



Wijzigingsplan

‘Loverensestraat 2, Cromvoirt’

Toelichting

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051
Tel. : 06 31 58 00 26
E-mail : linda@lsplanadvies.nl





Plangegevens

Plannaam	:	Loverensestraat 2, Cromvoirt
Gemeente	:	Vught
Status	:	Ontwerp
Id.nr.	:	NL.IMRO.0865.bgWPloverensestr2-ON01
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	1923
Datum	:	14 februari 2020



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Vigerend planologisch regime	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANGEBIED	7
2.1 Inventarisatie plangebied en planvoornemen.....	7
2.2 Beschrijving omgeving.....	9
2.3 Verkeer en parkeren	10
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	12
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	13
3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant ‘De kwaliteit van Brabant’	14
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Structuurvisie Vught.....	20
3.3.2 Vigerend bestemmingsplan	22
3.3.3 Nota Groen – Groen Verbindt	25
4. OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1 Bodem.....	26
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.3 Wegverkeerslawaaï	29
4.4 Waterhuishouding.....	29
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Natuurgebieden	32
4.7 Flora en fauna.....	34
4.8 Externe veiligheid	36
4.9 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	38
4.10 Cultuurhistorie.....	39
4.11 Archeologie	41
4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	44
5.1 Opbouw bestemmingsplan	44
5.2 Toelichting verbeelding.....	44
5.3 Toelichting regels.....	44
6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	46
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	46
6.2.1 Procedure algemeen.....	46
6.2.2 Vooroverleg en zienswijzen	46
BIJLAGEN.....	47

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt, in het buitengebied van de gemeente Vught, is een bedrijfslocatie aanwezig met de functieaanduiding 'hovenier'. Op de locatie is momenteel echter geen hoveniersbedrijf meer gevestigd. De locatie wordt gebruikt voor een reguliere burgerwoning, met daarnaast een ondergeschikt aan huis verbonden bedrijf, zijnde een kerstbomenleasebedrijf. Gelet op het gebruik is de huidige bestemming dus niet meer volledig passend.

Doelstelling is om de bestemming van de locatie te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen – 2' en daarbij een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen. Deze functiewijziging is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel mogelijk op basis van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 6.4.3 uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen wijziging juridisch-planologisch te formaliseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is geadresseerd Loverensestraat 2, 5266 AN te Cromvoirt, kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie H, perceelnummers 1786 en 1883. Het plangebied beslaat de begrenzing van het huidige bestemmingsvlak 'Bedrijf' met een oppervlakte van 3.355 m². Het plangebied is aangeduid op Afbeelding 1. Het bijgebouw direct ten zuidoosten van de woning heeft in het verleden het huisnummer 2a toegekend gekregen.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (wit omkaderd) op luchtfoto, met kadastrale ondergrond. (Bron: PDOK Viewer)

1.3 Vigerend planologisch regime

Het vigerende planologische regime voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught, als vastgesteld door de raad op 20 september 2012 en onherroepelijk geworden d.d. 1 mei 2014. Tevens is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van toepassing, als vastgesteld d.d. 6 juni 2018.

Het plangebied aan de Loverensestraat 2 heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen, zie tevens de uitsnede van de verbeelding in Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Bouwvlak (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding 'hovenier';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 7 m, maximum goothoogte: 3 m' (gedeeltelijk);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 460 m²';
- Gebiedsaanduiding 'attentiegebied ehs';
- Gebiedsaanduiding 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', plangebied wit omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Door de toegekende bestemming is ter plaatse een niet-agrarisch bedrijf toegestaan, in de vorm van een hoveniersbedrijf, met één bedrijfswoning. Het bewonen van de bedrijfswoning ten behoeve van burgerbewoning is als strijdig gebruik aangemerkt. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. In artikel 6.4.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders waarmee de bestemming 'Bedrijf', onder voorwaarden, gewijzigd kan worden in 'Wonen



– 2'. Het voornemen kan aan de gestelde voorwaarden voldoen, zoals nader wordt uitgewerkt in paragraaf 3.3.2. Derhalve wordt het voornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.6, eerste lid, onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het planvoornemen ingeleid, waarbij de aanleiding en het doel, de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerend planologisch regime kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het planvoornemen en de omgeving. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het planvoornemen aan respectievelijk het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische plantoelichting opgenomen en in het laatste hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid en procedure besproken.

2. PLANGEBIED

2.1 Inventarisatie plangebied en planvoornemen

Zoals in de inleiding reeds kort benoemd is er aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt een bedrijfslocatie aanwezig van een voormalig hoveniersbedrijf. De locatie wordt nu reeds in hoofdzaak gebruikt voor wonen, met ondergeschikt een aan huis gebonden bedrijf, zijnde het kerstbomenleasebedrijf.

Het kerstbomenleasebedrijf is een kleinschalig en duurzaam familiebedrijf. De visie achter het leasen van kerstbomen is dat het weggooien van kerstbomen na de feestdagenperiode ongewenst en onnodig is. Er worden ter plaatse kerstbomen geteeld en vervolgens als potgekweekte kerstbomen verhuurd. Na de kerst kan de boom weer terug worden gebracht, waar deze wordt verzorgd voor hergebruik. Voor deze nevenactiviteit zijn teeltvoorzieningen aanwezig, er staan kerstbomen in de vollegrond en wordt een deel van de bebouwing gebruikt voor de benodigde bedrijfsopslag.

Op locatie is, zie tevens Afbeelding 3 ter illustratie, een woning aanwezig met bijbehorend erf, privétuin en een drietal bijgebouwen. Ten zuidwesten zijn twee bijgebouwen aanwezig, beide uitgevoerd in circa $15 \times 7,5 = 112,5 \text{ m}^2$ per gebouw. De gezamenlijke oppervlakte van deze bebouwing is dus circa 225 m^2 . Bijgebouw 1 is recentelijk reeds grondig vernieuwd en blijft ongewijzigd behouden. Bijgebouw 2 is in een relatief gedateerde staat, waarbij het de doelstelling is om dit gebouw op termijn te slopen en in beperkt gewijzigde vorm terug te bouwen. Direct ten noorden van de woning is een voormalig bedrijfsgebouw aanwezig van 150 m^2 , met een asbest dakbedekking. Dit bedrijfsgebouw zal worden gesloopt en wordt ingezet in het kader van de sloopbonusregeling uit de wijzigingsbevoegdheid. Dit zal navolgend nader worden toegelicht. Impressiefoto's van de huidige situatie in het plangebied zijn opgenomen in Afbeelding 4 en Afbeelding 5.



Afbeelding 3: Te slopen voormalig bedrijfsgebouw.



Afbeelding 4: Luchtfoto planlocatie Loverensestraat 2, Cromvoirt vanuit noordwestelijke richting.



Afbeelding 5: Streetview-weergave planlocatie.

Het huidige bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een omvang van 3.355 m² en er is blijkens de planregels ter plaatse o.a. 460 m² aan bedrijfsgebouwen en 1.000 m² aan teeltondersteunende kassen toegestaan, met een bedrijfswoning van 750 m³. In de beoogde situatie zal geen hoveniersbedrijf meer worden geëxploiteerd, waardoor de locatie wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Een voormalig bedrijfsgebouw zal hierbij worden gesaneerd, waardoor naast de woning een tweetal privé bijgebouwen



resteert. Deze bijgebouwen zijn ondersteunend aan het gebruik van de woning en worden tevens deels ingezet voor het kerstbomenleasebedrijf.

Het te slopen voormalige bedrijfsgebouw heeft een omvang van 150 m². In de wijzigingsbevoegdheid, artikel 6.4.3, lid c onder 1 is een sloopbonusregeling opgenomen. De maximale toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag hiermee worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, tot een maximale inhoud van 850 m³. Daar in onderhavige situatie een voormalig bedrijfsgebouw van 150 m² wordt gesloopt, mag op basis van de sloopbonusregeling de inhoudsmaat van de woning worden verruimd met 15 m³. Na planwijziging wordt de toegestane woninginhoud dus 765 m³. Deze inhoudsmaat zal worden gebruikt om de huidige woning te verbouwen en gering uit te breiden.

De twee aanwezige bijgebouwen blijven behouden ter ondersteuning van het gebruik van de woning en voor het kerstbomenleasebedrijf. Hierbij zal het aangeduide bijgebouw 2 op termijn worden verbouwd, dan wel vernieuwd. In het moederplan is voor vrijstaande bijgebouwen voor burgerwoningen een maximale omvang van 80 m² bepaald. In onderhavige situatie is, naast het te slopen voormalige bedrijfsgebouw, een tweetal bestaande gebouwen aanwezig in een reeds ruimere omvang. De locatie is gelegen op een royaal en groen erf in het buitengebied. De afstand tot derden is ruim. Tevens is er een aan huis gebonden (ondergeschikte) duurzame bedrijfstak aanwezig. Wegens de aard en ligging van de locatie en de aanwezige bebouwing is een grotere omvang aan bijgebouwen op deze locatie te rechtvaardigen. In de huidige planologische situatie is bovendien een veel ruimere omvang aan bebouwing toegestaan (460 m² bedrijfsgebouwen, 1.000 m² teeltondersteunende kassen). Het college van burgemeester en wethouders heeft naast de wijzigingsbevoegdheid, tevens een bevoegdheid op grond van de 'kruimelgevallenregeling' (opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, Hoofdstuk IV). In deze regeling is in artikel 4, lid 1 de bevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders toestemming kan verlenen voor bijbehorende bouwwerken tot een bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van 150 m². In onderhavige situatie worden beide bevoegdheden gecombineerd, zodat een totaal van 230 m² bijgebouwen (80 m² + 150 m²) wordt toegestaan. Hiermee kunnen de twee aanwezige bijgebouwen behouden blijven en op termijn waar nodig gedeeltelijk worden gewijzigd, dan wel gerenoveerd.

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt met onderhavig wijzigingsplan gewijzigd in 'Wonen – 2'. Hiermee wordt het gebruik voor een burgerwoning toegestaan. De reeds aanwezige nevenactiviteit van het kerstbomenleasebedrijf blijft ongewijzigd behouden. Met de planwijziging wordt een van de aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt en er blijven een tweetal bijgebouwen bij de woning behouden. Met het plan neemt de oppervlakte aan bebouwing dus af. Tevens worden met onderhavig wijzigingsplan de niet-ondergeschikte bedrijfsactiviteiten gestaakt, waardoor enkel nog het reguliere gebruik van een burger / gezin resteert. Voor het overige zijn er geen ruimtelijk relevante ingrepen binnen het plangebied. Met de nieuwe juridisch-planologische regeling is de locatie qua omvang en aanwezige bebouwing passend bij de functies in directe omgeving.

2.2 Beschrijving omgeving

De locatie aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt is gelegen in het buitengebied van Cromvoirt, ten zuiden van de kern (op een afstand van circa 400 meter). De locatie wordt omringd door het bosgebied van het Recreatiegebied IJzeren Man. De recreatieplas IJzeren Man is op circa 160 meter ten zuiden / zuidwesten aanwezig. Het plangebied is gelegen tussen de stromen Zandleij en Broekleij en in directe nabijheid van het ten zuiden gelegen beekdal van het Helvoirts Broek. De locatie wordt dus gekenmerkt door deze bos- en natuurrijke ligging. Hierdoor wordt het gebied bovendien veelvuldig ingezet voor recreatief (mede)gebruik.

De omgeving van het plangebied kent een belangrijke mate van functiemenging met naast diverse verspreidliggende burgerwoningen, met name bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieterreinen met recreatieverblijven en ondersteunende (horeca)voorzieningen. Direct ten noordoosten van de planlocatie is in het achterliggende bos een scoutinggebouw aanwezig. In noordelijke richting is bovendien op een manege gevestigd. De ligging van de planlocatie in relatie tot een ruimere omgeving is opgenomen in Afbeelding 6.



Afbeelding 6: Ligging locatie Loverensestraat 2, Cromvoirt (globaal rood omkaderd) i.r.t. ruimere omgeving. (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Verkeer en parkeren

In de beoogde situatie is er aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt sprake van één reguliere burgerwoning. Daarnaast blijft het bestaande (ondergeschikte) aan huis gebonden bedrijf, zijnde het kerstbomenleasebedrijf, ongewijzigd behouden.

De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is die dan ook in hoofdzaak van een reguliere burgerwoning en neemt daarmee af ten opzichte van de huidige functie (bedrijfsbestemming). Het bestaande wegennet is van voldoende capaciteit voor de verkeersbewegingen van een burgerwoning.

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente Vught d.d. 6 juni 2018 het Parapluplan Parkeren vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft als doel een eenduidige regeling te bieden ten aanzien van parkeren. Het geldende parkeerbeleid 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' wordt van toepassing verklaard. De regeling houdt kort gezegd in dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Wat daarbij 'voldoende' is volgt uit de parkeernormen, als opgenomen in de gemeentelijke parkeernota. Als basis voor deze parkeernormen zijn de parkeerkengetallen van het CROW gehanteerd.



Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Het eigen verharde erf, de inrit en de aanwezige bijgebouwen bieden ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor tenminste 2 voertuigen. Op eigen terrein wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er zal dus geen aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte voor parkeren. Dat blijvend voldaan moet worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt in onderhavig wijzigingsplan juridisch-planologisch geborgd, met overname van de regels uit het Parapluplan Parkeren.

Het kerstbomenleasebedrijf is een ondergeschikte nevenactiviteit die in de huidige situatie reeds wordt geëxploiteerd en ongewijzigd wordt voortgezet. De verkeersbewegingen en parkeerbehoefte van deze functie manifesteren zich met name in het najaar en in het vroege voorjaar. Door de aard van deze nevenfunctie kan niet goed bij de parkeernormen van een van de genoemde functies uit het gemeentelijke parkeerbeleid worden aangesloten. Immers, in tegenstelling tot andere bedrijfstypes, is er door het jaar heen geen sprake van een parkeerbehoefte ten gevolge van deze bedrijvigheid. Dit is enkel ten tijde van de ophaal- en terugbrengdagen. Het betreft een kleinschalige nevenactiviteit, in de regels gemaximeerd tot een vloeroppervlakte van 50 m². Voor deze nevenactiviteit is er per jaar sprake van circa 2 ophaaldagen en 2 terugbrengdagen en een totaal van circa 75 leasekerstbomen. Per dag worden dus circa 38 bomen opgehaald, of terug gebracht. In veel gevallen is er sprake van gecombineerd vervoer (sommige auto's nemen 2 of 3 bomen tegelijk mee) en ook worden er bomen op verzoek naar klanten gebracht (meerdere bomen gelijktijdig). De momenten van aankomst van de klanten worden georganiseerd en gestuurd en tevens wordt gewerkt aan een vlotte uitgifte, dan wel retour aanname van bomen. Hierdoor wordt de aanwezigheid van klanten verspreid over de gehele dag. Hierdoor is er sprake van maximaal 3 auto's gelijktijdig van klanten, welke per auto maximaal 10 tot 15 minuten op locatie aanwezig zijn. Ten tijde van de ophaal- en terugbrengdagen is derhalve sprake van een aanvullende parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Dit aantal is bovendien reëel gelet op de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 318, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'). Voor een 'groencentrum' wordt in het buitengebied namelijk een parkeernorm van 2,6 – 3,1 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak gehanteerd. Het eigen ruime erf en de inrit voorziet tevens in de capaciteit die voor deze functie benodigd is voor parkeren. Het wegnennet is bovendien geschikt voor de voertuigbewegingen ten behoeve van deze activiteit.

Met de voorgenomen planwijziging neemt de parkeerbehoefte en het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van de huidige planologische situatie van het hoveniersbedrijf. Een hoveniersbedrijf kan immers geclassificeerd worden als een bedrijf, arbeidsintensief, bezoekersextensief. Hiervoor wordt in het gemeentelijke parkeerbeleid voor het buitengebied gerekend met een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak. Het geldende bestemmingsplan staat hierbij reeds een bebouwd oppervlak van 460 m² toe. $2,3 \times 4,6 = 10,58 = 11$ benodigde parkeerplaatsen. Bovendien was er in de huidige situatie ook reeds sprake van een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen voor de bestaande aanwezige bedrijfswoning. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie neemt door de voorgenomen planwijziging dus aantoonbaar af.

Het eigen terrein en het omliggende wegnennet beschikt over voldoende capaciteit voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde bestemming.



3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), als vastgesteld op 13 maart 2012. Gesteld streven is om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Belangrijk uitgangspunt is daarbij om enkel nog ten aanzien van rijksbelangen te interveniëren en voor overige zaken ruimte te laten aan regionaal maatwerk. Dit houdt in dat de ruimtelijke ordening waar mogelijk zo dichtbij degene die het aangaat wordt gebracht, en er dus meer wordt overgelaten aan de decentrale overheden (provincies, waterschappen en gemeenten).

Er zijn hierbij dertien nationale doelstellingen en belangen geformuleerd die concreet als rijkstaak worden gezien en het regionale niveau ontstijgen. Uitsluitend ten aanzien van deze belangen schrijft het rijk de voorgenomen aanpak en doelstellingen voor. Overkoepelend wordt daarnaast een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd bij alle ruimtelijke besluiten. Hiertoe zijn diverse procesvereisten en wettelijke afwegingskaders (zoals de 'ladder voor duurzame verstedelijking') vastgelegd in o.a. het Besluit ruimtelijke ordening.

De genoemde dertien nationale belangen leiden met name tot het reserveren van ruimte voor functies. Het betreft bijvoorbeeld een goede infrastructuur van (spoor- en vaar-)wegen, ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening, stoffen, buisleidingen en dergelijke. Daarnaast is het een nationaal belang om de milieukwaliteit (lucht, bodem, water, geluid, externe veiligheid) te verbeteren. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor zaken als waterveiligheid, cultuurhistorie, een nationaal netwerk van natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Deze ruimtereserveringen worden geconcretiseerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Onderhavige ontwikkeling is als zeer kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de ontwikkeling. Het voornemen heeft betrekking op het toekennen van een passende vervolgfunctie na bedrijfsbeëindiging. De ontwikkeling gaat hierbij o.a. gepaard met het terugbrengen van overtollige bebouwing. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Verder wordt bij onderhavig besluit toepassing gegeven aan een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Het planvoornemen is daarmee niet conflicterend aan de nationale doelen en ambities uit het SVIR. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.

3.1.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de SVIR te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is de planlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen de radarverstoringgebieden van de radarstations Herwijnen en Woensdrecht, waardoor een maximale bouwhoogte van respectievelijk 90 en 113 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines). Dergelijke bouwhoogtes zijn bij een reguliere burgerwoonbestemming niet aan de orde, waardoor de genoemde hoogte met zekerheid niet in het geding komt.



Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemoeid. Er zijn dus geen relevante regels uit het Barro en het Rarro van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie is er sprake van een functiewijziging van één voormalige bedrijfswoning met bedrijf, naar één burgerwoning. Hierbij wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Er is dus geen sprake van woningtoevoeging en daarmee ook geen woningbouwlocatie. In de jurisprudentie (o.a. ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075) is bovendien bepaald dat indien ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing wordt toegestaan en een plan enkel voorziet in een planologische functiewijziging, dat in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is enkel anders indien het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake. Het planvoornemen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoeft daardoor niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bovendien bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie is geconcretiseerd tot een kaderstellende set regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant en vervolgens nagenoeg beleidsneutraal overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De locatie Loverensestraat 2 te Cromvoirt is op de Structurenkaart uit de SVRO 2014, gelegen op de grens tussen de structuren 'groenblauwe mantel' en 'kerngebied groenblauw' (zie Afbeelding 7). Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur, inclusief de ecologische verbindingszones en waterstructuren zoals beken en kreken. Het ruimtelijke beleid is hier gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor grootschalige of intensieve ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de (nabijgelegen) natuur. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met de omliggende waarden.

In de beoogde situatie wordt de planlocatie omgezet van een bedrijfsbestemming naar een burgerwoning. Zoals in Hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting nader toegelicht, worden hierbij waarden en omliggende functies gerespecteerd. Tevens wordt de bedrijfsbebouwing gesaneerd tot een resterende oppervlakte passend bij een reguliere burgerwoning. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de beleidsdoelstellingen uit de SVRO 2014.



Afbeelding 7: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, planlocatie wit omkaderd weergegeven.
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. Niet wordt vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. Met een open blik is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de navolgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.



Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdogaven onderscheiden:

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

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een voormalig bedrijf tot een burgerwoning, met daarbij de sloop van overtollige bebouwing. Er wordt dus zorgvuldig omgegaan met de aanwezige ruimte en de toegestane bebouwing. Gelet op de natuurlijke ligging van de locatie is het gebruik voor een burgerwoningbestemming een passende vervolgfunctie. Tevens is er sprake van een kleinschalige ondergeschikte, maar duurzame bedrijfstak in de vorm van het kerstbomenleasebedrijf. Hiermee is door initiatiefnemers een meerwaarde gecreëerd richting een meer circulaire economie en het zorgvuldig omgaan met grondstoffen. De ontwikkeling draagt dus positief bij aan het creëren van meerwaarde en kwaliteit in Noord-Brabant. Vanuit die zingeving wordt de planontwikkeling wel geacht op haar niveau bij te dragen aan de ambities als nagestreefd in de Brabantse omgevingsvisie.

3.2.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden (voorziene planning 2021). Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is in hoofdzaak beleidsneutraal.



De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgrondingen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is op 25 oktober 2019 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 4 november is dit beleidsdocument gepubliceerd, waarmee deze per 5 november 2019 in werking is getreden. De Interim omgevingsverordening is hoofdzakelijk beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd en met het huidige beschermingsniveau zijn samengevoegd in de gebundelde omgevingsverordening.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nog een definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel benodigde aanpassingen wegens de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast.

De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. De rechtstreeks werkende regels hebben betrekking op zaken als grondwaterwinning, ontgronden, veehouderijen en mestbewerking. Dergelijke activiteiten zijn met onderhavig plan niet aan de orde.

Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan of wijzigingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening, bestaande uit een 8-tal kaarten, volgt dat de planlocatie o.a. is gelegen ter plaatse van 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Attentiezone waterhuishouding', 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'.



Afbeelding 8: Uitsnede 'Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied', planlocatie wit omkaderd weergegeven.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve als er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV mogelijk is.



- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij de ontwikkeling aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt is sprake van een bestemmingsvlak van een voormalige bedrijfslocatie. Dit bestemmingsvlak wordt van bestemming gewijzigd, conform de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Tevens neemt de oppervlakte aan bebouwing af met 150 m². De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, waarna enkel het reguliere gebruik en de reguliere bebouwing voor een burgerwoning resteert. Tevens blijft de ondergeschikte nevenactiviteit, het aan huis gebonden bedrijf, zijnde het kerstbomenleasebedrijf ongewijzigd behouden. De nieuwe juridisch-planologische regeling zorgt derhalve voor een afname van het ruimtebeslag en is daarmee zeker passend binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt niet meer ruimte geclaimd dan noodzakelijk voor de nieuwe functie.

Het kerstbomenleasebedrijf is een kleinschalige bedrijfstak, ondergeschikt aan het gebruik van de woning. De visie achter het leasen van kerstbomen is dat het weggooien van kerstbomen ongewenst en onnodig is. Het weggooien van deze bomen heeft een nadelig effect op het klimaat, wegens de bijbehorende CO₂-uitstoot en het weggooien draagt tevens niet bij aan een circulaire economie en een duurzaam gebruik van grondstoffen. Wegens een duurzamere toepassing van kerstbomen en het tegengaan van de 'wegwerpmaatschappij' is dus het initiatief tot lease ontstaan, waarbij de kerstbomen na gebruik weer worden verzorgd voor hergebruik. Deze bedrijfsactiviteit draagt op haar schaalniveau bij aan de door de provincie beoogde meerwaardecreatie.

De lagenbenadering benodigd een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.



Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard dienen te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede omvatten:

- Landschappelijke inpassing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;
- De realisering van het Natuur netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Om een uitwerking te geven aan het provinciale principe van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Vught op 17 mei 2016 de 'Beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught' vastgesteld. Rekening houdend met de impact die ruimtelijke ontwikkelingen hebben op de omgeving worden categorieën van niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Het betreft:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en geen kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen een goede landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een substantiële invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als een berekende kwaliteitsverbetering vereist).

In de beleidsnotitie zijn dynamisch en niet-limitatief voorbeelden opgenomen voor de genoemde categorie-indeling. Per geval is een maatwerkbeoordeling noodzakelijk. Bovendien is de gemeentelijke categorie-indeling reeds toegepast in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerend bestemmingsplan. Bij onderhavig plan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.4.3. Dit artikel schrijft voor dat de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd kan worden in 'Wonen - 2'. In het kader van kwaliteitsverbetering is als voorwaarde een sloopregeling (sloop overtollige bebouwing) opgenomen. Op onderhavige locatie wordt hierdoor 150 m² aan bebouwing gesloopt. In tegenstelling tot andere wijzigingsbevoegdheden, wordt wegens de toepassing van de sloopbonusregeling, geen aanvullende kwaliteitsverbetering verplicht gesteld. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tot een resterende omvang van maximaal 230 m² aan bijgebouwen. Hierdoor resteert een perceel ten behoeve van burgerbewoning, passend in de omgeving. De planologische toestemming ten aanzien van bouwen en gebruiken wordt dus ingeperkt ten opzichte van de huidige bestemming. Onderhavige ontwikkeling is dus qua aard, omvang en impact gelijk te stellen aan categorie 1. Om als categorie 2 aangemerkt te kunnen worden, kan tot maximaal 500 m² aan bedrijfsbebouwing resteren. Dit is een ruimschoots grotere omvang dan waar met onderhavig wijzigingsplan om wordt verzocht, waardoor de ontwikkeling niet valt onder categorie 2.

Concluderend, is onderhavige ontwikkeling gelijk te stellen met categorie 1. Er is daardoor geen landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering vereist. Wel zijn op locatie diverse groenstructuren aanwezig, in de vorm van een royale hoeveelheid erfbeplanting. De ontwikkeling gaat bovendien gepaard met een afname van de overtollige bebouwing. De sloop van het voormalige bedrijfsgebouw wordt juridisch geborgd met opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels. Aan het vereiste



van landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt derhalve voldaan. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 3.9 van de IOV.

Structuren en aanduidingen

'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar een burgerwoning. De hiervoor van toepassing zijnde regels zijn opgenomen in paragraaf 3.6.7 van de IOV. In artikel 3.69, lid c is opgenomen dat een plan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bedrijfswoning Loverensestraat 2 wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierbij vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Er blijft ongewijzigd sprake van één woning. Tevens wordt overtollige bebouwing (een voormalig bedrijfsgebouw) gesloopt en deze sloop wordt juridisch-planologisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Er wordt voldaan aan de provinciaal gestelde voorwaarden voor bestemmingswijziging.

'Attentiezone waterhuishouding'

In artikel 3.26 zijn de regels opgenomen voor de attentiezones waterhuishouding. Een ruimtelijk plan ter plaatse van deze gebieden strekt tot de bescherming van de waterhuishouding en voorkomt functies en activiteiten met een negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant. Tevens worden regels voorgeschreven met betrekking tot het verzetten van grond, het aanleggen van drainage, het aanbrengen van verhardingen, of het wijzigen van de grondwaterstanden.

Dergelijke activiteiten zijn met onderhavig plan niet aan de orde. Zoals in de waterparagraaf, paragraaf 4.4 van onderhavige toelichting, nader zal worden toegelicht heeft het planvoornemen geen negatieve effecten tot gevolg voor de hydrologische situatie in het plangebied en de omgeving.

'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'

Wegens de toekenning van de aanduidingen 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied' gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de (intensieve) veehouderij. Daar het initiatief echter geen betrekking heeft op een veehouderij, wordt toetsing aan deze aanduidingen buiten beschouwing gelaten. De ligging van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' komt op hoofdlijnen overeen met de ligging van de extensiveringsgebieden, zoals voorheen van toepassing op grond van de Reconstructiewet.

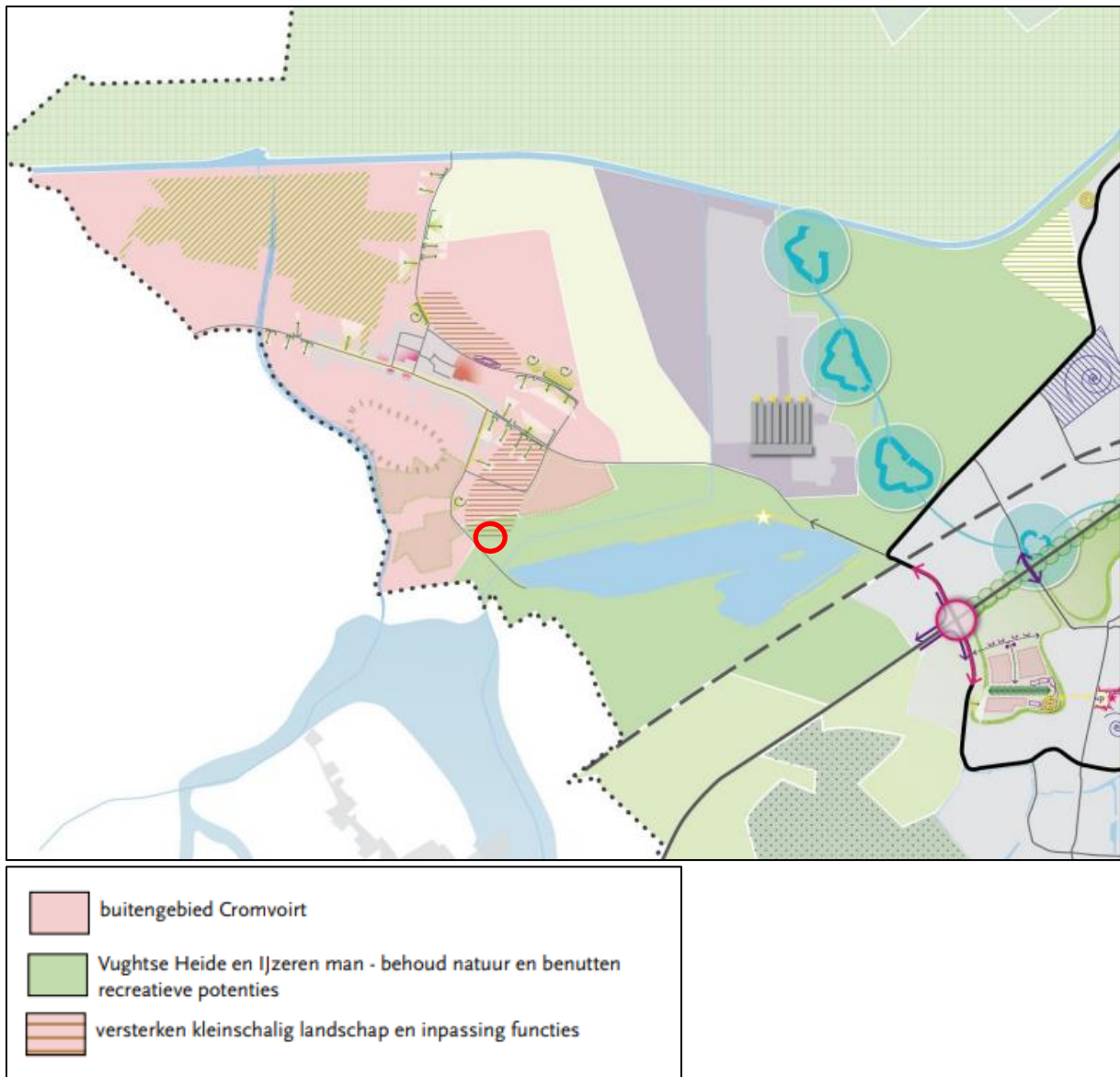
Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

Op 19 december 2013 heeft de raad van de gemeente Vught de 'Structuurvisie Vught' vastgesteld. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Het is de basis voor het ruimtelijk handelen vanuit de gemeente, doch is het document niet juridisch bindend voor de burger.

Op de kaart behorende bij de Structuurvisie is de planlocatie gelegen op de grens van het buitengebied van Cromvoirt, richting de IJzeren man (zie Afbeelding 9). Het gebied is aangeduid voor het versterken van het kleinschalig landschap en inpassing functies.



Afbeelding 9: Uitsnede Structuurvisiekaart, locatie Loverensestraat 2 globaal rood omkaderd weergegeven.

De hoofdopgaven als geformuleerd in de Structuurvisie voor het buitengebied zijn:

- Het beter verbinden van de natuurgebieden in de regio;
- Het versterken van de hydrologische en natuurlijke waarden;
- Het toegankelijker maken van het buitengebied;
- Ruimte geven aan de recreatieve en cultuurhistorische potentie van het buitengebied.

Onderhavige ontwikkeling is te kleinschalig van aard (ontwikkeling op perceelsniveau) om concreet in de gemeentelijke hoofdopgaven te voorzien. Op meer detailmatig niveau heeft de gemeente echter de beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de deelgebieden van het buitengebied. Daarbij is de Loverensestraat gelegen op de rand van het buitengebied van Cromvoirt, richting het gebied rondom de IJzeren Man. Doelstelling voor deze gebieden is mede het behoud en versterken van de kleinschalige en gevarieerde ruimtelijke en functionele karakteristiek. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden landschappelijke investeringen gedaan, waardoor het kleinschalige beeld in stand blijft. Belangrijk is bovendien het behoud van de groene uitstraling en de natuurlijke waarden.

Het planvoornemen heeft betrekking op een functiewijziging van een niet-agrarisch bedrijf, na bedrijfsbeëindiging, naar een burgerwoning. Het betreft een bestaand bouwperceel in het buitengebied

en de functie is gerelateerd aan het buitengebied. Het erf is reeds zeer groen ingericht en gelegen aan de bosrand van het bosgebied rondom de IJzeren Man. Het initiatief gaat gepaard met de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Bovendien zorgt de ontwikkeling voor een afname van de verkeersgeneratie en potentiële milieubelasting door bedrijfsuitoefening van het hoveniersbedrijf. Omliggende waarden worden met het plan gerespecteerd en het plan zorgt, met de sloop van bebouwing, voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Vught.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught, als vastgesteld d.d. 20 september 2012 en onherroepelijk geworden d.d. 1 mei 2014. In Afbeelding 10 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding. Uit de verbeelding volgt dat de volgende bestemmingen en aanduidingen op het plangebied van toepassing zijn:

- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Bouwvlak (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding 'hovenier';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 7 m, maximum goothoogte: 3 m' (gedeeltelijk);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 460 m²';
- Gebiedsaanduiding 'attentiegebied ehs';
- Gebiedsaanduiding 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Tevens is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van toepassing, als vastgesteld d.d. 6 juni 2018.



Afbeelding 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vigerend bestemmingsvlak 'Bedrijf' Loverensestraat 2 wit omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Door de huidige bestemming is ter plaatse een niet-agrarisch bedrijf, zijnde een hoveniersbedrijf toegestaan. Het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning wordt als strijdig gebruik aangemerkt. Wijziging van de bestemming voor het beoogde gebruik is derhalve noodzakelijk.

Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 6.4.3 een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming. Navolgend zijn de wijzigingsvoorwaarden opgesomd en is tevens benoemd of het planvoornemen aan deze voorwaarden voldoet.

6.4.3 Omschakeling van bestemming Bedrijf naar andere vorm van Wonen -2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding binnen de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen – 2, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf is beëindigd;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is op locatie geen hoveniersbedrijf meer aanwezig. De locatie is reeds in gebruik als burgerwoning, met een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf.

b. er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen – 2' onder de volgende voorwaarden:

- 1. de verandering is milieuhygiënisch aanvaardbaar;*
- 2. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;*
- 3. overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;*
- 4. er vindt geen splitsing in meerdere wooneenheden plaats;*

Op locatie is een bestaande legale bedrijfswoning aanwezig, behorende bij een niet-agrarisch bedrijf. Conform wetgeving en jurisprudentie is de toetsing aan normen en grenswaarden van milieuaspecten voor burgerwoningen in het buitengebied en voor niet-agrarische bedrijfswoningen gelijklopend. Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de toetsing aan normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien er sprake is van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning, heeft de wijze van bestemmen voor deze woning dus geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning.

Tevens is de verandering milieuhygiënisch inpasbaar, zoals volgt uit een toetsing aan de diverse omgevingsaspecten in onderhavige toelichting. Er wordt een ruime afstand gerespecteerd tot omliggende functies, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met het voornemen wordt een bedrijf gestaakt en de bestemming omgezet naar een burgerwoning. Dit zorgt voor een afname in milieubelasting (o.a. geluid en verkeersbewegingen). Bovendien wordt overtollige voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Het voornemen heeft bovendien door aard en omvang (perceelsniveau) ook geen mogelijke consequenties voor natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Het voornemen gaat eveneens niet gepaard met een splitsing in meerdere wooneenheden.

Het planvoornemen voldoet dus aan de gestelde voorwaarden.

c. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige overtollige bebouwing aan vrijstaande gebouwen, waaronder bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- 1. de maximaal toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, waarbij de inhoud van de woning maximaal 850 m³ bedraagt;*
- 2. de overtollige bebouwing (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 80 m² oppervlakte) moet in*



één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verbonden;

Blijkens deze wijzigingsvoorwaarde onder sub 1 betreft de maximaal toegestane inhoud van een woning 750 m³. Deze inhoud mag dus worden behouden en zelfs vergroot op basis van een sloopbonusregeling. De maximaal toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag hiermee worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, tot een maximale inhoud van 850 m³. In onderhavige situatie wordt een voormalig bedrijfsgebouw van 150 m² gesloopt. Derhalve is op basis van de sloopbonusregeling een verruiming van de inhoud van de woning toegestaan van 15 m³. Hierdoor wordt de toegestane woninginhoud 765 m³. Dit wordt meegenomen in onderhavig wijzigingsplan.

Tevens bepaalt deze voorwaarde onder sub 2 dat de overtollige bebouwing in één keer moet worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging worden verbonden. Het bestemmingsplan staat voor de bijbehorende bouwwerken in beginsel een oppervlakte van 80 m² toe. In onderhavige situatie zijn, naast het te slopen voormalige bedrijfsgebouw, een tweetal bestaande gebouwen aanwezig, ondersteunend aan het gebruik van de burgerwoning en het aan huis verbonden bedrijf. Het college van burgemeester en wethouders heeft naast de wijzigingsbevoegdheid, tevens een bevoegdheid op grond van de 'kruimelgevallenregeling' (opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, Hoofdstuk IV). In deze regeling is in artikel 4, lid 1 de bevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders toestemming kan verlenen voor een bijbehorend bouwwerk tot een bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van 150 m². In onderhavige situatie worden beide bevoegdheden gecombineerd, zodat een totaal van 230 m² bijgebouwen (80 m² + 150 m²) wordt toegestaan. Hiermee kunnen de twee aanwezige bijgebouwen behouden blijven en op termijn waar nodig gedeeltelijk worden gewijzigd, dan wel gerenoveerd. Deze toestemming wordt meegenomen in onderhavig wijzigingsplan. De sloop van het voormalige bedrijfsgebouw van 150 m² wordt in het wijzigingsplan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Concluderend, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

d. de bestaande waarden van het Nationaal Landschap Het Groene Woud worden niet onevenredig aangetast.

Het plan behelst een wijziging op perceelsniveau. Hierbij wordt een bedrijf beëindigd en overtollige bebouwing verwijderd. De ontwikkeling heeft niet de schaal of omvang dat het invloed kan hebben op de waarden van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Hoogstens kan worden gesteld dat de ontwikkeling een positieve invloed heeft, door de bedrijfsbeëindiging en de daarmee gepaard gaande afname van milieubelasting (zoals geluid en verkeersbewegingen).

Het voornemen voldoet dus aan de gestelde voorwaarden, als opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.4.3. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught is daarmee bevoegd om over te gaan tot de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen – 2' voor de locatie Loverensestraat 2.

Het aanwezige kerstbomenleasebedrijf blijft als nevenactiviteit op locatie ongewijzigd behouden. Deze functie is echter reeds passend binnen de bestaande regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voor een aan huis gebonden bedrijf. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 of 2 in een (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning is toegestaan tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m² en in de bedrijfscategorieën als genoemd in de bij de regels bijgevoegde 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. In deze lijst is o.a. opgenomen een verhuurbedrijf voor roerende goederen, waartoe tevens een kerstbomenleasebedrijf behoort. Deze functie is dus blijvend toegestaan, ook na onderhavige bestemmingswijziging.

3.3.3 Nota Groen – Groen Verbindt

In 2016 is de gemeentelijke 'Nota Groen – Groen Verbindt' vastgesteld. In deze nota wordt onderkend dat groen van grote waarde is voor de uitstraling van de gemeente Vught. Deze nota biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. De vastgelegde structuren zijn hierbij een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. Groen is één van de aspecten die de inrichting van de openbare ruimte bepaald. In de Nota Groen worden daarom dwarsverbanden gelegd tussen alle relevante plannen over groen en de buitenruimte. Het plan bepaalt in de praktijk mede de ruimtelijke ordening binnen de bebouwde kom (zowel bij locatiekeuze, als bij inbreidingslocaties in een afweging tussen groen en rood), bij herinrichting en reconstructie van gebieden en daarnaast is het plan een richtinggevend afwegingskader bij de dagelijkse werkzaamheden. Dit beleid vormt de basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen, zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur. De gemeente investeert in het behoud en ontwikkeling van het groen- en bomenbestand.

In de Nota Groen wordt onderscheid gemaakt tussen:

- **Structuurbepalend groen**
Groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur vormen die van belang is voor de gehele gemeente Vught. Uitgangspunt is behouden en waar nodig versterken. Aantasting van de structuur moet zoveel mogelijk voorkomen worden.
- **Beeldbepalend groen**
Groenobjecten die de samenhang van de groenstructuur versterken en hiermee van belang zijn voor delen van de gemeente Vught. Uitgangspunt is behoud en waar nodig versterken. Bij aantasting is het terugbrengen of compenseren van de structuur vereist.
- **Overig groen**
Groenobjecten die enkel van belang zijn voor de omwonenden en andere gebruikers. Uitgangspunt is optimaal inrichten en beheren in aansluiting op de maatschappelijke behoeften en de wensen van de gebruikers binnen vaste kaders.

Aan de voorzijde van de woning Loverensestraat 2 te Cromvoirt zijn twee monumentale bomen (Linden) aanwezig. Deze bomen zijn in gemeentelijk eigendom en opgenomen op de Monumentale bomenlijst van de gemeente Vught. Deze bomen zijn hierbij aangemerkt als beeldbepalend, zie tevens Afbeelding 11. Deze bomen blijven met onderhavig plan ongewijzigd behouden. Op de Groenstructuurkaart is de bomenrij ter begeleiding van de Loverensestraat aangemerkt als structuurbepalend groen. Ook dit groen wordt ongewijzigd behouden.

Zoals nader toegelicht in paragraaf 3.2.3 is onderhavige ontwikkeling aangemerkt als categorie 1 volgens de gemeentelijke 'Beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught'. Er is daardoor geen landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering vereist, waarvoor anders de inspiratie geput kan worden uit de Nota Groen. Wel zijn op locatie diverse groenstructuren aanwezig, in de vorm van een royale hoeveelheid erfbeplanting (zie hiertoe o.a. Afbeelding 4). Deze groenstructuren blijven ongewijzigd behouden, evenals de aanwezige monumentale bomen. Het planvoornemen respecteert de aanwezige waardevolle groenstructuren.

	Fotonummer	116			
	Botanische naam	Tilia platyphyllos			
	Nederlandse naam	Zomerlinde			
	Standplaats	Loverensestraat			
	Laan/solitair	Solitair			
	Plantjaar/aantal	Volwassen nog niet op lijst 2x			
	Elementnummer	Nog niet op lijst			
	Status	structuur bepalend	✓	beeld bepalend	overig groen
	Vitaliteit	✓	goed	matig	slecht
	Groeiomstandigheden	✓	optimaal	redelijk	slecht
	Toetskader	✓	hand haven	herplant	ver wijderen
	Beschermingscategorie	A	✓	B	C

Afbeelding 11: Uitsnede Monumentale bomenlijst gemeente Vught.



4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een bestemmings- of wijzigingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt dus ook de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering.

Op de locatie aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt is sprake van een bestaande woning, met bijbehorend erf en bijgebouwen. De bestaande woning wordt bovendien vooralsnog behouden en wordt naar verwachting in de toekomst gerenoveerd en er wordt een geringe uitbouw gerealiseerd. Een van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. De andere twee bijgebouwen zijn reeds in gebruik, ondersteunend aan het gebruik voor wonen en ten behoeve van het kerstbomenleasebedrijf. Het huidige feitelijke gebruik van de resterende bebouwing op locatie blijft dus ongewijzigd behouden, waardoor er geen sprake is van een nieuwe functie. Het planvoornemen ziet enkel op een planologische gebruikswijziging van de bestaande woning, met bijbehorend erf en bijgebouwen. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de voortzetting van menselijk verblijf. Bovendien zijn ten behoeve van het voornemen geen relevante bodemingrepen voorzien. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere



milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 1: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 2: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het plangebied aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt is gelegen in omgevingstype gemengd gebied. Dit volgt uit de belangrijke mate van functiemenging met diverse bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieterreinen (met recreatieverblijven en ondersteunende (horeca)voorzieningen), een scoutinggebouw, een manege en diverse verspreidliggende burgerwoningen in het buitengebied.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar burgerwonen. Op locatie is een bestaande bedrijfswoning aanwezig, behorende bij een niet-agrarisch bedrijf. Conform wetgeving en jurisprudentie is de toetsing aan normen en grenswaarden van milieuaspecten voor burgerwoningen in het buitengebied en voor niet-agrarische bedrijfswoningen gelijkloidend. Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de toetsing aan normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien er sprake is van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning, heeft de wijze van bestemmen voor deze woning dus geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning.

Burgerwoningen hebben bovendien geen relevante milieueffecten op omliggende functies. Het kerstbomenleasebedrijf betreft daarbij een kleinschalig en ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf. Op de in het vigerende bestemmingsplan bijgevoegde 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' is dit bedrijfstype aangemerkt als milieucategorie 2. In het gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van circa 10 meter. Binnen deze afstand zijn geen milieugevoelige functies aanwezig.

Er dient dus voor het overige enkel getoetst te worden of ter plaatse van de woning Loverensestraat 2 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In Afbeelding 12 is een uitsnede bijgevoegd van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met daarop weergegeven de omliggende functies.



Afbeelding 12: Uitsnede luchtfoto met bestemmingsplanverbeelding en aangeduid de functies in de omgeving. Plangebied rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In zuidelijke richting zijn enkel verspreidliggende burgerwoningen aanwezig. In noordelijke richting zijn diverse bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieterreinen aanwezig. In de VNG-Handreiking worden kampeertreinen, vakantiecentra e.d. met keuken aangemerkt als milieucategorie 3.1, met in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Voor bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, restaurants, sportvelden geldt eenzelfde of een lagere milieucategorie en richtafstand.

Het dichtstbijzijnde recreatieterrein is geadresseerd Loverensestraat 5-7. De afstand tussen de bestemmingsgrens van onderhavig plangebied en dit recreatieterrein is circa 80 meter. Er wordt dus een ruimschoots voldoende onderlinge afstand gerespecteerd. Ditzelfde geldt dus uiteraard ook voor de verder weg gelegen recreatieterreinen.

Direct ten noorden van het plangebied is een scoutinggebouw aanwezig. Een dergelijke functie kan worden aangemerkt als milieucategorie 2, met een benodigde richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de woning en het scoutinggebouw is circa 60 meter. De onderlinge afstand is dus ruimschoots voldoende.

Tevens is in noordelijke richting een manege aanwezig. Paardenhouderijen vallen volgens de VNG-Handreiking onder milieucategorie 3.1. Ook voor dit bedrijf geldt dus een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de onderlinge bestemmingsgrenzen is circa 80 meter.

Concluderend, er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden tot omliggende bedrijvigheid. Gelet op de ligging van de locatie, de nabijgelegen functies en de onderlinge afstanden is er met zekerheid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



4.3 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt met de opgenomen regels (Hoofdstuk VI Wgh) hoofdzakelijk in het ruimtelijk spoor een bescherming tegen wegverkeerslawaaï aan geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 74 van de Wgh zijn de geluidszones rondom wegen bepaald. Deze zones strekken zich uit vanaf de as van de weg tot een bepaalde breedte aan weerszijden van de weg. De onderzoekszone voor wegen is hierbij bovendien afhankelijk van de ligging en de hoeveelheid rijbanen. In Tabel 3 zijn de van toepassing zijnde geluidszones rondom wegen opgesomd weergegeven.

De Wgh regelt tevens dat binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende normen niet in acht hoeven te worden genomen.

Tabel 3: Onderzoekszones Wet geluidhinder

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen, bij de vaststelling van plannen binnen de genoemde zones rondom wegen en indien het plan mogelijkheden biedt voor (artikel 73 Wgh):

- De realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg (niet zijnde een 30 km/u-weg);
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is daarbij 48 dB. Door middel van een hogere waarde-procedure kan door het bevoegd gezag, onder voorwaarden, een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied en het type geluidsgevoelig gebouw.

De planlocatie is gelegen aan de Loverensestraat. Voor deze weg geldt een snelheidsregime van 60 km/u en is sprake van 2 rijbanen, waardoor dit formeel een geluidgezoneerde weg betreft. De aanwezige woning is bovendien gelegen binnen de geluidszone van 250 meter vanaf de as van de weg.

In onderhavige situatie is er echter geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelige functie of de realisatie van een woning, als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Er is namelijk sprake van een bestaande woning die van bestemming wordt gewijzigd. In de huidige situatie is het reeds een geluidsgevoelige functie, namelijk een niet-agrarische bedrijfswoning. De voorgenomen bestemmingswijziging heeft dus geen betrekking op de realisatie van een nieuwe woning, of de functiewijziging waardoor een nieuwe geluidsgevoelige functie ontstaat. Tevens is er geen sprake van een functiewijziging waarbij een ander beschermingsregime voor geluidshinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï van toepassing wordt. Gelet op de wettelijke systematiek is een toetsing aan de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï derhalve niet van toepassing. Dit aspect is niet relevant voor het planvoornemen.

4.4 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd.



Beleid Waterschap De Dommel

De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water' en kent een geldigheid vanaf 1 januari 2016. Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 – 2021 en hoe zij deze doelstellingen wil realiseren. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. Op 1 januari 2019 is de eerste partiële herziening van de Keur Waterschap De Dommel 2015 in werking getreden. Tevens is op 1 januari 2019 een partiële herziening van de bij de Keur behorende Algemene regels Waterschap de Dommel in werking getreden. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan na 1 januari 2019 de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

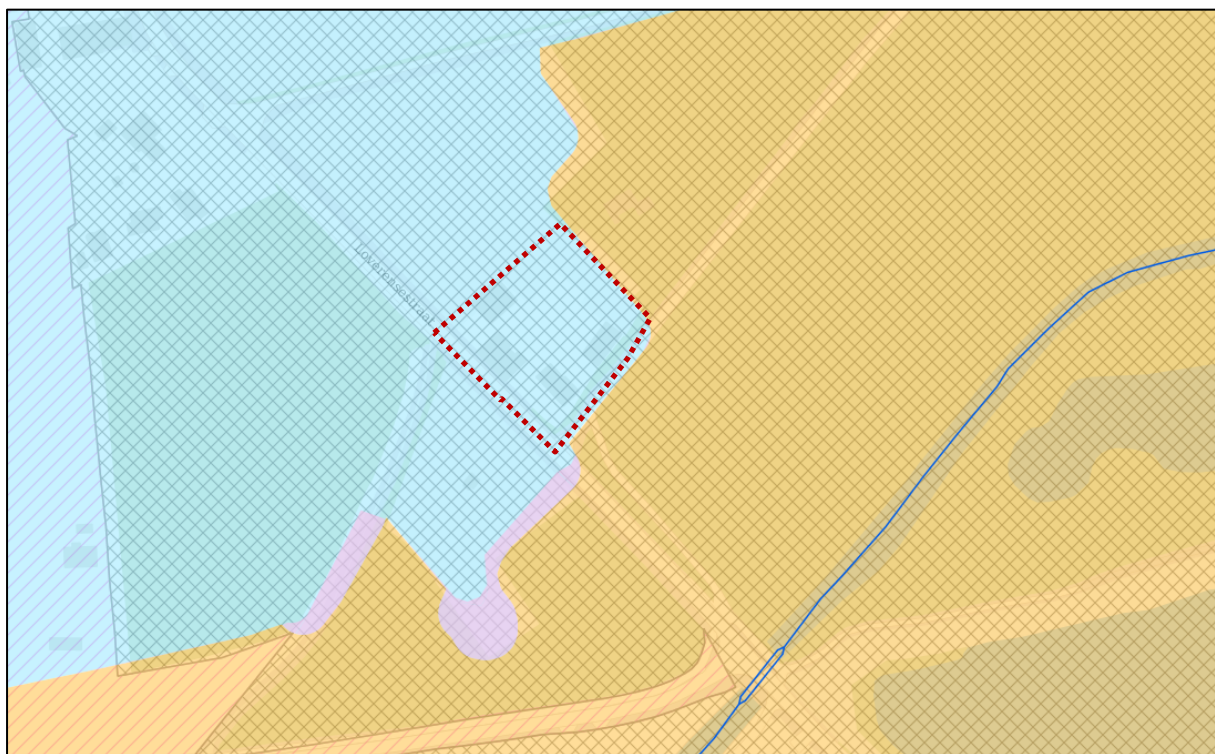
De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Uit de Keurkaart, Afbeelding 13, volgt dat de locatie aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt is gelegen binnen een 'attentiegebied' en een 'beperkt invloedsgebied Natura 2000'. De attentiegebieden zijn de beschermingsgebieden rondom de natte natuurplek. Het invloedsgebied Natura 2000 is aangemerkt als beschermingszone rondom Natura 2000-gebieden, waar ontwikkelingen die effect hebben op de grondwaterstand nadelig kunnen zijn voor de instandhouding van het Natura 2000-gebied. Voor deze beide beschermde gebiedstypes gelden dus met name restricties aangaande grondwateronttrekkingen, drainage of het toevoegen van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak.

Het planvoornemen gaat echter niet gepaard met een toename van bebouwing of erfverharding. In de beoogde situatie wordt het ruimtebeslag verkleind en er wordt 150 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

Daarna resteert een locatie voor een burgerwoning met privé-bijgebouwen. Met het voornemen gaan geen ingrepen in het watersysteem gepaard. In het plangebied wordt wel zorgvuldig omgegaan met het hemelwater afkomstig van de bestaande daken en erfverharding. Middels (dak)goten, kolken en afschot vanaf de erfverharding wordt het hemelwater afgevoerd naar omliggende onverharde gronden en perceelsslotten, waar dit niet-verontreinigd hemelwater in de bodem kan infiltreren. Voor een gedeelte van de bijgebouwen zijn de dakgoten bovendien afgekoppeld en wordt het hemelwater opgevangen middels regentonnen. Dit water wordt hergebruikt voor de watergift van o.a. de leasekerstbomen. Het hemelwater wordt op het eigen terrein geborgd en wordt dus niet naar de gemeentelijke drukriolering afgevoerd.

Het planvoornemen heeft dus geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Er is geen sprake van het netto toevoegen van bebouwing of verharding. Compensatie in de vorm van een retentievoorziening is derhalve niet aan de orde. Het plan heeft ook geen betrekking op grondwateronttrekkingen of drainage. Tevens is er geen sprake van andere relevante waterhuishoudkundige ingrepen. Het plan voorziet enkel in het opnemen van een passende bestemming, voor een vervolgfunctie na de bedrijfsbeëindiging.



LEGENDA	
	A-waters
	Beekdalen
Beschermd gebied keur	
	Beschermd gebied waterhuishouding
	Attentiegebied
Contouren beregeningsbeleid	
	Invloedsgebied Natura 2000
	Beperkt invloedsgebied Natura 2000

Afbeelding 13: Uitsnede keurkaart Keur Waterschap de Dommel, plangebied globaal rood omkaderd aangegeven



4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het voornemen aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt, met een omschakeling van een niet-agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning naar één burgerwoning, staat niet in verhouding tot de genoemde 1.500 woningen. Er kan derhalve met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen onder de wettelijke onderzoeksgrens is gelegen en niet in betekenende mate bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor het gebruik van de locatie als burgerwoning. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (meest recente gegevens, 2019) volgt dat de locatie aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt voor PM_{10} is gelegen in een gebied met een achtergrondconcentratie van circa $17,91 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($<18 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor PM_{10} geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Wat betreft NO_2 geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 blijkt uit de GCN-kaarten een achtergrondconcentratie van circa $14,19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($10 - 15 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Natuurgebieden

De nieuwe Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van toetsing onder de Natuurbeschermingswet 1998. De voorheen geldende bescherming van de Beschermde Natuurmonumenten is echter met inwerkingtreding van de Wnb komen te vervallen. Provincies hebben wel de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te



wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'. Provincie Noord-Brabant heeft van deze bevoegdheid nog geen gebruik gemaakt. Vrijwel alle verantwoordelijkheden inzake natuurbescherming zijn bij de provincies komen te liggen.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

De Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op meer dan 1 kilometer van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en dientengevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen (toename van) stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus 0,00 mol N/ha/jaar op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

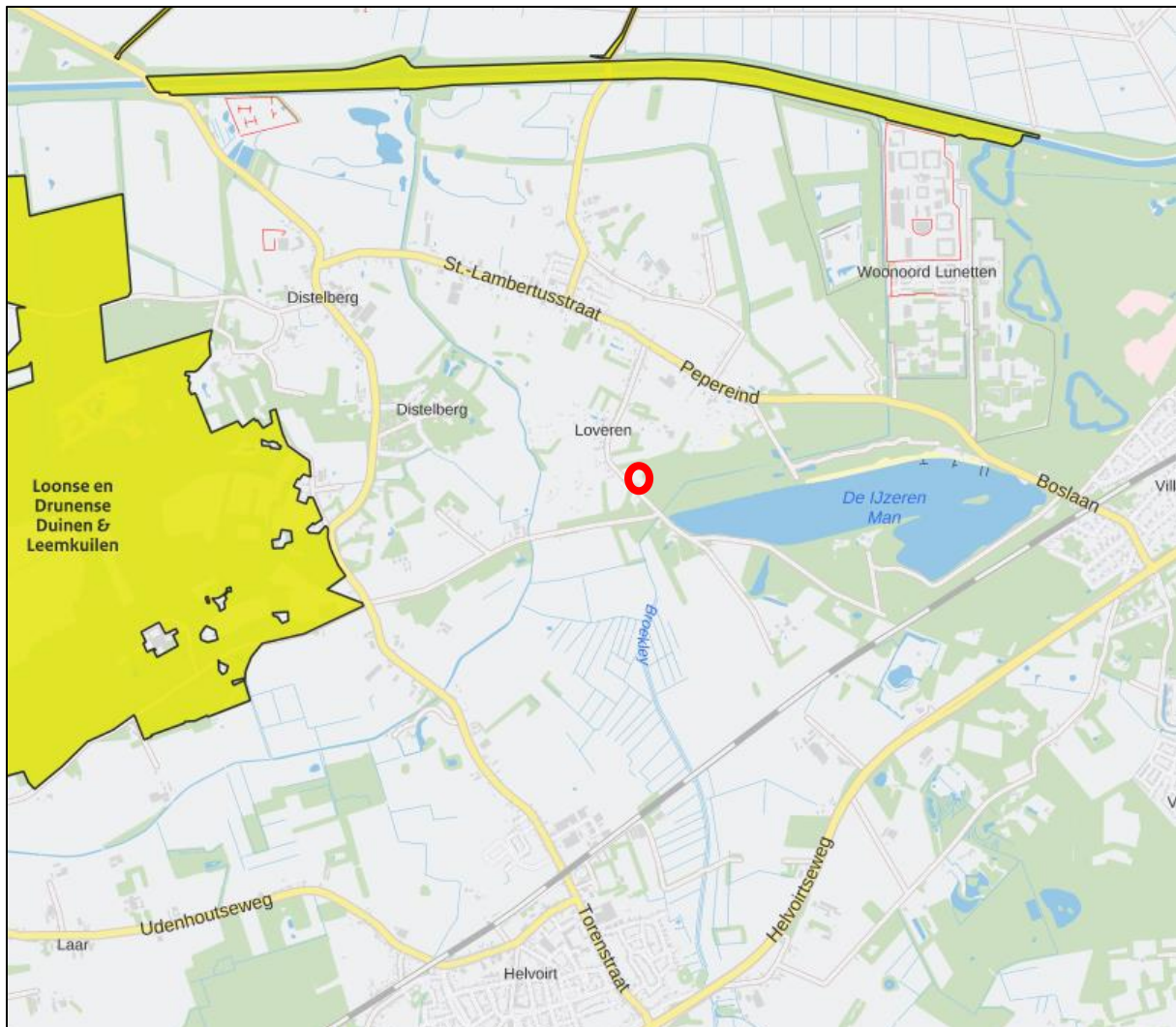
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied vanaf de planlocatie Loverensestraat 2 te Cromvoirt betreft 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' op een afstand van circa 1,4 kilometer in westelijke richting. In noordelijke richting is op circa 1,9 kilometer het gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' aanwezig.

Het initiatief behelst de herbestemming van een hoveniersbedrijf, naar een burgerwoning. Het ruimtebeslag wordt ten opzichte van de huidige bestemming verkleind en de ontwikkeling gaat gepaard met een afname van de milieubelasting. Immers zijn in de huidige situatie de vervoersbewegingen en bedrijfsactiviteiten van een hoveniersbedrijf toegestaan, naast het gebruik van de bestaande bedrijfswoning. In de beoogde situatie blijft de bedrijfswoning behouden en wordt het gebruik hiervan omgezet naar een burgerwoning. Ondergeschikt is sprake van een aan huis verbonden bedrijf, zijnde een kerstbomenleasebedrijf. Logischerwijs is er door deze herbestemming dus sprake van een afname in milieubelastende activiteiten (en daarmee de afname van de potentiële uitstoot van stikstofemissies).

Door de aard van de beoogde situatie (burgerwoning met ondergeschikt aan huis verbonden bedrijf) en de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden (> 1,4 kilometer) kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, reeds met zekerheid worden uitgesloten. In het gebied zijn geen effecten merkbaar vanuit deze locatie. Om dit ook voor stikstofdepositie te kunnen bevestigen is hiervoor een berekening gemaakt. De potentiële stikstofdepositie van de beoogde bedrijfsopzet (gebruiks- en realisatiefase) is berekend met het rekenprogramma AERIUS Calculator. In Bijlage 2 is de input van deze berekening toegelicht en is de volledige berekening bijgevoegd. Voor de volledige inhoud wordt derhalve naar deze bijlage verwezen.

Concluderend, blijkt de uitgevoerde berekening met AERIUS Calculator is er in de beoogde situatie (gebruiks- en realisatiefase) bij een 'worst case' inschatting, geen sprake van depositieresultaten op de Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol N/ha/jaar. Bovendien door de aard van het voornemen (burgerwoning met ondergeschikt aan huis verbonden bedrijf), de ligging van de locatie en de afstand

(>1,4 km afstand) tot de Natura 2000-gebieden kunnen ook overige potentiële effecten op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 14: Uitsnede topografische kaart met weergave ligging Natura 2000-gebieden, planlocatie rood omkaderd aangeduid. (Bron: Aerials)

4.7 Flora en fauna

Ook de voormalige Flora- en faunawet is opgegaan in de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat de soortenbescherming ook via deze overkoepelende natuurwet is geregeld. Het beschermingsregime van soorten is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang



vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar een burgerwoning. Hierbij wordt een voormalig bedrijfsgebouw gesloopt. Omdat er sprake is van de sloop van bebouwing heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Dit onderzoek, uitgevoerd door IJzerman Advies is bijgevoegd in Bijlage 1. Navolgend worden de conclusies opgesomd. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt naar de bijlage verwezen.

De quickscan is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. Hiervoor heeft een veldinspectie, een deskstudie en een beoordeling op basis van expert judgement plaatsgevonden.

De veldinspectie heeft plaatsgevonden op 25 oktober 2019. Hierbij werd de ecologische potentie van de locatie in relatie met het mogelijk voorkomen van beschermde soorten (ook in de directe omgeving) onderzocht. Er is gezocht naar sporen van zoogdieren en vogels (uitwerpselen, nesten, hollen, haren, veren, krabsporen en pootafdrukken). Alle mogelijk te slopen bebouwing is uitvoerig aan de binnen- en buitenzijde onderzocht. Hiervoor zijn standaard eveneens een endoscoop, zaklampen en spiegels voorhanden. Daarnaast is er visueel gezocht naar plantenresten of beginnende vegetaties. De weersomstandigheden waren zonnig en droog.

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. Op en langs de randen van de percelen zijn enkel vrijgestelde soorten aangetroffen. Er zijn geen beschermde soorten of hun groeiplaatsen aangetroffen en deze worden hier ook niet verwacht.

Ongewervelden

Op de planlocatie ontbreken geschikte biotopen voor beschermde ongewervelden.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten worden niet aangetast met de voorgenomen ontwikkeling. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen bovendien geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast.

In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele beschermde algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Deze soorten worden niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten. Wel zal er voldoende zorg gedragen worden bij handelingen op locatie bij eventueel aanwezige individuen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen.

Broedvogels

Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen, huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen in de te slopen of toekomstig te renoveren bebouwingsdelen.

Ter voorkoming van het verstoren van eventueel aanwezige broedende vogels wordt aangeraden eventuele sloop- of kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Wet natuurbescherming. Sloop buiten het broedseizoen verkleint de kans op verstoring van broedende vogels. Mocht er toch gesloopt worden binnen het broedseizoen, dan kan dit begeleid worden door een ecologisch deskundige.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een vrijgestelde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. In het kader van ruimtelijke



ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen.

Alle soorten vleermuizen vallen bovendien onder de groep beschermde soorten. De checklist van het Vleermuisprotocol 2017 geeft voor gebouwen een aantal aandachtspunten. De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Meststroken op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. Spouwruimtes ontbreken in de onderzochte objecten. Bruikbare kieren of beplating waarachter de dieren zouden kunnen verblijven, ontbreken eveneens. Deze waren afgezet met schuimplaat.

In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken.

De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Concluderend, vrijgestelde soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing of vergunning meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkeling niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de eventueel aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september of oktober. Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Tevens zijn geen nestlocaties aangetroffen. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele sloop- of kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient dat dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd. Ten tijde van de inspectie zijn er geen broedende vogels of in gebruik zijnde nesten aangetroffen.

Het aspect flora en fauna staat dus met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Uiteraard wordt indien nodig de rechtstreekse geldende zorgplicht ten aanzien van soorten in acht genomen.

4.8 Externe veiligheid

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

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



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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde ($\approx 1'$). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er in bepaalde gevallen een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht (Afbeelding 15).

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Afbeelding 15: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 16. Hieruit volgt in noordwestelijke richting, aan de

Loverensestraat 7, een recreatieterrein met een bovengrondse propaantank van circa 9 m³. Hierbij hoort een PR 10⁻⁶ risicocontour van 19 meter. Aan de overzijde van de weg, nabij Loverensestraat 7, is behorend bij het recreatieterrein Pepereind 13 eveneens een terrein aanwezig met een propaantank. Het betreft hier een ondergrondse propaantank met een inhoud van 40 m³. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen worden hiervoor, afhankelijk van de jaarlijkse doorzet, benodigde afstanden tot circa 40 meter gehanteerd.

De bestemmingsgrens van onderhavig plangebied richting beide recreatieterreinen bedraagt meer dan 80 meter. De locatie is dus buiten de invloedssfeer van potentiële veiligheidsrisico's gelegen ten gevolge van deze aanwezige propaantanks. Bovendien betreft het een bestaande woning, welke enkel in functie wordt gewijzigd. Het voornemen zorgt dus niet voor een toename van het aantal aanwezige personen in het plangebied.

Verder volgt uit de risicokaart dat in zuidwestelijke richting een tweetal buisleidingen aanwezig zijn. Het betreft op circa 80 meter een buisleiding van Defensie, zonder aangeduide risicocontour. Op circa 180 meter is een aardgastransportleiding aanwezig. Ook deze leiding kent geen aangeduide risicocontour. Beide buisleidingen zijn dus ruimschoots buiten het plangebied gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er zich geen risicovolle inrichtingen bevinden in de invloedssfeer van de planlocatie. Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid. Bovendien heeft het planvoornemen enkel betrekking op de omschakeling van een bedrijfslocatie met één bedrijfswoning, naar één burgerwoning. Er is dus geen sprake van woningtoevoeging, of het anderszins toevoegen van aanwezige personen op locatie. Daardoor ontstaan er met zekerheid geen belemmeringen op het vlak van externe veiligheid voor het planvoornemen.



Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart, planlocatie globaal wit omkaderd weergegeven

4.9 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;



- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig, zie hiertoe o.a. Afbeelding 16 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan (Afbeelding 10). In zuidwestelijke richting is een tweetal buisleidingen aanwezig. Het betreft op circa 80 meter een buisleiding van Defensie, zonder aangeduide risicocontour. Op circa 180 meter is een aardgastransportleiding aanwezig. Uit de risicorapportages volgt geen relevante risicocontour en de leiding is ruim buiten het plangebied gelegen. Dit aspect is dus niet nader relevant voor wijzigingsplan.

4.10 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor de planlocatie aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt is bijgevoegd in Afbeelding 17. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking. Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie hecht aan deze aspecten geen nader belang meer en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aangeduid complex van cultuurhistorisch belang of een cultuurhistorisch vlak. Wel is de locatie gelegen in één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Meierij. Bovendien is de locatie gelegen in het cultuurhistorisch landschap Loonse en Drunense Duinen en het archeologisch landschap Dekzandrug Tilburg – Den Bosch. Deze aanduidingen kennen een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen.

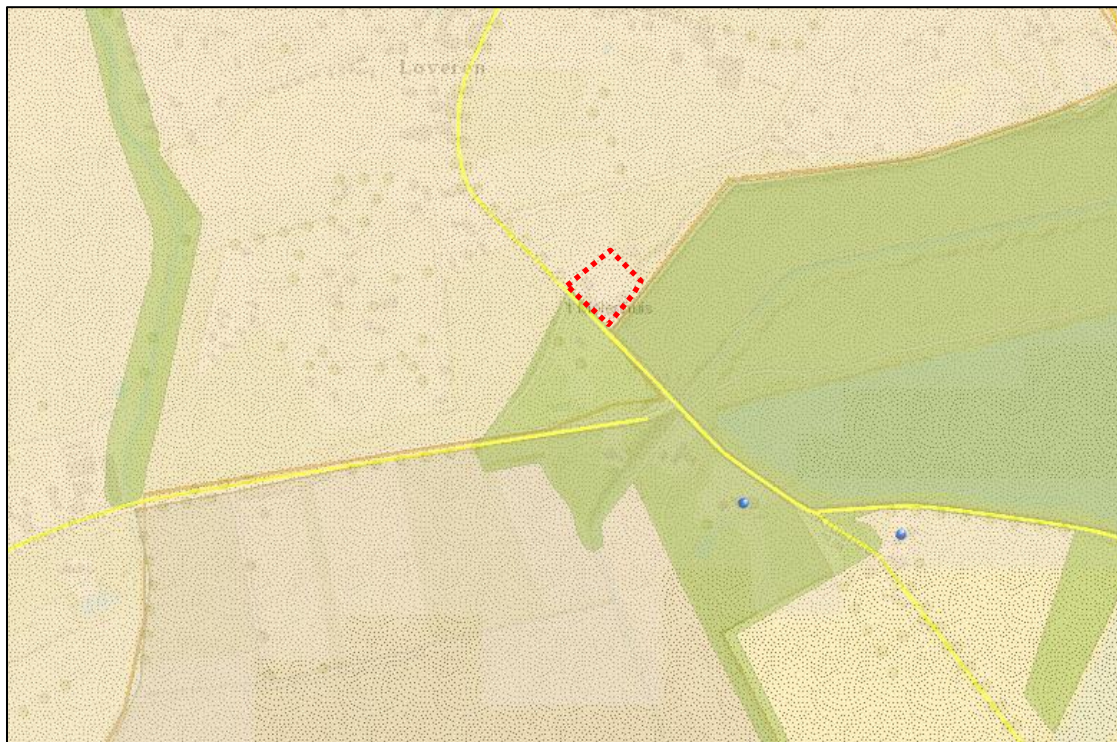
De regio Meierij kent een zeer uitgestrekte ligging. Hierbij worden de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Kenmerkend voor het landschap van de Meierij zijn bovendien de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt. Doelstelling voor de volledige regio zijn behoud door ontwikkeling of versterking, in samenhang met de dragende structuren en een toeristisch-recreatieve ontsluiting.

De uitgestrekte ligging geldt eveneens voor het cultuurhistorisch landschap Loonse en Drunense Duinen. De Loonse en Drunense Duinen zijn Brabants grootste stuifzandgebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien liggen de waarden in de elementen en structuren uit verschillende perioden, die tezamen een beeld geven van de geschiedenis van bewoning en gebruik van dit bijzondere gebied en de strijd die geleverd moest worden tegen de natuurlijke krachten, die dorpen en akkers bedreigden. De Loonse en Drunense Duinen zijn in aardkundig en ecologisch opzicht eveneens erg belangrijk. Doelstelling is het behoud van het stuifzandgebied. Daarbij de natuurontwikkelings- en recreatieve opgave afstemmen met de cultuurhistorische waarden. Nieuwe economische dragers

dienen afgestemd te worden op de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Tevens kan de cultuurhistorische waardering vergroot worden door het vergroten van de belevingswaarde.

Het archeologisch landschap Dekzandrug Tilburg – Den Bosch is eveneens langgerekt en loopt van Goirle tot Vught. Doelstelling is om op deze gronden duurzaam en in samenhang het bodemarchief te behouden, o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid. Het aspect archeologie wordt in navolgende paragraaf verder behandeld.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 is de weg Loverensestraat aangemerkt met een redelijk hoge historische geografie. Het bosgebied rondom de IJzeren Man is aangemerkt als historisch groen.



I Provinciaal belang cultuurhistorie	II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie	III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006
Regio Complex van cultuurhistorisch belang Archeologische landschappen Cultuurhistorische vlakken Cultuurhistorische landschappen	Rijksmonumenten Beschermde stads en dorpsgezichten Archeologische monumenten Indicatieve Archeologische waarden	Monumentale bomen Overige bouwkunst Historische zichtrelaties lijn Zichtrelatie Historische zichtrelaties vlak Eendenkooi Molenbiotoop Schootsveld Historische geografie — Zeer hoog — Hoog — Redelijk hoog Historische stedenbouw Historisch groen Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen

Afbeelding 17: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Op de planlocatie, of in de directe omgeving, zijn echter geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De weg Loverensestraat en het groen rondom de projectlocatie blijft met het planvoornemen ongewijzigd behouden.

Er is sprake van een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie, waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd. De juridisch-planologische regeling wordt derhalve in overeenstemming gebracht met het gewenste toekomstige gebruik (voortzetten ten behoeve van burgerwoning), waarbij overtollige bedrijfsbebouwing (een voormalig bedrijfsgebouw) wordt verwijderd. Het voornemen doet geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.

4.11 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught gebiedsaanduidingen opgenomen. Bij een opgenomen gebiedsaanduiding 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van de middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiertoe is een 'aanlegvergunningstelsel' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) opgenomen, voor werkzaamheden buiten de toegekende bouwvlakken. Het is zonder vergunning en archeologisch onderzoek ter plaatse van deze gebiedsaanduiding niet toegestaan om diverse bodemingrepen buiten de bouwvlakken te verrichten.

De planlocatie aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt heeft de genoemde gebiedsaanduiding 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde' toegekend gekregen. Het plan heeft hoofdzakelijk betrekking op een gebruikswijziging van de bestaande bebouwing. Een van de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen wordt hierbij gesloopt. Alle aanwezige gebouwen zijn op locatie echter gelegen binnen het bouwvlak, waardoor geen nadere onderzoeksverplichtingen gelden. Bovendien kan



geconcludeerd worden dat ten behoeve van de bouw van deze aanwezige bebouwing in het verleden bodemingrepen hebben plaatsgevonden, waardoor de bodem ter plaatse reeds verstoord is. De kans op het aantreffen van archeologische resten is daarmee nihil. Het slopen van het voormalige bedrijfsgebouw heeft daarmee geen invloed op het aspect archeologie. Voor het overige vinden er ten gevolge van het plan geen bodemingrepen plaats. De ontwikkeling heeft derhalve ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor plannen gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project net onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerstgenoemde criterium volgt dat het plan moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar wonen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C- en D-lijst. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

In deze toelichting heeft o.a. een toetsing omtrent de diverse omgevingsaspecten plaatsgevonden die inhoudelijk gelijk te stellen is aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft, wegens aard, omvang en afstand, met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is nader aangetoond en gemotiveerd in paragraaf 4.6 en Bijlage 2.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een inhoudelijke toetsing plaatsgevonden, gelijk te stellen aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden. Tevens is in de Wro (artikel 3.6, eerste lid onder a) bepaald dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. Dit wordt een wijzigingsplan genoemd.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat tenminste uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. De verbeelding en regels vormen daarbij tezamen het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium inzake het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken, en bepaalt de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er van overheidswege standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.2 Toelichting verbeelding

Als basis voor onderhavig plan wordt de vigerende verbeelding (afkomstig van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') gehanteerd. Hierbij worden enkel de aanpassingen doorgevoerd die betrekking hebben op het voornemen, te weten de omschakeling van een bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen – 2'.

De begrenzing van het plangebied betreft het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf', daar dit de gronden zijn die van bestemming gewijzigd dienen te worden. Conform de wijzigingsbevoegdheid, wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' hierbij gewijzigd naar 'Wonen – 2'. Het huidige bouwvlak rondom de aanwezige bebouwing wordt hierbij behouden. De bedrijfsspecifieke aanduidingen, met name gericht op de toegestane bedrijfsbebouwing worden verwijderd. De vigerend toegekende gebiedsaanduidingen 'overige zone - attentiegebied ehs' en 'overige zone - middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde' blijven ongewijzigd behouden. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' wordt niet meer opgenomen wegens het vervallen van de Reconstructiewet. De regels voor de extensiveringsgebieden zijn in gewijzigde vorm opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Deze regels kennen echter een rechtstreekse werking en onderhavig plangebied omvat geen veehouderij-activiteiten. Hierdoor is een aanvullende aanduiding op de verbeelding voor dit plan niet noodzakelijk.

5.3 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP.

Doordat onderhavig plan een wijzigingsplan betreft, dienen de regels van het moederplan 'Buitengebied 2011' als basis. Formeel kan het plan enkel gewijzigd worden, conform de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat de regels nagenoeg ongewijzigd worden overgenomen en waar



nodig enkel aangevuld worden om te kunnen voldoen aan de bepalingen uit de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij worden uiteraard wel enkel de regels opgenomen van de bestemmingen en aanduidingen die van toepassing zijn voor het plangebied.

De regels zijn op een aantal onderdelen beperkt gewijzigd ten opzichte van het moederplan. Ten eerste mogen bedrijfswoningen binnen 'Bedrijf' worden uitgevoerd met een maximale inhoudsmaat van 750 m³ (in plaats van regulier 600 m³ bij burgerwoningen). Hier is bij uitvoering van de woning dan ook gebruik van gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid, artikel 6.4.3, lid c onder 1 is bovendien een sloopbonusregeling opgenomen. De maximale toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag hiermee worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, tot een maximale inhoud van 850 m³. In onderhavige situatie wordt een voormalig bedrijfsgebouw van 150 m² gesloopt. Derhalve is op basis van de sloopbonusregeling een verruiming van de inhoud van de woning toegestaan van 15 m³. Hierdoor wordt de toegestane woninginhoud 765 m³. Deze inhoudsmaat is daarom als zodanig opgenomen in de regels.

Tevens is er in de wijzigingsbevoegdheid een sloopbepaling opgenomen voor de aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. In het moederplan is voor de vrijstaande bijgebouwen voor burgerwoningen een maximale omvang van 80 m² bepaald. In onderhavige situatie zijn, naast het te slopen voormalige bedrijfsgebouw, een tweetal bestaande gebouwen aanwezig, ondersteunend aan het gebruik van de burgerwoning en het aan huis verbonden bedrijf. Het college van burgemeester en wethouders heeft naast de wijzigingsbevoegdheid, tevens een bevoegdheid op grond van de 'kruimelgevallenregeling' (opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, Hoofdstuk IV). In deze regeling is in artikel 4, lid 1 de bevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders toestemming kan verlenen voor een bijbehorend bouwwerk tot een bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van 150 m². In onderhavige situatie worden beide bevoegdheden gecombineerd, zodat een totaal van 230 m² bijgebouwen (80 m² + 150 m²) wordt toegestaan. Hiermee kunnen de twee aanwezige bijgebouwen behouden blijven en op termijn waar nodig gedeeltelijk worden gewijzigd, dan wel gerenoveerd. Ook deze toegestane oppervlakte dient derhalve in de regels geborgd te worden, om te voorkomen dat deze bebouwing ongewenst onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Het aanwezige kerstbomenleasebedrijf blijft als nevenactiviteit op locatie ongewijzigd behouden. Deze functie is echter reeds passend binnen de bestaande regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voor een aan huis gebonden bedrijf. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 of 2 in een (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning is toegestaan, in de bedrijfscategorieën als genoemd in de bij de regels bijgevoegde 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. In deze lijst is o.a. opgenomen een verhuurbedrijf voor roerende goederen, waartoe tevens een kerstbomenleasebedrijf behoort. Deze functie is dus blijvend toegestaan, ook na onderhavige bestemmingswijziging.

Verder zijn de regels aangevuld met een voorwaardelijke verplichting inzake de sloop van het bestaande voormalige bedrijfsgebouw. Hiermee wordt juridisch geborgd dat deze bebouwing ook daadwerkelijk wordt gesloopt. Als laatste zijn de regels van het 'Parapluplan Parkeren', als vastgesteld door de gemeenteraad van Vught op 6 juni 2018 ongewijzigd verwerkt in de regels.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Vught. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is bovendien geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien vindt vooroverleg plaats met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Procedure algemeen

In Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de inhoudelijke vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 1.1.1, derde lid van het Bro wordt Hoofdstuk 3 van dit besluit en de hierop berustende bepalingen mede van toepassing verklaard voor wijzigingsplannen.

In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een plan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De formele vaststellingsprocedure van een wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit artikel wordt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Het ontwerpwijzigingsplan dient ter visie te worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Vervolgens dient het college van burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging te besluiten omtrent de wijziging.

Na vaststelling wordt het besluit wederom bekend gemaakt en ligt het wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan bovendien in werking.

6.2.2 Vooroverleg en zienswijzen

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting. Tevens worden de resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpwijzigingsplan na afloop van deze termijn verwerkt in onderhavige toelichting.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Quicksan flora en fauna

Bijlage 2: Berekening stikstofdepositie AERIUS Calculator