wordt parallel aan de renovatie van de stuw ook aangepakt). Stuw 107p01 wordt in een volgende fase vispasseerbaar gemaakt
- ▶ Peilverhoging realiseren vanaf stuw 107P01 tot aan stuw 107p02. ∂ Het afstemmen van de inrichting op het feit dat de Peel-Raamstelling een Rijksmonument is.

Met dit projectplan wordt aldus invulling gegeven aan de aanleg van de ecologische verbindingzone en het beekherstel (de doelen waarvoor het profiel van de vrije ruimte is aangeduid).

Met behulp van het project wordt onder andere beoogd om een ecologische verbindingszone te creëren voor bepaalde doelsoorten. Hiervoor wordt een natte corridor (oeverzone) aangelegd met een tweetal stapstenen. Een stapsteen is kleinschalig landschap met daarin een rustig en beschermt gebied voor de doelsoorten. De ecologische verbinding beperkt zich tot de oostelijke oeverzone. De stapstenen worden niet ter hoogte van het plangebied opgericht. Dit blijkt ook uit de onderstaande figuur.

*Figuur 9*

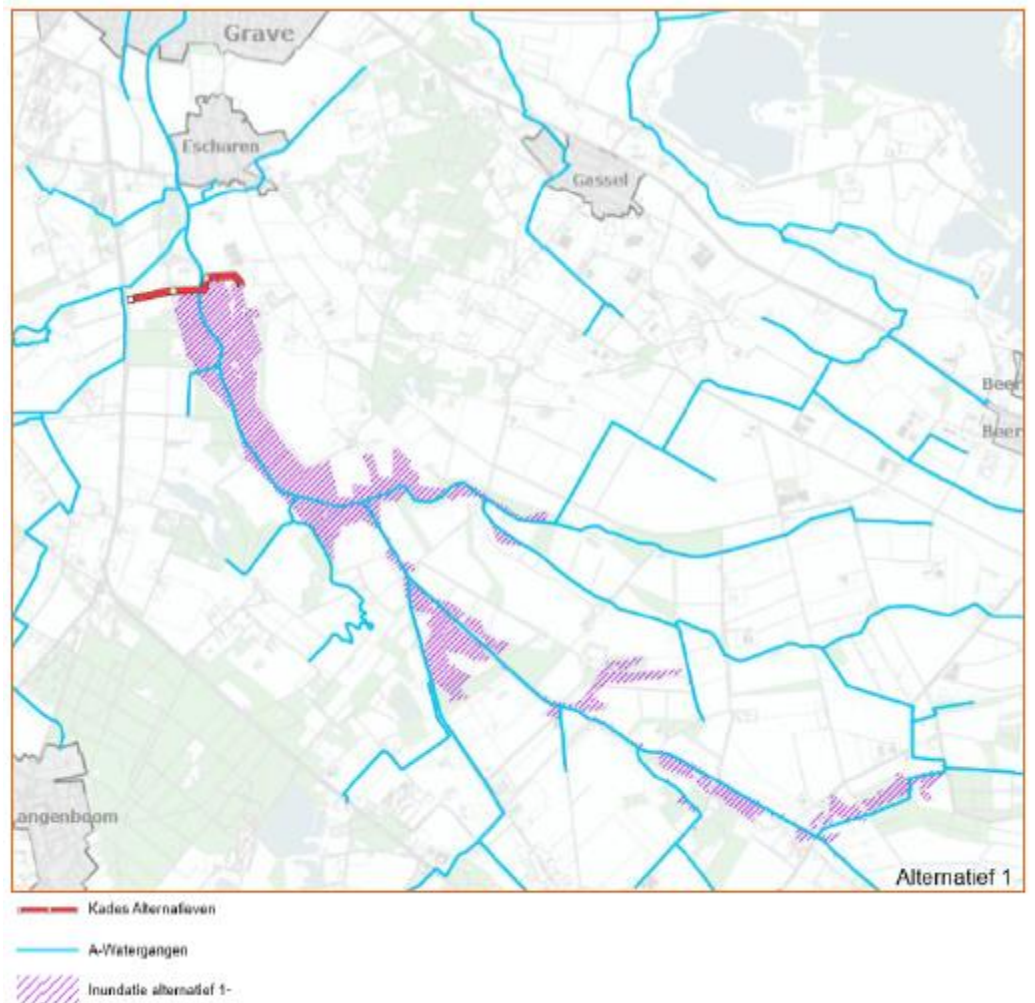
Ligging ecologische verbindingszone en Stapstenen



De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor deze realisatie van de ecologische verbindingszone.

In het kader van het beekherstel (Kaderrichtlijn Water) worden de stuwen in het gebied vervangen door stuwen die vispassage mogelijk maken. Verder worden (met een ander project) de huidige drempels vervangen door kantelstuwen. Hierdoor zijn de stuwen sneller in te stellen en nauwkeuriger en veiliger te bedienen. De te renoveren stuwen worden geautomatiseerd. Hierdoor wordt adequater peilbeheer mogelijk in het Peelkanaal. Er kan direct gereageerd worden op veranderende omstandigheden. De betonconstructies zullen gehandhaafd worden, en er wordt zorg voor gedragen dat de stuwen de huidige uitstraling zullen behouden. Ook deze maatregelen kunnen doorgang vinden als uitvoering wordt gegeven aan voorliggend plan.

Ten aanzien van het reserveringsgebied voor de regionale waterberging geldt dat er een bestemmingsplan in uitvoering is met als doel om de reservering als regionale waterberging op te heffen. Voor de definitieve waterberging is gekozen voor een ander gebied. De definitieve invulling van de waterberging is weergegeven in onderstaande figuur.



Nu er gekozen is voor een invulling van de waterberging op een andere locatie is de ligging in het reserveringsgebied geen belemmering voor de planvorming.

Concluderend kan gesteld worden dat de doelen van het waterschap met dit plan niet in het geding komen.

#### 4.4 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.



#### 4.4.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Vanuit de locatie zal in de beoogde situatie niet langer sprake zijn van ammoniakemissie, dit gezien de pluimveehouderij geheel wordt gestaakt. Dit leidt tot een vermindering van stikstofdepositie om omliggende beschermde natuurgebieden. Gezien de aard van de ontwikkeling (3 extra woningen) en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen initiatief op deze locatie ook anderszins niet leiden tot negatieve effecten op de gebiedsbescherming. Concluderend kan gesteld worden dat de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen op onderhavige locatie, niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving. Het leidt juist tot een positief effect gezien er geen sprake meer is van ammoniakemissie vanuit de dierenverblijven.

#### Natuurnetwerk Brabant

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en de Verordening ruimte Noord-Brabant de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

De locatie Roijendijk grenst aan de noordwest en aan de zuidoostzijde aan het Natuurnetwerk Brabant. Het plangebied zelf ligt niet in het NNB. De voorgenomen ontwikkeling leidt hierdoor niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Verder vervallen met het plan de emissies van ammoniak, geur en fijnstof. Dit komt de ontwikkeling van de natuur ten goede.

Figuur 10

Ligging planlocatie t.o.v.  
Natuurnetwerk Brabant



#### 4.4.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Er is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe en indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantensoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Verder blijkt uit het onderzoek dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering. Ten aanzien van de aanwezige dassenburcht en de bevers geldt dat deze op een afstand van meer dan 50 meter zijn van de locatie waar de werkzaamheden plaats gaan vinden. Gesteld wordt dat er minimaal een beschermingszone van 50 meter dient te

worden toegepast overdag en 200 meter na zonsondergang. Er kan rekening mee te gehouden worden zodat de sloop- en bouwwerkzaamheden alleen plaatsvinden wanneer het licht is. Hierdoor wordt voorkomen dat deze zoogdieren worden verstoord.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat deze dassenburcht al meer dan 10 jaar bewoond is en er al een zekere gewenning heeft plaats gevonden aan activiteiten als gevolg van de huidige bedrijfsvoering ter plaatse. Er wordt daarom verwacht dat de werkzaamheden geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van de das en de bever.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

## 4.5 **CULTUURHISTORIE**

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de Peelrand, de Graafse Raam, Peelhorst Oost en de Beerse en Baardwijkse Overlaat.

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Het gebied omvat de noordoostelijke rand van de plateau-achtige Peelhorst. Over grote oppervlakken is de Peelhort bedekt met een dunne dekzanddeken, plaatselijk zijn dekzandruggen en stuifduinen aanwezig. Vanuit de Peelhorst lopen in noordoostelijke richting enkele beek- en droogdalen. Op de rand van de Peelhorst komen kleinere en grotere arealen aan oude bouwlanden voor.

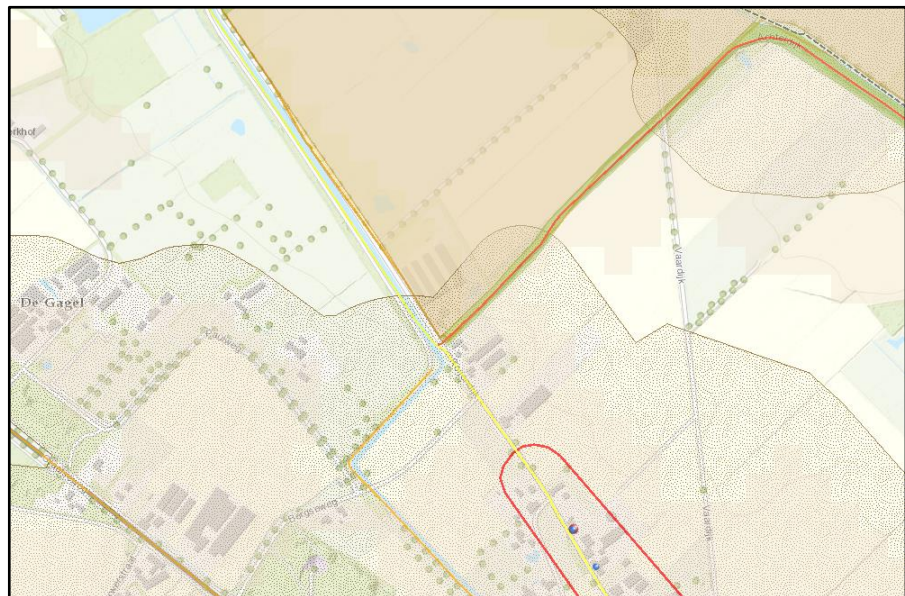
Het gebied van de Beerse Overlaat weerspiegelt 700 jaar waterstaatgeschiedenis. Het systeem van de Beerse Maas was het meest uitgebreide overlaatsstelsel van ons land. De inrichting en het gebruik van het gebied waren geheel op deze functie afgestemd. De vele landschapselementen vertellen het verhaal van deze bijzondere vorm van waterbeheer.

De Graafse Raam bestaat uit laaggelegen terreinen en hogere ruggen. De laagten waren vanouds onbebouwd op de hogere terreinen lagen de boerderijen en landgoederen. Het gebied maakte deel uit van de Beerse Maas. Delen van de Peel-Raamstelling liggen in het gebied.

De rivierdijk 'Achterdijk' is aangewezen als een lijn met een zeer hoge historische waarde. De beplanting op deze dijk is eveneens aangemerkt als historisch waardevol, in relatie met het kasteel De Tongelaar.

**Figuur 11**

Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant



Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan. De ontwikkeling vinden plaats op het perceel in gebruik bij de huidige pluimveehouderij. De lijnen en de vlakken worden niet aangetast.

## **4.6** ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De locatie heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mag niet zondermeer gebouwd worden. Enkel als een bouwplan betrekking heeft op vervanging van de bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd, is het verbod niet van toepassing. Daarnaast is het verbod niet van toepassing als de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm, of als de omvang niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> binnen de Waarde - Archeologie 1 en 250 m<sup>2</sup> binnen de Waarde – Archeologie 2. Deze bestemming blijft behouden en wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Omdat de exacte ingrepen nog niet bekend zijn, wordt dit onderzoek (indien noodzakelijk) bij de bouwaanvraag voor de woningen gevoegd.

De huidige woning is gelegen binnen de 'Waarde - Archeologie 1'. Binnen dit deel van het plangebied vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relicten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij Onze minister.

## **4.7** LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Het agrarisch bedrijf zal worden gestaakt. De aanwezige stallen zullen worden gesloopt. De verhardingen ten noordoosten van de stallen en een deel van de verharding ten zuidoosten van de stallen zullen worden verwijderd.

### *Stedenbouw*

Het hoofdvolumes van de te bouwen woningen zijn tegen de zuidwestelijke en noordwestelijke grenzen van de bouwvlakken te positioneren. De bouwvlakken zijn 20x25 meter groot.

De zuidwestelijke gevels wijken daarbij respectievelijk 5, 6 en 21 meter terug. De gevel van de ten noorden van de bedrijfswoning gelegen woning is 6 meter ten noordoosten van de voorste gevel van de bedrijfswoning te positioneren. De zuidwestelijke gevel van de ten noorden hiervan gelegen woning is 11 meter ten noordoosten van de voorste gevel van de bedrijfswoning te positioneren, de zuidwestelijke gevel van schuurwoning aan de noordkant is 32 meter ten noordoosten van deze woning te positioneren.

De ruimte tussen de bouwvlakken neemt daarbij tegelijkertijd toe; de afstand tussen het bijgebouw van de resterende woning en het bouwvlak van de ten noordwesten gelegen woning bedraagt 26 meter. De afstand tussen het bouwvlak van deze woning en het bouwvlak van de ten noordwesten gelegen woning bedraagt 29 meter en de afstand tussen het bouwvlak van deze woning en het bouwvlak van de schuurwoning bedraagt 32 meter.

Betreffende de vormgeving van de massa, materialisaties en detaillering zijn de navolgende uitgangspunten aan te reiken.

- 1) Nagestreefd wordt een rustig, liefst monolithisch volume; bijgebouwen zijn aansluitend of via daken verbonden aan het hoofdvolume, liefst binnen de contouren van het bouwvlak en in ieder geval ten noordoosten van de voorste rooilijn aan de Roijendijk te realiseren. Tussen de perceelsgrenzen en een bijgebouw is een afstand van minimaal 3 meter vrij te houden.
- 2) De nok van het hoofdvolume van de twee woningen ter hoogte van de bomerij aan de Roijendijk is overwegend dwars op de weg gericht; parallel aan de weg gelegen nokrichtingen zijn hier denkbaar en toe te staan. De nok van de woning aan de noordkant is dwars op de Roijendijk gericht.
- 3) De woningen zoeken qua vormgeving en materialisatie aansluiting bij de kenmerken van de resterende bedrijfswoning, de wederopbouwboerderijen van Bruggen en kasteel Tongelaar. Een stevig ontwikkeld daklandschap wordt in dit verband nagestreefd. De goothoogte is maximaal 3,5 meter en de nokhoogte 9 meter. De woning aan de noordkant is het meest terughoudend vorm te geven en is uit te werken als een zo te noemen schuurwoning.

*Figuur 12*

Voorgenomen plan (afbeelding afkomstig van landschappelijk inpassingsplan)



**stevig daklandschap, lage goothoogte en een hoge nok, dwars op de weg**

*Landschap*

De aanwezige houtwal en de beplanting rond de woning is op ruime afstand van de sloopwerkzaamheden gesitueerd en kan in stand worden gehouden. Betreffende de eiken ten zuidwesten van de stallen is te constateren dat deze weliswaar op kortere afstand van de gevel en funderingen zijn gesitueerd maar waarschijnlijk (middels beschermende maatregelen) kunnen worden behouden.

Tussen de percelen zijn geschoren hagen aan te planten. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm. Ter hoogte van de bouwvlakken mag de haag uitgroeien tot een hoogte van 180-200 cm. Ten aanzien van de soort is op grond van het gevulde winterbeeld gekozen voor de toepassing van de (gebiedseigen) beuk.

De woningen worden gepresenteerd in een kader van bomen; tussen de woningen zijn bomenrijen aan te planten. Per kavel zijn 4 bomen aan de zuidoostkant van het perceel (2 meter uit de grens) aan te planten. Hierbij is gekozen voor de toepassing van de haagbeuk omdat deze (op langere termijn wellicht nodige) snoei verdraagt. Een linde of een esdoorn vormen een hier een goed alternatief. Een gemengde aanplant van deze soorten is acceptabel en in te vullen door de toekomstige eigenaren.

*Figuur 13*

Bepantingsplan (afbeelding afkomstig van landschappelijk inpassingsplan)



Het voorgenomen initiatief is passend binnen de omgeving middels uitvoering van het inpassingsplan (zie ook bijlage).

#### 4.8 MOBILITEIT

Het beëindigen van het agrarisch bedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal (mogelijke) verkeersbewegingen. Zo is er geen sprake meer van o.a. de aan- en afvoer van dieren, aanvoer van veevoeder en afvoer van mest. Met de omzetting van de bestemming behoort dit ook zeker niet meer tot de mogelijkheden. Dit heeft dus een gunstig effect.

Voor het bepalen van de parkeervraag is uitgegaan de normen zijn afgeleid uit de landelijk richtlijn van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Voor vrijstaande koopwoningen dient uitgegaan te worden van minimaal 2,4 parkeerplaatsen met per woning een bezoekers aandeel van 0,3. Voor de drie nieuwe ruimte voor woningen dient aan deze normen te worden voldaan. Bij de huidige woning wordt reeds aan deze norm voldaan.



Het parkeren ten behoeve van de woningen kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein. De percelen hebben een meer dan voldoende omvang om hierin te voorzien. Parkeren zal niet leiden tot overlast in de omgeving.

Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering opleveren.

#### **4.9 FEITELIJKE BELEMMERINGEN**

Indien sprake zal zijn van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien er geen uitbreiding dan wel sloop van bebouwing plaats vindt.

# 5 **UITVOERBAARHEID**

---

## 5.1 **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

## 5.2 **MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### 5.2.1 *Overleg*

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- ▶ Provincie Brabant.
- ▶ Waterschap Aa en Maas

Naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie zijn er wijzigingen doorgevoerd aan de ligging van de woning. Verder zijn de aspecten cultuur-historische en aardkundige waarden in relatie tot het plan nader toegelicht.

### 5.2.2 *Zienswijzen*

Het bestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

# 6 JURIDISCHE OPZET

---

## 6.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en St. Hubert' en de 'Buitengebied Mill en St. Hubert, Herziening 2018'.

## 6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

## 6.3 TOELICHTING OP DE REGELS

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw-mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- ▶ Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- ▶ Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- ▶ Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- ▶ Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

### 6.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

## 6.3.2

### *Bestemmingsregels*

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- ▶ bestemmingsomschrijving;
- ▶ bouwregels;
- ▶ nadere eisen;
- ▶ afwijken van de bouwregels;
- ▶ specifieke gebruiksregels;
- ▶ afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- ▶ omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- ▶ wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

### **Enkelbestemmingen**

#### *Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel*

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' is toegekend aan die delen van de Groenblauwe mantel, zoals globaal en op hoofdlijnen begrensd in de Verordening Ruimte, die (nog) niet bestemd zijn als 'Bos' of 'Natuur'. De begrenzing is op gemeentelijk niveau doorvertaald naar de kadastrale eigendomsgrenzen. Hierbij zijn geen inhoudelijke/significante wijzigingen doorgevoerd.

### **Dubbelbestemmingen**

#### *Waarde – Archeologie 1 en 2*

Op basis van de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart zijn drie dubbelbestemmingen bepaald Waarde Archeologie 1 t/m 3. Afhankelijk van de categorie verschilt de minimale oppervlaktemaat waarbij onderzoek noodzakelijk is. De archeologische waarden zijn ook beschermd doordat de genoemde werken en werkzaamheden uitsluitend met een omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

- ▶ Waarde 1 correspondeert met de in het beleid genoemde gebieden met zeer hoge archeologische waarde. In deze gebieden geldt een ondergrens van verstoringsoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.
- ▶ Waarde 2 correspondeert met de in het beleid genoemde gebieden met een hoge archeologische waarde en gebieden met een hoge verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt een ondergrens van verstoringsoppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.

Voorts is een vrijstellingsgrens voor onderzoek tot een verstoringsdiepte van maximaal 0,4 meter beneden maaiveld vastgesteld. Met deze vrijstellingsdiepte van 40 cm beneden maaiveld heeft de gemeente een balans gezocht tussen wat vanuit archeologisch belang wenselijk is en wat vanuit overig maatschappelijk belang (regulier agrarisch gebruik, particulier gebruik met betrekking tot bijv. tuinonderhoud, e.d.) mogelijk is.

De gemeente hanteert zowel de diepte als de oppervlakte van de effectieve bodemversturende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Dit betekent dat archeologisch (voor)onderzoek binnen het plangebied van het betreffende initiatief eerst noodzakelijk is bij het overschrijden van de ondergrens van de verstoringsoppervlakte én de verstoringsdiepte.

De gemeente benadrukt dat de onderzoeksverplichting betrekking heeft op alle gronden met een bepaalde verwachtingswaarde. Bestaande bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn niet uitgezonderd.

### 6.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels en overige regels.

#### *Anti-dubbelregel*

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van maatvoering, ondergeschikte bouwonderdelen en parkeergelegenheid.

#### *Algemene gebruiksregels*

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan.

#### *Algemene aanduidingsregels*

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor de luchtvaartverkeerzones in verband met de ligging nabij vliegbasis Volkel, waaronder de IHCS-zone, de vliegfunnel, de ILS-zone en het radarverstoringgebied.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

#### *Overige regels*

In dit artikel zijn algemene nadere eisen opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

### 6.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

### *Overgangsrecht*

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.