

**ZEELAND, VOOR-OVENTJE 3 -
VERBINDINGSWEG 1**

bestemmingsplan

BOUW





Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

Zeeland, Voor-Oventje 3 - Verbindingsweg 1

bestemmingsplan

Vast te stellen

Opsteller plan:

DLV Advies

Datum:

23 februari 2024

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding voor het plan	4
1.2 Planlocatie	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gewenste situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten	31
4.1 Milieu	31
4.2 Ecologie	41
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	46
4.4 Verkeer en parkeren	48
4.5 Wateraspecten	50
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	52
5.1 Economische uitvoerbaarheid	52
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
5.3 Handhaving	53
Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen	54
6.1 Doel en reikwijdte	54
6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan	54
6.3 Voorliggend bestemmingsplan	56



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Voorliggend plan betreft een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van het uitbreiden van de horecagelegenheid aan het Voor-Oventje 3/Verbindingsweg 1 te Zeeland. Momenteel betreft de horecagelegenheid een nevenactiviteit bij het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf, zijnde een gecombineerd bedrijf waarop jongvee wordt gehouden en akkerbouw wordt uitgevoerd. Het is de wens van de initiatiefnemer om de horecagelegenheid als hoofdactiviteit uit te voeren, waarbij de agrarische activiteit als nevenactiviteit zal blijven worden uitgevoerd.

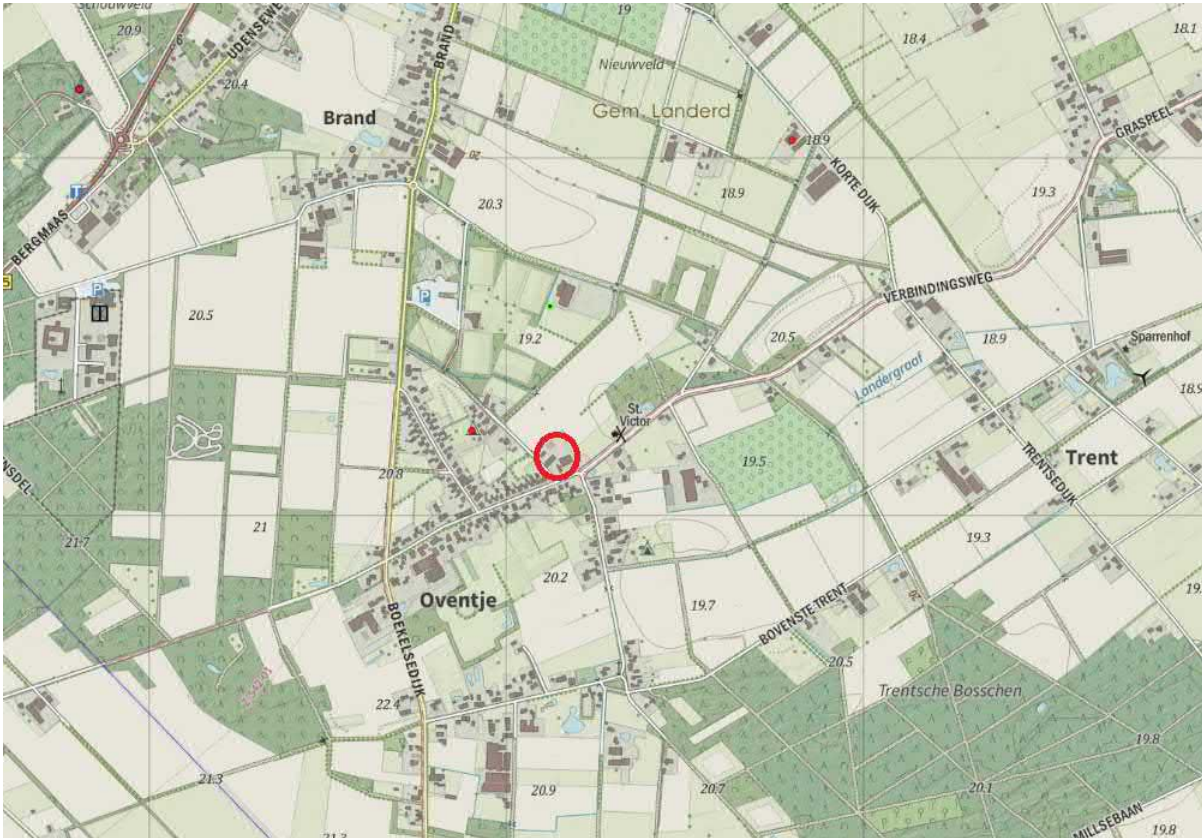
In het hoofdstuk "Planbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht, daar is ook een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen. De initiatiefnemer heeft momenteel ter plaatse een agrarisch bedrijf in uitvoering. Na beëindiging van de cafetaria aan de overzijde van de weg besloot de initiatiefnemer een horecagelegenheid als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf uit te voeren. Hiervoor is destijds een vergunning verkregen. De horecagelegenheid, welke momenteel als nevenactiviteit wordt uitgevoerd, blijkt een groot succes en door de steeds toenemende vraag is uitbreiding van de horecagelegenheid noodzakelijk. Echter is ter plaatse de maximaal toegestane oppervlakte en omvang voor een horecagelegenheid als nevenactiviteit reeds benut. Door verdere uitbreiding van de horecagelegenheid is niet langer sprake van een nevenactiviteit, maar van een hoofdactiviteit. Het is de wens van de initiatiefnemer om de horecagelegenheid als hoofdactiviteit te gaan uitvoeren, waarbij de agrarische activiteiten als nevenactiviteit uitgevoerd zullen blijven worden. Het is vanuit het bestemmingsplan niet mogelijk ter plaatse van een agrarische bestemming een horecagelegenheid als hoofdactiviteit te exploiteren.

De gewenste ontwikkeling past daarmee niet binnen het bepaalde in het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkeling, mits hiervoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorliggend document dient als toelichting waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan het Voor-Oventje 3/Verbindingsweg 1 te Zeeland en ligt aan de noordoost kant van Het Oventje, aan de zuidkant van de kern Zeeland in het landelijk gebied van gemeente Maashorst (voorheen gemeente Landerd). De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Zeeland, sectie H, nummer 3088. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.

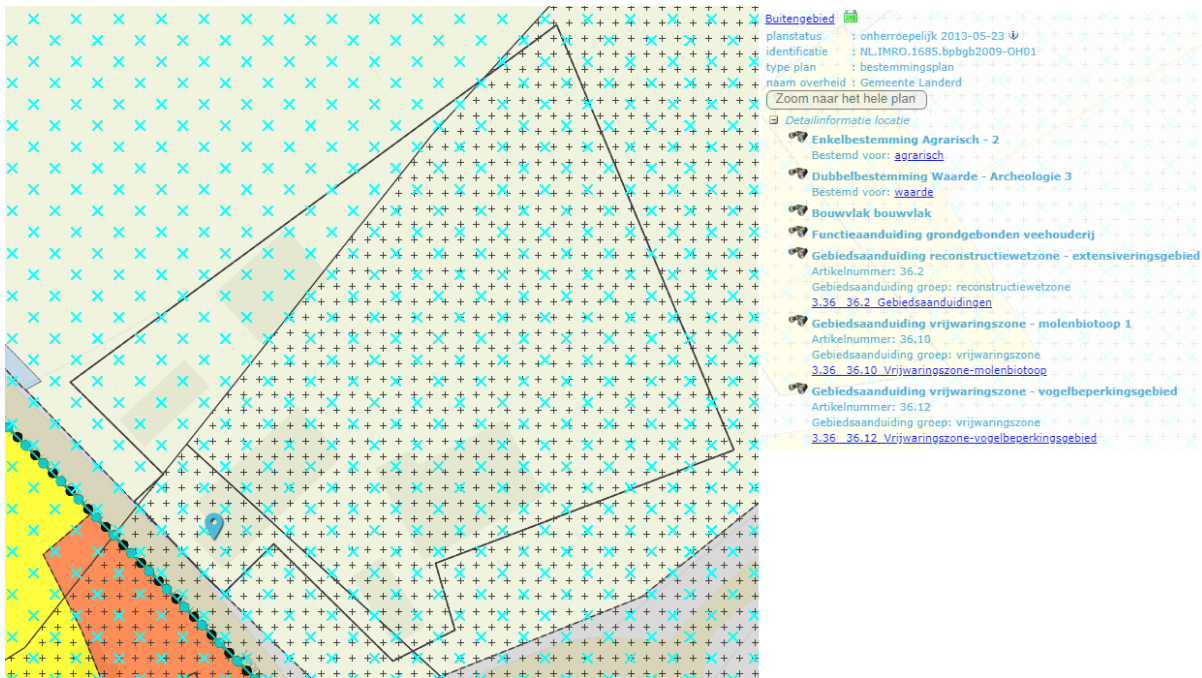


*Uitsnede topografische kaart locatie.
Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl.*

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse is het bepaalde uit het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2013, onverkort van toepassing. Daarnaast is het bepaalde in de herziening op het bestemmingsplan Buitengebied, het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1", zoals vastgesteld op 1 oktober 2015, voor zover relevant van toepassing. Ten slotte is het bepaalde in het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd", zoals is vastgesteld op 27 september 2019, voor zover relevant van toepassing.

Zoals te zien in de volgende figuur zijn ter plaatse de bestemming 'Agrarisch - 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Tevens zijn ter plaatse de aanduidingen 'grondgebonden veehouderij', 'bouwmak', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone - vogelbeperkingsgebied' van toepassing. De locatie is net buiten de geluidszone van Miegbasis Volkel gelegen. De aanvullende bepalingen van de geluidszone zijn daarmee niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen de agrarische bestemming mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgevoerd. Horeca activiteiten mogen uitsluitend (en tot op zekere hoogte) als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Om de gewenste horeca activiteiten mogelijk te maken dient daarom de bestemming te worden gewijzigd.

In het geldende bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voorgenomen bestemmingswijziging mogelijk te maken. Om deze reden is het noodzakelijk om voor de gewenste ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen, mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet zal leiden tot bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak. Middels voorliggende toelichting wordt de ontwikkeling nader gemotiveerd en wordt aangetoond dat deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin worden de plannen van de initiatiefnemer getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het plan aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, indien van toepassing, uitgevoerde aanvullende onderzoeken beschreven.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.
- Hoofdstuk 6 bevat de wijze van bestemmen. Hierin wordt nader gespecificeerd welke onderdelen een bestemmingsplan hoort te bevatten en welke bijzondere bepalingen ten aanzien van voorliggend plan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Gebiedsprofiel

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd).

De omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit een agrarisch landschap gelegen aan de rand van een woongebied. De verkavelingsstructuur betreft een strokenverkaveling met een grootschalige opzet. De onderlinge kavels worden gescheiden door kavelsloten en/of lijnen in het landschap.

In de nabije omgeving van de locatie zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Aan de overzijde van de weg is een ontwikkeling gaande waarin wordt voorzien in de bouw van 10 woningen. Daarvoor is inmiddels het bestemmingsplan vastgesteld. De woningen zijn echter nog niet gerealiseerd. Daarnaast zijn in de omgeving enkele niet-agrarische bedrijven gelegen.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Op de locatie is momenteel een agrarisch bedrijf aanwezig, waarbij als nevenactiviteit een horecagelegenheid met speelruimte wordt geëxploiteerd. Ter plaatse worden 36 stuks jongvee gehouden. Daarnaast vindt tuin- en akkerbouw plaats.

In het verleden is een vergunning verleend voor het, naast de 36 stuks jongvee, houden van nog eens 193 stuks melkvee. Daarvoor zou een stal worden gebouwd. Deze stal is echter niet gebouwd en de vergunning voor het bouwen van deze stal is reeds ingetrokken. De rechtsgeldige vergunning ter plaatse ziet daarmee toe op het houden van 36 stuks jongvee.

In de huidige situatie vindt als zijnde beroep aan huis een vorm van begeleid wonen plaats. Het betreft een kleinschalige vorm van begeleid wonen (ongeveer 80 m²) waarbij de ter plaatse gehuisveste jongvolwassenen op de locatie middels een vorm van dagbesteding gedurende een deel van de dag bezig worden gehouden. De dagbesteding vindt plaats op het eigen erf en bestaat deels uit eenvoudige werkzaamheden op het agrarisch bedrijf en deels uit houtbewerking (kloven) in een deel van de bestaande voeropslag. Hierin vindt naast houtbewerking als dagbesteding ook houtopslag plaats. Het begeleid wonen en de daarbij behorende dagbesteding wordt uitgevoerd als kleinschalig beroep aan huis en is ondergeschikt aan de woonfunctie en ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf.

Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 1 hectare groot. In de volgende figuur is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie. Daarin, alsmede in de daarop volgende tabel, zijn de functies van de bebouwing nader aangegeven.



Luchtfoto huidige situatie ter plaatse met huidige functies bebouwing.
Bron: PDOK viewer (bewerkt).

Gebouw	Functie	Oppervlakte
1	Nevenactiviteit horeca	ca. 170 m ²
2	Agrarisch bedrijfsgebouw met opslag	ca. 430 m ²
3	Agrarisch bedrijfsgebouw met opslag en jongveestalling	ca. 125 m ²
4	Bedrijfswoning	ca. 190 m ²
5	Agrarisch bedrijfsgebouw met jongveestalling	ca. 200 m ²
6	Begeleid wonen van jongvolwassenen	ca. 80 m ²
7	Agrarisch bedrijfsgebouw met bedrijfsmatige opslag	ca. 165 m ²
8	Agrarisch bedrijfsgebouw met werktuigenberging en bedrijfsmatige opslag	ca. 210 m ²

totaal hoofdactiviteit (agrarisch)	Totaal nevenactiviteiten (horeca en begeleid wonen)
ca. 1.320 m ² (inclusief bedrijfswoning)	ca. 250 m ²

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse de als nevenactiviteit uitgevoerde horecagelegenheid verder uit te breiden en als hoofdactiviteit uit te gaan voeren. Het agrarisch bedrijf zal daarbij in de huidige vorm als nevenactiviteit uitgevoerd blijven worden. Het bestaande beroep aan huis, zijnde het op kleinschalige wijze begeleid wonen, blijft in de bestaande omvang behouden. Dit blijft een kleinschalig beroep aan huis, ondergeschikt aan de woonfunctie en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

De voorgenomen uitbreiding zal geheel in pandig in de bestaande bebouwing plaatsvinden. De bestaande speelruimte zal hierbij worden omgeschakeld naar ruimte ten behoeve van de horecagelegenheid. Intern zal een en ander worden gewijzigd en/of verbouwd, maar er zal aan de uiterlijke verschijningsvorm niets wijzigen. Het bestaande agrarische bedrijfsgebouw dat momenteel in gebruik is voor opslag van agrarische producten en als jongveestal, aan de zuidwest kant naast het hoofdgebouw, zal voor een deel (ongeveer 75 m²) in gebruik worden genomen voor opslag ten behoeve van de horecagelegenheid. Het zal daarbij uitsluitend gaan om opslag ten behoeve van de horeca en niet om een verdere uitbreiding van de horecagelegenheid.

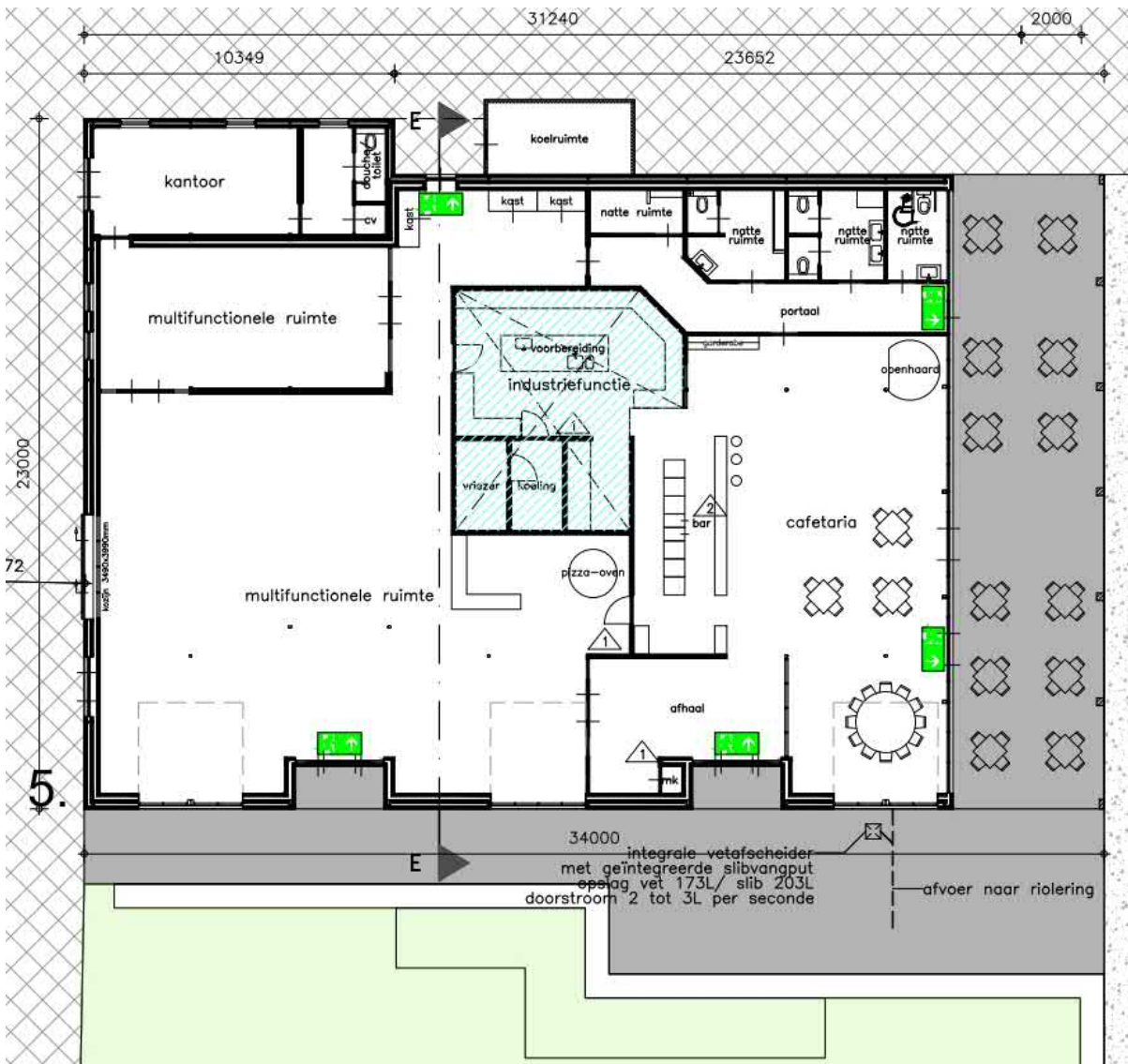
Het is de wens van de initiatiefnemer om het ter plaatse gehouden (en vergunde) vee (maximaal 36 stuks jongvee) alsmede de tuin- en akkerbouw als nevenactiviteit te blijven uitvoeren. Ook hiertoe zal geen nieuwbouw plaatsvinden.

De agrarische activiteiten zijn kleinschalig van aard en zijn onvoldoende om een volwaardig inkomen te genereren voor het noodzakelijke levensonderhoud. Destijds is daarom gekozen voor een horecagelegenheid als nevenactiviteit. Daarmee werden de inkomsten uit de agrarische tak aangevuld met de inkomsten uit de nevenactiviteit. De horecagelegenheid is echter zeer in trek gebleken in de omgeving, waardoor uitbreiding van de horecagelegenheid noodzakelijk is gebleken. Met de voorgenomen uitbreiding zal het grootste inkomen uit de horecagelegenheid worden gehaald. Daarnaast zal de horecagelegenheid veruit de meeste arbeidstijd vereisen. De agrarische activiteiten zijn dusdanig kleinschalig van aard dat deze zowel qua inkomsten als qua arbeid niet in verhouding staan tot de gewenste horecadoeleinden. Derhalve is de horecagelegenheid als hoofdactiviteit aan te merken en zal de agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit aan te merken zijn.

De agrarische activiteiten zullen daarom als nevenactiviteit bij het gewenste horecabedrijf worden uitgevoerd. De geteelde producten worden deels in de horecagelegenheid toegepast, waarbij op eigen bedrijf geproduceerde producten worden verwerkt in de geserveerde gerechten. Daarmee is de agrarische nevenactiviteit verbonden met de horeca en maken de agrarische activiteiten tot op zekere hoogte eveneens deel uit van de gewenste bedrijvigheid.

Het begeleid wonen zal in de huidige omvang als ondergeschikt beroep aan huis blijven worden uitgevoerd. Er zullen geen wijzigingen plaatsvinden aan het ondergeschikte begeleid wonen. Ook de dagbesteding ten behoeve van het kleinschalig begeleid wonen (eenvoudige werkzaamheden op het agrarisch bedrijf en houtbewerking) zal niet wijzigen.

In de volgende figuur is (niet op schaal) weergegeven wat de gewenste indeling van het betreffende bedrijfsgebouw waarin de horecagelegenheid wordt uitgevoerd zal worden. De volledige tekening is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.



*Situatietekening met gewenste indeling bedrijfsgebouw met horecagelegenheid.
Bron: DLV Advies; Initiatiefnemer.*

De landschappelijke inpassing is door een landschapsdeskundige verder uitgewerkt en opgenomen in een landschappelijk inrichtingsplan. Daarin is opgenomen op welke wijze de landschappelijke inpassing zal plaatsvinden en welke soorten beplanting daarvoor worden toegepast. Daarbij is ingegaan op de relatie van de locatie en de beplantingselementen met het omliggende landschap. Tevens is met de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de werking van de nabijgelegen molen (vanwege deze molen is geen hoogopgaande beplanting mogelijk). In de volgende figuur is de voorgenomen landschappelijke inpassing nader weergegeven. Het volledige landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

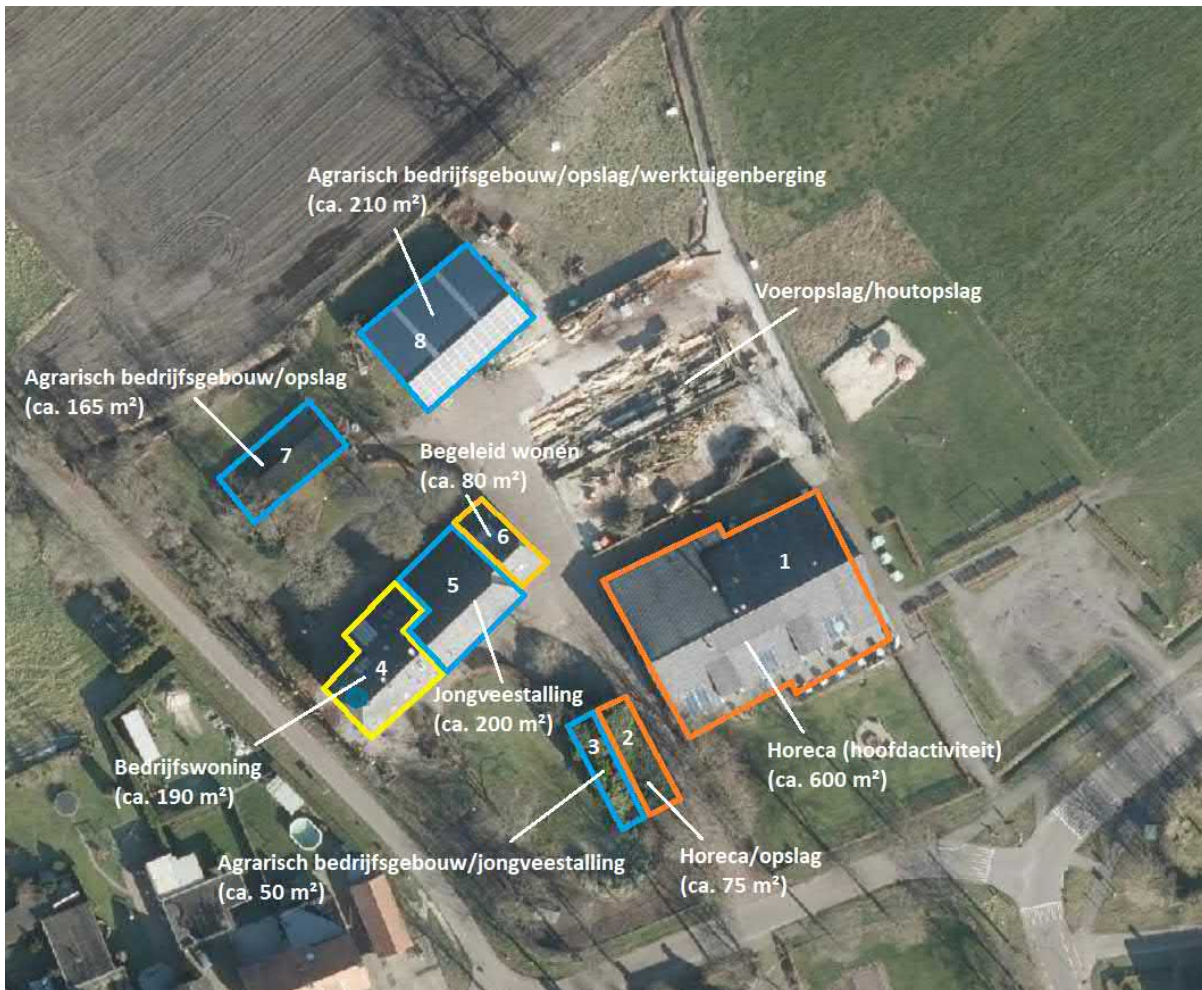


Tekening landschappelijke inpassing.
 Bron: h8 ontwerpbureau.

Concreet zullen in de gewenste situatie de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- Ter plaatse van de op de bij dit plan behorende verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van horeca - overige horeca activiteiten' wordt de horecagelegenheid, zijnde een restaurant, een cafetaria en een zaal voor feesten en partijen (op afhuur), uitgevoerd. Er zal uitsluitend ten behoeve van deze activiteiten sprake zijn van horeca activiteiten anders dan horecacategorie 1.
- Op de gronden bestemd als horeca zullen voorzieningen ten behoeve van de horecagelegenheid (op deze gronden tot maximaal horecacategorie 1) worden uitgevoerd alsmede de agrarische nevenactiviteit. De voorzieningen ten behoeve van de horecagelegenheid zijn bijvoorbeeld een terras en het speelveld.
- De agrarische nevenactiviteit zal bestaan uit het houden van jongvee (maximaal 36 stuks), het opslaan van voedergewassen in de voorzieningen voor voeropslag en het uitvoeren van tuin- en akkerbouw op de omliggende agrarische gronden in eigendom van de initiatiefnemer.
- De opslag van goederen en machines ten behoeve van de horeca en de agrarische nevenactiviteit in de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van buitenopslag;
- Ter plaatse van de op de bij dit plan behorende verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van horeca - parkeerplaats' vindt het parkeren plaats ten behoeve van de horecavoorziening. Daarbij is er, in geval van grote drukte, de mogelijkheid om op het eigen terrein (ten noorden van de speelvoorzieningen) nog te voorzien in extra parkeergelegenheid. Deze zal echter uitsluitend nodig zijn in geval van een grote drukte en zal slechts incidenteel worden gebruikt;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - begeleid wonen' zal het begeleid wonen als beroep aan huis worden uitgevoerd, waarbij het begeleid wonen ondergeschikt is aan de woonfunctie en aan de hoofdfunctie.

De gewenste functies zijn in de volgende afbeelding in een luchtfoto en in de daarop volgende tabel nader weergegeven.



Luchtfoto met gewenste functies bebouwing.

Bron: PDOK vierwèr (bewerkt).

Gebouw	Functie	Oppervlakte
1	Horecagebouw	ca. 600 m ²
2	Bedrijfsgebouw ten behoeve van het horecabedrijf met bedrijfsmatige opslag	ca. 75 m ²
3	Agrarisch bedrijfsgebouw met jongveestalling	ca. 50 m ²
4	Bedrijfswoning	ca. 190 m ²
5	Agrarisch bedrijfsgebouw met jongveestalling	ca. 200 m ²
6	Begeleid wonen van jongvolwassenen	ca. 80 m ²
7	Agrarisch bedrijfsgebouw met bedrijfsmatige opslag	ca. 165 m ²
8	Agrarisch bedrijfsgebouw met werktuigenberging en bedrijfsmatige opslag	ca. 210 m ²

 totaal hoofdactiviteit (horeca)	Totaal nevenactiviteiten (agrarisch en begeleid wonen)
ca. 865 m ² (inclusief bedrijfswoning)	ca. 705 m ²

Het bouwvlak ter plaatse zal worden toegespitst op de nieuwe functies en zal worden verkleind tot een daarbij passende omvang van ongeveer 0,57 hectare. Het gewijzigde bouwvlak is op de bij dit plan behorende verbeelding nader weergegeven.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft echter een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden dan ook benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

Met de NOVI wordt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken geboden, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. Met de ambities van het Rijk wordt veel gevraagd van de leefomgeving. De ambities vragen meer ruimte dan er eigenlijk beschikbaar is. Derhalve wordt de volgende conclusie gesteld: niet alles kan en niet alles kan overal. De vraag daarbij is hoe kansen kunnen worden verzilverd en eventuele bedreigingen het hoofd geboden kunnen worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Schaarste betekent immers dat moet worden gekozen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten van de overheid: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor deze prioriteiten zijn voor zowel de korte als lange termijn maatregelen nodig die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Daarbij staan de volgende maatregelen centraal:

1. Klimaatbestendige inrichting in 2050:
Hierbij is het van belang dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vastgehouden, dat functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem en dat de energietransitie naar een volledig duurzame energiewinning verder wordt gestimuleerd en ontwikkeld.
2. Duurzame en circulaire economie:
Hierbij is het van belang dat de gevolgen voor de economie, mede door de COVID-19 pandemie, zoveel mogelijk worden beperkt en dat bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra, naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, aansluiting wordt gehouden op het verkeers en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en rekening wordt gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Daarbij wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors en worden investeringen gedaan in het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening in samenhang met het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.
3. Ontwikkeling Stedelijk Netwerk Nederland:
Hierbij is het van belang dat wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's, dat de woningbouw een nieuwe, stevige impuls wordt gegeven en dat zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, klimaatbestendig en natuurinclusief. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden het groene karakter, wordt het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad versterkt en wordt de aansluiting op het groene gebied buiten de stad verbeterd.
4. Geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied:
Hierbij is het van belang dat de biodiversiteit wordt verbeterd, dat steeds meer richting wordt gegeven

aan een duurzame kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap en dat wordt bijgedragen aan een landelijk gebied waarin het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk. Vanuit het Rijk wordt gestreefd naar regie op het samenspel en regie bij het bewaken van de nationale belangen. Dilemma's worden niet uit de weg gegaan, maar er worden kansen gecreëerd, juist door samen met de ambities aan de slag te gaan. Kansen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. En zo ook kansen om sociale samenhang en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving, stevig te verankeren in de manier van leven en werken.

Het Rijk benoemt wel duidelijk de nationale belangen, maakt nationale keuzes, geeft richting aan decentrale afwegingen én werkt gebiedsgericht. Met de NOVI wil de Rijksoverheid in concrete gebieden tot keuzes komen. Daarbij wil het Rijk doen wat goed is voor heel Nederland en wat tegelijkertijd recht doet aan de eigenheid van de regio's. Dit vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers. Vanuit al deze partijen is daarom al intensief meegedacht bij de totstandkoming van de NOVI. Bij de uitvoering van de NOVI wordt deze samenwerking voortgezet.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. Het gaat daarbij om 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden. Het rijk geeft daarbij voorkeursvolgorden voor bepaalde ontwikkelingen mee aan de provincies en gemeenten.

Zo lang geen sprake is van een nationaal belang en zo lang de ambities van het Rijk niet worden tegengewerkt geeft het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten. De nationale belangen zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de nationale belangen dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro. Deze toetsing is opgenomen in de paragraaf "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (paragraaf 3.1.2). De verdere toetsing van ontwikkelingen aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de

gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen.

Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is op 9 december 2011 vastgesteld ter bescherming van radarposten van defensie. De Rarro is verschillende keren geactualiseerde en bijgewerkt. De meest recente versie is op 1 juli 2021 geconsolideerd en in werking getreden.

De locatie is binnen een radarverstoringgebied en een obstakelbeheergebied gelegen. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van bebouwing.

Vanuit de Rarro geldt een toetsingsplicht voor windturbines en andere bouwwerken indien deze binnen een radarverstoringgebied en een obstakelbeheergebied van een radarpost van defensie zijn gelegen. Voor windturbines geldt de toetsingsplicht wanneer deze binnen 75 kilometer van een radarpost wordt opgericht. Bij overige bebouwing geldt de toetsingsplicht indien deze binnen 15 kilometer van een radarpost wordt opgericht. De locatie is binnen 15 kilometer van de radarpost Volkel gelegen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een windturbine. Ook is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing. Vanuit de Rarro geldt voor bebouwing in een radarverstoringgebied (binnen 15 kilometer van een radarpost) een maximale hoogte die wordt berekend op basis van een punt op de top van de radarantenne oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer van de radarpost. Voor de radarpost Volkel is de hoogte van het punt op de top van de radarantenne vastgelegd op 39 meter boven maaiveld.

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van nieuwe bebouwing. Daarnaast is geen sprake van bebouwing van meer dan 39 meter hoog. Dit wordt vanuit het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt. Daarmee is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een mogelijke verstoring van de radarpost.

Voor wat betreft het obstakelbeheergebied geldt dat voor de maximale hoogte van bebouwing wordt aangesloten bij het gestelde in artikel 2.6.4. (militaire luchtvaartterreinen en beperkingen in de nabijheid daarvan in verband met geluid en veiligheid) van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In dit artikel is met betrekking tot bebouwing in het obstakelbeheergebied het volgende opgenomen:

"De maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied is in overeenstemming met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens."

In artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens is vervolgens opgenomen dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in overeenstemming moet zijn met de mededeling van het Rijk met betrekking tot de NATO Standardization Agreement nr. 3759 inzake NATO Supplement to ICAO

DOC 8168-OPS/611, Volume II, for the preparation of instrument approach and departure Procedures – AATCP-1(B) en de ICAO EUR DOC 015. De regels hiervoor zijn verwerkt in de zogenaamde luchtvaartverkeerszones in bestemmingsplannen.

De locatie is niet in een gebied met verdere beperkingen ten aanzien van de luchtvaartverkeerszones gelegen. Daarmee is geen sprake van een ontwikkeling die niet in overeenstemming is met de mededeling van het Rijk met betrekking tot de NATO Standardization Agreement nr. 3759 inzake NATO Supplement to ICAO DOC 8168-OPS/611, Volume II, for the preparation of instrument approach and departure Procedures – AATCP-1(B) en de ICAO EUR DOC 015. Binnen de luchtvaartverkeerszones gelden beperkingen aan de bouwhoogtes van bebouwing. De maximale bouwhoogte binnen deze gebieden is gezoneerd en loopt uiteen van maximaal 18,9 tot 38,9 meter boven NAP. Bij het gewenste initiatief is geen sprake van nieuwe bebouwing. Daarnaast is de bouwhoogte vanuit het geldende bestemmingsplan verder beperkt dan de beperkingen vanuit de luchtvaartverkeerszones. Er is daarmee geen mogelijkheid tot het bouwen van bebouwing die de maximale bouwhoogtes binnen de obstakelbeheergebieden zal overschrijden. Er is daarmee geen sprake van een mogelijke aantasting van het obstakelbeheergebied.

De voorgenomen ontwikkeling staat de bescherming van radarposten zoals is opgenomen in de Rarro gezien het voorgaande dan ook niet in de weg.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Op basis van de voorgaande definitie voor een stedelijke ontwikkeling is de vraag of een horecagelegenheid in de gewenste vorm kan worden gezien als een "andere stedelijke ontwikkeling". Er is immers geen sprake van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel en/of woningbouw.

Bij het bepalen of sprake is van een (andere) stedelijke ontwikkeling is vooral de omvang van het initiatief en de aard van het gebied waarin de locatie is gelegen van belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een solitair horecabedrijf in het landelijk gebied. De ontwikkeling maakt geen deel uit van een ander stedelijk ontwikkelingsproject en is niet verbonden aan nabijgelegen stedelijke voorzieningen. De mogelijkheden voor het uitvoeren van horeca activiteiten worden daarnaast beperkt, waarmee ter plaatse niet dezelfde ruime mogelijkheden worden geboden als aan een volwaardige horecavoorziening.

De ontwikkeling betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling. Er is geen sprake van een terrein waarop een volwaardige stedelijke uitbreiding plaats kan vinden. De omvang van het terrein is daarmee beperkt.

De locatie is daarnaast gelegen in het landelijk gebied en niet gelegen in een gebied waarin verdere verstedelijking zal plaatsvinden. Daarnaast worden ter plaatse agrarische activiteiten uitgevoerd, waarbij de geteelde producten worden toegepast in de horecavoorziening. De agrarische activiteiten maken daarmee deel uit van de bedrijvigheid. Agrarische activiteiten zijn geen stedelijke activiteiten en passen niet binnen het stedelijk gebied. De gewenste horecavoorziening is daarmee gebonden aan het landelijk gebied.

In de afgelopen jaren zijn daarnaast door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Waaronder de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1075) waarin staat:

"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een

planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2).

Zoals hiervoor is overwogen voorziet het plan ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet in uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, en derhalve niet in nieuw ruimtebeslag, maar uitsluitend in uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. Naar het oordeel van de Afdeling brengt in dit geval de wijziging van het toegestane gebruik van het perceel niet met zich dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Nu het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is artikel 3.1.6, tweede lid, niet van toepassing."

Uit deze en andere uitspraken is te herleiden dat als bij een bestemmingsplan enkel sprake is van een planologische functiewijziging, en geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en is enkel sprake van een functiewijziging (van agrarisch naar horeca). De bestaande oppervlakte aan bebouwing is als maximale oppervlakte aan bebouwing vastgelegd in de regels behorende bij het plan, waarmee geen sprake is van een uitbreiding van de maximaal toegelaten bedrijfsbebouwing. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk wordt geacht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft, in het kader van de naderende Omgevingswet, een nieuwe Omgevingsvisie opgesteld waarin de provinciale beleidsuitgangspunten uiteen worden gezet. De Omgevingsvisie is op 14 december 2018 vastgesteld. De beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn niet juridisch bindend, maar zijn wel de basis van het ruimtelijke beleid.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

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

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

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

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

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

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een

verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

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

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

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

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

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

Voor omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een horecagelegenheid met behoud van de agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit bij de horecagelegenheid zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Wel is het van belang dat op een duurzame en klimaatbestendige wijze wordt ontwikkeld.

Bij de gewenste ontwikkeling is, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Milieu" (paragraaf 4.1), geen sprake van onevenredige belemmeringen ten aanzien van milieu. Het woon- en leefklimaat van de omgeving zal met de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig verslechteren of worden geschaad. Er is geen sprake van een onevenredige toename van de uitstoot van schadelijke stoffen. Hiermee is geen sprake van een ontwikkeling die de doelstellingen uit de omgevingsvisie in de weg zullen staan.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 16 november 2021 de Interim Omgevingsverordening vastgesteld, waarmee de tot dan toe geldende Verordening Ruimte werd vervangen. Op 11 maart 2022 is door de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening kan en zal echter pas in werking treden wanneer de Omgevingswet in werking treedt, naar verwachting 1 januari 2024. Tot die tijd geldt het beleid zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zoals eveneens op 11 maart 2022 door de provincie gewijzigd is vastgesteld. De gewijzigde regels van de Interim Omgevingsverordening zijn in overeenstemming gebracht met de vastgestelde Omgevingsverordening en zijn opgenomen in de meest recente versie van de Interim Omgevingsverordening, welke op 21 maart 2023 is geconsolideerd en in werking is getreden.

Vanuit de verordening is de locatie gelegen in het gebied dat is aangemerkt als 'landelijk gebied'. Binnen het landelijk gebied is de locatie verder aangeduid als 'gemengd landelijk gebied', 'stalderingsgebied' en 'gebied beperkingen veehouderij'.

Het bepaalde ten aanzien van stalderingsgebieden is uitsluitend van toepassing wanneer sprake is van uitbreiding van een hokdierhouderij. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van ontwikkeling en uitbreiding van een horecagelegenheid. Er is daarmee geen sprake van de uitbreiding van een hokdierhouderij, waarmee de bepalingen ten aanzien van het stalderingsgebied niet van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

De bepalingen ten aanzien van het gebied beperkingen veehouderij zijn uitsluitend van toepassing indien

sprake is van een uitbreiding van een veehouderij in dit gebied. Ter plaatse wordt vee gehouden, waarmee sprake is van een veehouderij. Echter wordt de bestemming gewijzigd naar een horecabestemming, waarbij de horecagelegenheid als hoofdactiviteit zal worden uitgevoerd. De agrarische bedrijfsvoering, en dus ook de veehouderij, zal als ondergeschikte nevenactiviteit worden uitgevoerd en niet worden uitgebreid. Het gehouden vee is reeds vergund. De omvang van de agrarische bedrijfsvoering zal niet toenemen. Hiermee is geen sprake van uitbreiding van een veehouderij en zijn de bepalingen ten aanzien van de gebieden beperkingen veehouderij niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied zijn in de verordening specifieke regels opgenomen.

Bij de gewenste ontwikkeling is sprake van de omschakeling van een agrarisch bedrijf, met horeca als ondergeschikte nevenactiviteit, naar een horecabedrijf met agrarische activiteiten als ondergeschikte nevenactiviteit. In de huidige situatie vindt daarnaast begeleid wonen als ondergeschikt beroep aan huis. Dit zal in de gewenste situatie in de huidige vorm en omvang, dus als ondergeschikt beroep aan huis bij de bedrijfswoning, behouden blijven.

Er zal uitsluitend sprake zijn van een gebruikswijziging met alleen inpassende wijzigingen. Er zal geen sprake zijn van nieuwbouw. Het huidig agrarisch bouwvlak wordt verkleind tot een bij de gewenste functie en bebouwing passende omvang.

Voor de ontwikkeling van een niet-agrarische functie in het gemengd landelijk gebied gelden de volgende regels:

"Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

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

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

Lid 2

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

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

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

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

hectare."

De locatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie. Agrarische functies krijgen hier de gelegenheid zich verder te ontwikkelen en worden gezien als de hoofdfunctie in het gemengd landelijk gebied. Aan andere functies wordt ruimte geboden, mits deze agrarische bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren en mits deze bijdragen aan een gemengde plattelandseconomie.

Zoals nader aangetoond in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) worden met de voorgenomen ontwikkeling geen waarden geschaad en worden geen agrarische bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Daarnaast is de locatie gelegen aan de rand van een woonkern en draagt bij aan een transitie van de kern naar het platteland. De gewenste activiteiten sluiten beter aan bij de omgeving dan een volledige agrarische bedrijvigheid.

De locatie is gelegen aan de rand van een kern in het landelijk gebied. Aan de randen van de kernen in het landelijk gebied is sprake van een overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Het is van belang deze overgang soepel te laten verlopen. Met de gewenste ontwikkeling wordt voorzien in een gecombineerde functie, waarbij zowel activiteiten van een meer stedelijke aard (horeca) als van een landelijke aard (agrarisch) worden uitgevoerd. Juist deze combinatie zorgt voor een zachtere rand aan de kern en voor een soepele overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied. Tevens zorgt de gewenste ontwikkeling voor het behoud van het agrarisch karakter, waarmee ook de beleving van verstedelijking in het landelijk gebied aansluitend aan de kern wordt verzacht. De gewenste ontwikkeling past daarmee goed in het gebied waarin de locatie is gelegen en bij de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarin steeds meer agrarische functies transformeren naar niet-agrarische functies en/of waarin steeds meer wordt voorzien in verbrede landbouw.

Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling tegemoet gekomen aan de vraag naar goede horecavoorzieningen in de omgeving. Door het gebruik van voornamelijk op het bedrijf zelf geteelde producten is sprake van horeca met streekproducten. Hiermee kan men kennis maken met de in de streek geproduceerde producten en wordt bijgedragen aan de gemengde plattelandseconomie.

Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de doelstellingen die de provincie heeft voor het gemengd landelijk gebied en is deze passend binnen de ontwikkelingsrichting in het gebied waarin de locatie is gelegen.

De voorgaande motivering wordt door de gemeente Maashorst onderschreven in het volgende citaat, waarin de gemeente motiveert op welke manier het initiatief passend is bij de ontwikkelingsrichting van het gebied:

"De locatie Verbindingsweg 1 ligt op de overgang van 't Oventje (stedelijk gebied) naar het buitengebied. In de ontwerp omgevingsvisie behoort dit tot schil 2 (gemengd samenleven). Schil 2 kenmerkt zich door een agrarisch landschap dat de dorpen binnen de schil verbindt. Enerzijds letterlijk, doordat het agrarische landschap en wegenstructuur hier tussen de kernen ligt. Anderzijds figuurlijk, omdat het verschillende activiteiten met elkaar verbindt. In dit gebied wil de gemeente ruimte houden voor landbouw, maar die moet in harmonie zijn met de andere gebruikers van het gebied. Verdere schaalvergroting en intensivering van veehouderij is zeker nabij de dorpen en bebouwingsconcentratie niet gewenst. Hier is het juist belangrijk om extensivering van de agrarische activiteiten te faciliteren en kansen te bieden voor nevenactiviteiten.

Op deze locatie komt dit samen. In het verleden was deze locatie volwaardig actief als melkrunderveebedrijf. Gezien de toekomst van het bedrijf op deze locatie niet lag in schaalvergroting is het bedrijf gestart met een nevenactiviteit in de vorm van route gebonden horeca. Dit was en is hier zeer passend vanwege de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied welke wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap en waar diverse recreatieve routes (knooppunten) samen komen. Deze horeca wordt nu doorontwikkeld tot hoofdactiviteit waarbij de agrarische bedrijfsvoering wordt afgeschaald en geëxtensiveerd en de nevenactiviteit bij de horeca gaat vormen. Deze afschaling en extensivering van de agrarische bedrijf en doorontwikkeling van een nieuw verdienmodel van dag- en avondhoreca, waarbij ook producten van eigen boerderij worden toegepast, past goed bij de ontwikkelingsrichting van dit gebied.

Tevens is in 't Oventje recent een horeca locatie gestopt. Zowel recreatief als sociaal is er in 't Oventje

behoefte aan enige vorm van horeca en dit initiatief speelt daar op in. Gezien de aard van deze omgeving is hier dag- en avondhoreca gewenst, nachthoreca is nadrukkelijk niet passend in dit gebied."

Het agrarisch bedrijf ter plaatse zal worden omgeschakeld naar een horecagelegenheid. Momenteel is sprake van een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een horecagelegenheid. Met de gewenste ontwikkeling zal de balans verschuiven en sprake zijn van een volwaardige horecagelegenheid met een agrarische nevenactiviteit. De agrarische activiteiten zullen daarbij als nevenactiviteit worden uitgevoerd en niet als afzonderlijke hoofdactiviteit. De agrarisch geteelde producten zullen in de horecagelegenheid worden aangewend en gebruikt, waarmee de agrarische activiteiten ook ten dienste staan van de horecagelegenheid. Er is daarmee geen sprake van splitsing van het bouwvlak.

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van overtollige bebouwing. Alle aanwezige bebouwing zal voor de gewenste bedrijfsvoering worden benut voor de horeca activiteiten en de agrarische nevenactiviteiten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een kantoor met baliefunctie, geen sprake van lawaaisporten en geen sprake van mestbewerking.

In de regels bij dit plan zijn de toegestane gebruiksactiviteiten vastgelegd. Vanuit de bij dit plan behorende regels is buitenopslag niet toegestaan, waarmee is geborgd dat opslag en stalling in gebouwen plaatsvindt.

De voorgenomen bedrijvigheid is kleinschalig van aard en zal de maximaal toelaatbare omvang van 1 hectare voor een voorziening voor vrijetijdsbesteding niet overschrijden. Omdat ter plaatse agrarische nevenactiviteiten plaatsvinden ten dienste van de voorgenomen activiteiten, waarbij de in de horeca gelegenheid gebruikte producten voor een groot deel op de eigen locatie kunnen worden geteeld, is de voorgenomen ontwikkeling aan het buitengebied gebonden. Het is daarmee niet doelmatig om deze op een bedrijventerrein te vestigen.

Daarnaast is door de combinatie van horeca en agrarische nevenactiviteiten sprake van een redelijk uniek concept. Dit zal daarmee niet leiden tot concurrentie met voorzieningen in de kernen en/of leegstand elders in de gemeente.

Ten slotte heeft de initiatiefnemer de gronden op de locatie reeds in eigendom. Als de initiatiefnemer het bedrijf moet verplaatsen naar een bedrijventerrein dan zal deze eerst een forse investering moeten doen in de aankoop van de gronden op een bedrijventerrein. Deze gronden zijn vaak aanzienlijk duurder dan agrarische gronden, waarmee de verplaatsing van het bedrijf, ook als de huidige locatie zou worden verkocht, niet rendabel kan zijn voor de initiatiefnemer.

Verder gelden voor een voorziening voor vrijetijdsbesteding in het landelijk gebied de volgende aanvullende en afwijkende regels:

"Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

Lid 1

In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.

Lid 2

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;*
- b. permanente bewoning is uitgesloten.*

Artikel 3.76 Afwijkende regels omvang vrije-tijds voorziening

Lid 1

In afwijking van Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied een andere omvang toelaten voor een vrije-tijds voorziening als:

- a. *dat past in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in het eerste lid van voornoemd artikel;*
- b. *ter uitvoering van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap elders leegstaand vastgoed binnen Landelijk gebied is gesloopt van een omvang die ten minste gelijk is aan de oppervlakte van de bebouwing die boven de 1 hectare wordt toegestaan;*
- c. *de ontwikkeling in samenhang met andere doelen voor het gebied en de directe omgeving wordt uitgevoerd, waarbij ook kwaliteitswinst voor andere functies, waaronder natuur, wordt bereikt.*

Lid 2

Als de afwijkende omvang leidt tot bovenlokale effecten, waaronder een grote publiek aantrekkende werking, geldt in aanvulling op het eerste lid dat:

- a. *de ontwikkeling draagvlak heeft in de regio;*
- b. *is voorzien in een goede ontsluiting van de voorziening;*
- c. *het initiatief buiten de Nieuwe Hollandse waterlinie ligt."*

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een watergebonden voorziening. Daarnaast is ook geen sprake van de vestiging van een verblijfsrecreatieve voorziening.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is tevens geen sprake van een grotere omvang dan vanuit artikel 3.73 is toegestaan en is geen sprake van bovenlokale effecten. De aanvullende en afwijkende regels voor de vrije-tijds voorziening zijn daarmee niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Naast specifieke regels voor het uitvoeren van activiteiten in het landelijk gebied gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied, vanuit artikel 3.5 van de omgevingsverordening, algemene regels voor het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit. Hiervoor zijn de volgende regels opgenomen:

"Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. *zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. *de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. *meerwaardecreatie."*

Voor elk van de afzonderlijk genoemde onderdelen voor een goede omgevingskwaliteit zijn vervolgens aanvullende bepalingen opgenomen. Voor zorgvuldig ruimtegebruik gelden de volgende aanvullende bepalingen:

"Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. *de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
 1. *nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 2. *er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet*

gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel."

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van nieuwvestiging, want het geldende bestemmingsplan laat reeds bebouwing of een (agrarische)bedrijfsfunctie toe, maar van omschakeling.

Vanuit het tweede lid wordt gesteld dat onder bestaand ruimtebeslag wordt verstaan "het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel". De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een reeds bestaand bouwperceel.

Het bouwperceel zal met de voorgenomen ontwikkeling niet worden vergroot, maar worden verkleind. Daarmee vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats binnen het bestaand ruimtebeslag.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit is nader omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.4).

Alle aanwezige bebouwing is geconcentreerd binnen het bouwperceel. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van bebouwing buiten het bouwperceel.

Er is daarmee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor wat betreft de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering zijn in de verordening de volgende aanvullende voorwaarden opgenomen:

"Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

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.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. 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.*

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid."

Zoals nader is aangetoond en omschreven in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een mogelijke aantasting van de in het gebied (mogelijk) voorkomende waarden en/of functies. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijke negatieve effecten op de genoemde lagen en/of kenmerken daarvan.

Voor wat betreft de meerwaardecreatie gelden vanuit de verordening de volgende aanvullende bepalingen:

"Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Lid 1

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

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

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie."

Zoals gesteld kan de fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In artikel 3.9 is het volgende opgenomen:

"Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

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

Lid 2

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

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

Lid 3

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

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

Lid 4

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

De gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd) heeft met de provincie afspraken gemaakt voor een invulling van de gestelde kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze zijn opgenomen en vastgelegd in het Kwaliteitskader buitengebied Landerd en het Landschapsbeleidsplan Landerd. Zoals nader aangetoond in de paragrafen "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (paragraaf 3.3.2) en "Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027" (paragraaf 3.3.3) past de voorgenomen ontwikkeling, door middel landschappelijke inpassing en het treffen van extra maatschappelijke voorzieningen, binnen de

gemaakte afspraken die tussen de gemeente en de provincie zijn gemaakt. Landschappelijke inpassing is in artikel 3.9 opgenomen als kwaliteitsverbeterende maatregel en wordt daarmee gezien als meerwaardecreatie. Met de voorgenomen inpassing en maatschappelijke voorzieningen wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit ter plaatse en is sprake van meerwaardecreatie.

Vanuit lid 2 uit artikel 3.9 dient de uitvoering van de kwaliteitsverbetering geborgd te worden in een plan. In de planregels behorende bij dit plan is derhalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt. Daarmee is de uitvoering van de kwaliteitsverbetering voldoende geborgd en is in voldoende mate sprake van meerwaardecreatie.

Gezien bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, geen sprake is van een mogelijke aantasting van de functies en waarden in de verschillende lagen en/of de kenmerken daarvan en sprake is van meerwaardecreatie wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling past, gezien het voorgaande, binnen de bepalingen zoals zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Landerd

De gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd) heeft op 30 januari 2014 de Structuurvisie Gemeente Landerd vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente voor het grondgebied van de voormalige gemeente Landerd op hoofdlijnen. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

Vanuit de structuurvisie is de locatie gelegen in een gebied dat nader is aangemerkt als 'bebouwingsconcentratie'. De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden.

Voor horeca in de bebouwingsconcentraties zijn in de structuurvisie specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Deze luiden als volgt:

- Het initiatief is kleinschalig van opzet, passend in de bebouwingskarakteristiek van de betreffende bebouwingsconcentratie. De bebouwingskarakteristiek kan per bebouwingsconcentratie in geringe mate verschillen.
- Het initiatief moet qua maat en schaal ruimtelijk passen bij het betreffende lint;
- Er moet sprake zijn van een verbondenheid met recreatieve fiets- en wandelroutes;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren" (zie uitvoeringsparagraaf);
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (zie uitvoeringsparagraaf);
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Het betreft een kleinschalig initiatief dat in bestaande bebouwing zal plaatsvinden. Aan de huidige bebouwingskarakteristiek, welke tekenend is voor de bebouwingsconcentratie, zal met de voorgenomen ontwikkeling niets wijzigen. Hiermee is sprake van een bebouwingskarakteristiek die passend is binnen het gebied.

Aan de huidige bebouwing en maatvoering zal met de voorgenomen ontwikkeling niets wijzigen. De horecagelegenheid is niet dusdanig grootschalig van aard dat deze niet zou passen in een bebouwingsconcentratie. Het initiatief past daarmee qua maat en schaal bij het betreffende lint.

Nabij de locatie zijn verschillende recreatieve fiets- en wandelroutes gelegen. Het Voor-Oventje, de Verbindingsweg, de Boekelsedijk, het Achter-Oventje en de Lange Goorstraat, de nabijgelegen wegen in het gebied, zijn allen aangemerkt als recreatieve fiets- en/of wandelroute. De locatie sluit hier goed op

aan, waarmee sprake is van een goede verbondenheid met recreatieve fiets- en wandelroutes.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Verkeer en parkeren" (paragraaf 4.4) zal met de voorgenomen ontwikkeling geheel op eigen terrein worden geparkeerd, waarmee de parkeervraag uit het gemeentelijk beleid geheel op eigen terrein wordt opgelost.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (paragraaf 3.3.2), wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan aan hetgeen is gesteld in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd en wordt op voldoende wijze bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Milieu" (paragraaf 4.1) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van strijdigheid met wettelijke eisen op gebied van milieu, gezondheid en/of dierenwelzijn.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Gemeente Landerd van gemeente Maashorst.

3.3.2 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

Op 18 april 2013 heeft de gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd) het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen is opgenomen.

In het kwaliteitskader is opgenomen dat voor elke ontwikkeling met een impact op de ruimte op passende wijze moet worden geïnvesteerd in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente maakt hierbij onderscheid in 3 categorieën:

- Categorie 1: ontwikkelingen zonder impact. Hierbij is geen aanvullende kwaliteitsverbetering nodig.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Hierbij moet als kwaliteitsverbetering worden voorzien in een goede en passende landschappelijke inpassing. Alleen een landschappelijke inpassing is echter niet voldoende, er moet eveneens aansluiting worden gezocht bij het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 en er dient ten minste één maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregel te worden genomen.
- Categorie 3: ontwikkelingen met een grote impact. Hierbij moet eveneens worden voorzien in een goede en passende landschappelijke inpassing. Daarnaast dient eveneens te worden aangesloten bij het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 en dienen ten minste twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden genomen.

In het kwaliteitskader heeft de gemeente verschillende ontwikkelingen opgenomen die behoren tot categorie 1 of 2. Komt een ontwikkeling niet op een van deze lijsten voor dan wordt het gezien als een ontwikkeling in categorie 3.

De voorgenomen ontwikkeling betreft omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een horecagelegenheid, waarbij de agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit bij de horecagelegenheid uitgevoerd zal blijven worden. De ontwikkeling kan niet mogelijk worden gemaakt op basis van afwijkmogelijkheden en/of een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Tevens is de activiteit niet opgenomen op de lijst voor een ontwikkeling in categorie 1 en/of 2. Om deze reden is daarmee bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een initiatief dat behoort tot categorie 3 vanuit het kwaliteitskader.

Vanuit het afsprakenkader van de provincie moet voor dergelijke ontwikkelingen worden berekend hoeveel geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit op basis van bestemmingswinst, waarbij forfaitaire bedragen worden gebruikt. De gemeente wijkt hier echter van af. De gemeente heeft derhalve in het kwaliteitskader opgenomen dat voldaan moet worden aan de eisen uit het Landschapsbeleidsplan 2013-2027. Hierin zijn zogenaamde landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen. Hieraan moet bij de ontwikkeling worden voldaan. Daarnaast moeten minimaal twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen. Pas dan vindt de gemeente dat voldoende is geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Zoals nader omschreven in de paragraaf "Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027" (paragraaf 3.3.3) kan met de voorgenomen ontwikkeling worden voldaan aan de landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals zijn opgenomen in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 van de gemeente. Er wordt hiermee op voldoende wijze geïnvesteerd in de zogenaamde landschappelijke kwaliteitsverbeterende

maatregelen.

Op basis van het aanvullend beleid van de gemeente moeten minimaal twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen. De volgende maatregelen worden vanuit het kwaliteitskader in ieder geval gezien als maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen:

- gebruik van technieken en systemen, waardoor een meer dan wettelijk verplichte reductie van de uitstoot van ammoniak, fijn stof, koolstofdioxide, stikstof of fosfaat, kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door optimale toepassing van luchtwassers, zonnepanelen, duurzame mestverwerkings- en biomassasystemen, etc.;
- gebruik van technieken en systemen, waardoor op een meer dan wettelijke verplichte zorgvuldige manier met water wordt omgegaan, bijvoorbeeld door goede waterconserving (retentievijvers), afkoppelen van verharding, inzetten op infiltratie en 'groene daken', op maat beregenen, peilgestuurde drainage, efficiënter gebruik van meststoffen, beperken gebruik gewasbeschermings- en ongediertebestrijdingsmiddelen, teeltoptimalisatie, etc.;
- meer dan wettelijk verplichte maatregelen met betrekking tot de gezondheid van zowel dier als mens, bijvoorbeeld op het gebied van preventie van (de verspreiding van) dierziekten en zoönosen door minimaal gebruik van antibiotica en resistentie te voorkomen en door monitoring van dieren en personeel op het voorkomen van enkele specifieke (nader te bepalen) zoönosen, op het gebied van geur- en geluidhinder, etc.;
- meer dan wettelijk verplichte maatregelen met betrekking tot dierenwelzijn, bijvoorbeeld op het gebied van huisvesting (meer ruimte per dier), snavelkappen, onthoornen, etc.;
- nastreven van transparantie door educatie en openstelling, bijvoorbeeld door het houden van open dagen, het gebruik van zichtstallen, etc.;
- meer dan wettelijke verplichte aandacht voor de architectonische kwaliteit door oude bebouwing te slopen en uitsluitend nieuwe bebouwing op te richten die een bepaalde architectonische meerwaarde heeft.

Deze maatregelen zijn niet limitatief. De gemeente kan hier zelf nadere invulling aan geven en dus nog medewerking verlenen aan andere vergelijkbare maatregelen om de maatschappelijke kwaliteit te verbeteren.

De horecagelegenheid van de initiatiefnemer draagt bij aan de leefbaarheid van de kern. Wanneer een goed restaurant ontbreekt in de kern zullen omwonenden elders naar een vergelijkbare horecagelegenheid moeten zoeken, waarmee de kern leegloopt in plaats van bezoekers aantrekt. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot bezoekers in de kern van zowel de kern zelf als daarbuiten en zet de kern meer op de kaart. Daarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en beleving van de kern.

Met de wijziging van de bestemming wordt geborgd dat geen nieuwe veehouderij meer mogelijk is ter plaatse en dat uitsluitend agrarische activiteiten als nevenactiviteit mogelijk zijn (niet langer als hoofdactiviteit). Het gehouden aantal dieren kan en zal niet meer in onevenredige mate toenemen. Hiermee wordt geborgd dat de uitstoot van ammoniak, fijnstof, koolstofdioxide, stikstofoxiden en andere mogelijk schadelijke stoffen in de omgeving neer meer zal toenemen, maar alleen maar zal afnemen.

Om de horecavoorziening in zijn geheel te voorzien van eigen duurzaam opgewekte energie is de initiatiefnemer bezig met het aanleggen van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie, meer specifiek zonnepanelen. Er wordt ter plaatse voorzien in 105 zonnepanelen, elk met een vermogen van 400 Wp (dergelijke zonnepanelen kunnen maximaal 400 kWh per jaar opbrengen). Daarmee wordt ruimschoots voorzien in de eigen energiebehoefte en wordt het gehele bedrijf van de initiatiefnemer zelfvoorzienend.

Met de zonnepanelen wordt bijgedragen aan het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en daarmee de uitstoot van schadelijke stoffen voor het milieu. Hiermee wordt voorzien in een aanvullende maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel.

Hiermee wordt in voldoende mate voorzien in maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Daarnaast dient op voldoende wijze te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. In overleg met de gemeente Maashorst is overeengekomen dat hiervoor kan worden aangesloten bij de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de voormalige gemeente Uden. Hierin is voor ruimtelijke ontwikkelingen eveneens onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- Categorie 1: Ontwikkelingen die (nagenoeg) geen impact op het landschap hebben. Voor deze ontwikkelingen is, gezien de beperkte ruimtelijke impact die deze hebben, geen tegenprestatie noodzakelijk.
- Categorie 2: Ontwikkelingen met een beperkte impact op het landschap. Voor deze ontwikkelingen dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing, maar is geen aanvullende kwaliteitsverbetering nodig.
- Categorie 3: Ontwikkelingen die (grote) impact hebben op het landschap. Voor deze ontwikkelingen moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing en daarnaast in voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen.

In de LIR zijn lijsten opgenomen met ontwikkelingen die vallen onder categorie 1 en 2. Ontwikkelingen die niet op deze lijsten voor komen zijn per definitie aan te merken als ontwikkelingen in categorie 3. Daarnaast zijn in de LIR enkele ontwikkelingen specifiek benoemd die vallen onder categorie 3.

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een horecabedrijf is niet opgenomen in de lijsten met ontwikkelingen in categorie 1 en/of 2. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee aan te merken als een ontwikkeling in categorie 3. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt dat, naast een goede landschappelijke inpassing, een aanvullende kwaliteitsverbetering nodig is. De mate van deze kwaliteitsverbetering wordt bepaald aan de hand van de behaalde bestemmingswinst. Deze wordt berekend op basis van forfaitaire bedragen. Vervolgens dient 20% van de al dan niet behaalde bestemmingswinst terug te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Indien sprake is van een ontwikkeling in het gebied dat is aangewezen als "groenblauwe mantel" dan dient minimaal 30% van de behaalde bestemmingswinst terug te worden geïnvesteerd.

Wanneer sprake is van een daling van de waarde van een bestemming, bijvoorbeeld wanneer een agrarisch bouwvlak wordt verkleind en de gronden die voorheen bij het erf behoorden worden teruggebracht naar agrarische cultuurgronden, dan mag deze waardedaling in mindering worden gebracht op de bestemmingswinst die wordt behaald en daarmee in mindering worden gebracht op de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

De behaalde bestemmingswinst wordt als volgt berekend:

"Waarde gewenste situatie - waarde huidige situatie = behaalde bestemmingswinst".

Om de berekening goed te kunnen maken is het van belang de waarde van de huidige en gewenste situatie in beeld te brengen. Deze waarde wordt bepaald aan de hand van de ter plaatse toegekende bestemmingen, waarvoor in de LIR forfaitaire bedragen zijn opgenomen. Voor de gewenste ontwikkeling zijn de volgende forfaitaire bedragen van belang:

- Agrarische gronden zonder bouwvlak: € 7,- per m².
- Agrarische gronden met bouwvlak: € 25,- per m².
- Intensieve recreatie/horeca buitengebied zonder bouwvlak: € 12,50 per m².
- Intensieve recreatie/horeca buitengebied met bouwvlak: € 40,- per m².

De gehanteerde bedragen komen voort uit het voormalige beleid van de gemeente dat van toepassing is op het moment van het terinzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Over de gehanteerde bedragen zijn inmiddels nieuwe afspraken gemaakt tussen de provincie en de gemeente die de gemeente moet gaan hanteren in een nieuw beleid over de kwaliteitsverbetering van het landschap. In het voorliggende plan is het echter niet noodzakelijk om deze nieuwe afspraken mee te nemen, omdat deze nieuwe afspraken nog niet van kracht waren ten tijde van de terinzage legging van het voorliggende plan.

Momenteel is sprake van een agrarische bestemming met een oppervlakte van ongeveer 11.200 m², waarbinnen een bouwvlak van ongeveer 1 hectare (10.000 m²) is opgenomen. De waarde van de huidige situatie is daarmee als volgt te berekenen:

$$(10.000 \text{ m}^2 \times € 25,- = € 250.000,-) + (1.200 \text{ m}^2 \times € 7,- = € 8.400,-) = € 258.400,-.$$

In de gewenste situatie zal sprake zijn van een horecabestemming van ongeveer 10.525 m², waarbinnen een bouwvlak is opgenomen van ongeveer 5.715 m². De parkeervoorziening aan de voorzijde van het bedrijf

dient echter eveneens beschouwd te worden als gronden met bouwvlak (ook al is er ter plaatse geen bouwvlak toegekend). Deze parkeervoorziening is ongeveer 515 m² groot. De overige gronden, ongeveer 675 m², worden teruggebracht naar agrarische cultuurgronden zonder bouwvlak. De waarde van de gewenste situatie is daarmee als volgt te berekenen:

$(5.715 \text{ m}^2 \times € 40,- = € 228.600,-) + (515 \text{ m}^2 \times € 40,- = 20.600,-) + (4.295 \text{ m}^2 \times € 12,50 = € 53.687,50) + (675 \text{ m}^2 \times € 7,- = € 4.725,-) = € 307.612,50.$

De waardevermeerdering is daarmee:

$€ 307.612,50 - € 258.400,- = € 49.212,50.$

De locatie is niet gelegen in de groenblauwe mantel. Van de behaalde waardevermeerdering moet derhalve 20% worden terug geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat een investering moet worden gedaan van minimaal € 9.842,50.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin een goede landschappelijke inpassing van de locatie nader is uitgewerkt. Daarbij is een aanvullende investering in de ruimtelijke kwaliteit gedaan, welke in het landschappelijk inrichtingsplan nader is berekend aan de hand van de daarvoor geldende provinciale normen. Zoals blijkt uit deze berekening, welke bij het landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen (zie bijlage 2 van deze toelichting), wordt met de voorgenomen landschappelijke inpassing en de daarbij behorende aanvullende kwaliteitsverbetering een investering gedaan van € 12.094,29.

Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste investering en wordt in voldoende mate een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn verwoord in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd van de gemeente Maashorst.

3.3.3 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027

De gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd) heeft op 8 augustus 2012 het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 vastgesteld. Het Landschapsbeleidsplan bevat richtlijnen ten aanzien van kwaliteitsverbeterende maatregelen in de verschillende deelgebieden van de gemeente. Aan de hand van de richtlijnen uit het Landschapsbeleidsplan wordt bepaald op welke wijze ruimtelijke initiatieven dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit het Landschapsbeleidsplan is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Groesplak'. Dit gebied kenmerkt zich vooral door de historische wijstgronden. In dit gebied is de kwel echter niet zichtbaar op het maaiveld, maar alleen in de sloten. Het landschap is kleinschalig met singels langs zandpaden. Het gebruik van het gebied is voornamelijk agrarisch.

Het is van belang het kleinschalig karakter te behouden. Daarnaast is het, om de historie van de wijstgronden te bevorderen, van belang om, in samenwerking met de eigenaren, de waterstand in de sloten te verhogen. Om de structuur van singels te versterken is het wenselijk eveneens hakhoutsingels naast sloten aan te leggen.

Om deze doelstellingen te bereiken heeft de gemeente als richtlijnen het volgende opgenomen:

- Plaatsen houten stuwetjes in de sloten (in overleg met het waterschap).
- Hakhoutsingels van Eik, Els en Wilg met een minimale lengte van 50 meter.
- Struweelhagen van meidoorn met een minimale lengte van 30 meter.

Deze richtlijnen zijn nader gespecificeerd met landschapselementen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een tekening voor landschappelijke inpassing opgesteld waarbij de richtlijnen uit het Landschapsbeleidsplan in acht zijn genomen. Hierbij is aangesloten bij de ontwerprichtlijnen en landschapselementen zoals in het Landschapsbeleidsplan zijn opgenomen voor het deelgebied Groesplak. De tekening sluit aan op de

eerdere landschappelijke inpassing die destijds bij de aanvraag voor de horecagelegenheid als nevenactiviteit is gedaan.

Voor de tekening met landschappelijke inpassing op schaal wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is overleg geweest met de beheerder van de nabijgelegen molen. De beheerder van de molen heeft zich destijds uitgesproken over de voorgenomen landschappelijke inpassing en heeft daarop bezwaar gemaakt. Het bezwaar is destijds gegrond verklaard en de beheerder van de molen is in het gelijk gesteld. Wanneer bomen geplant zouden worden dan gaat dit namelijk ten koste van de windvang van de molen. Dit is voor de beheerder van de molen niet wenselijk. Derhalve is gekozen voor een opzet met knotwilgen, die gemakkelijk laag gehouden kunnen worden, en laagstam perenbomen welke zijn gesitueerd naast de ingang voor fietsers en voetgangers. Bij de speelweide en het koeienpad is gekozen voor een inheemse meidoornhaag. Daarmee is sprake van een groene afscheiding van het speelveld en koeienpad. Echter dient deze haag vanwege de molen eveneens laag gehouden worden om niet te leiden tot belemmeringen van de windvang.

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing is aangesloten bij de landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen uit het Landschapsbeleidsplan. Hiermee is sprake van een goede en passende landschappelijke inpassing en wordt in voldoende mate geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Daarnaast wordt, zoals nader omschreven in de paragraaf "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (paragraaf 3.3.2), voorzien in aanvullende maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen. Er wordt op deze manier in voldoende mate geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling kan worden voldaan aan de richtlijnen en landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals zijn opgenomen in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 van de gemeente Maashorst.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies. De genoemde afstanden betreffen echter geen harde normen maar richtafstanden waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Dit houdt in dat wanneer niet aan de afstanden wordt voldaan een nadere motivatie noodzakelijk is waaruit blijkt dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van omschakeling van een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een horecagelegenheid naar een horecagelegenheid met als nevenactiviteit een agrarisch bedrijf. Ten aanzien van horecagelegenheden (specifieker restaurants en/of cafetaria) zijn in de handreiking de volgende richtafstanden opgenomen:

- Geur: 10 meter.
- Stof: 0 meter.
- Geluid: 10 meter.
- Gevaar: 10 meter.

Als gemeten wordt van bouwvlak tot bouwvlak dan is het dichtstbijzijnde gevoelig object de voormalige cafetaria aan het Voor-Oventje 2 en 2a. Voor het terrein van de voormalige cafetaria is inmiddels een bestemmingsplan voor woningbouw vastgesteld. Gemeten vanaf het bouwvlak van de initiatiefnemer tot aan het dichtstbijzijnde punt van de bouwvlakken van de nieuwe woningbouwontwikkeling bedraagt ongeveer 15 meter. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan.

De daadwerkelijke afstand van het gebouw waarin de horecagelegenheid is gevestigd tot het dichtstbijzijnde gevoelig object bedraagt ongeveer 47 meter. Deze afstand voldoet ruimschoots aan de gestelde richtafstanden. Hiermee is vanuit de horecagelegenheid geen sprake van een onevenredige milieuhinder aan de omgeving.

De agrarische bedrijvigheid is reeds vergund en zal in omvang niet toenemen. Er is daarmee geen sprake van een toenemende milieuhinder aan omliggende gevoelige objecten. Er is geen toename van het aantal te houden dieren en er is geen groei in de werkzaamheden ten behoeve van de akkerbouw die ter plaatse wordt uitgeoefend. Er is uitsluitend sprake van een inpanidige uitbreiding van de horeca activiteiten. Zoals in het voorgaande omschreven zullen deze niet leiden tot een toenemende milieuhinder aan omliggende gevoelige objecten en is daarmee geen sprake van onevenredige milieuhinder aan de omgeving.

Omdat de horeca activiteiten worden uitgebreid en incidenteel ook feesten en partijen worden gegeven ter plaatse kan het zijn dat, met name op het gebied van geluid (vanwege verkeer, parkeren en muziek), sprake is van hinder aan de omgeving. Om aan te tonen dat aan de geldende normen voor geluid kan worden voldaan is door een akoestisch onderzoeksbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsbronnen meegewogen zijn. In de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.4) is dit nader uitgewerkt. Uit

het onderzoek, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting, blijkt dat aan de geldende normen voor geluid kan worden voldaan. Er zal daarmee geen sprake zijn van een onevenredige milieuhinder aan de omgeving.

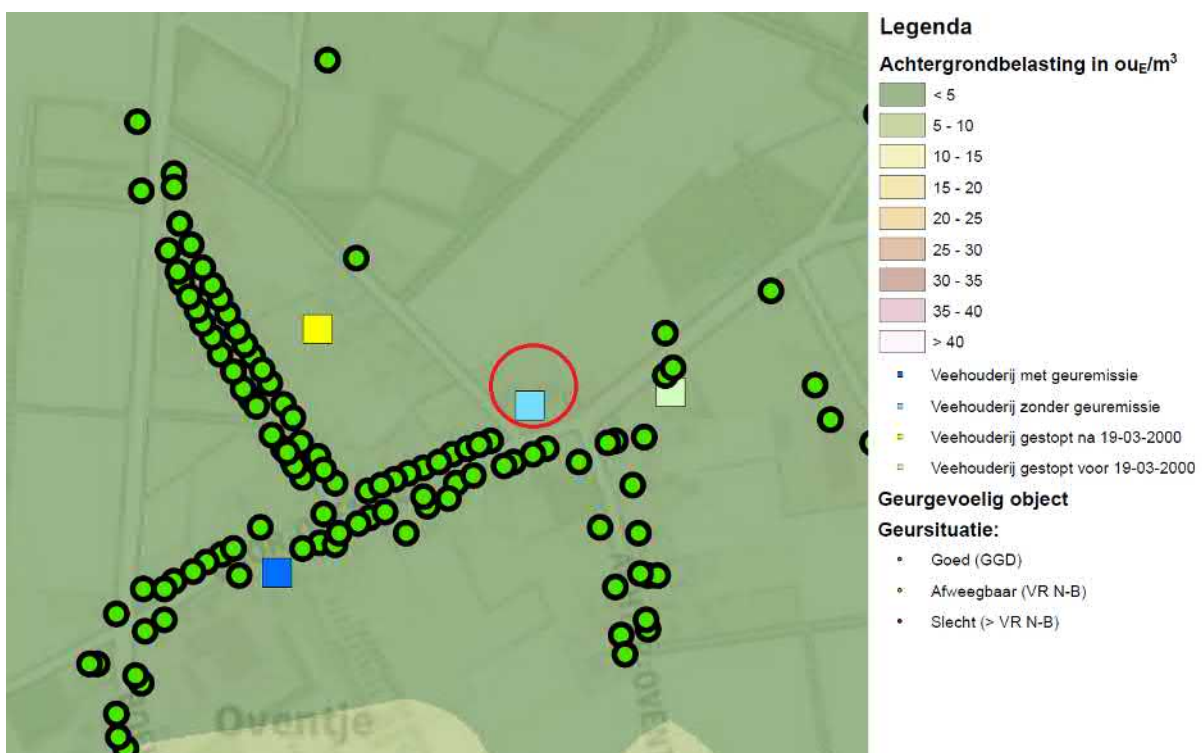
Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een horecagelegenheid. Met name door het personeel dat hierin werkzaam is wordt een horecagelegenheid gezien als een gevoelig object. Deze mag omliggende bedrijven in de omgeving echter niet in de mogelijkheden beperken. Nabij de locatie zijn geen hinder veroorzakende bedrijven gelegen. Enige uitzondering is mogelijk de (voormalige) cafetaria op nummer 2 en 2a. Deze is echter niet meer in gebruik en is op een afstand van ongeveer 57 meter van het gebouw waarin de horecagelegenheid is gevestigd gelegen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden daarmee geen omliggende functies in de (ontwikkelings)mogelijkheden beperkt.

4.1.2 Geur

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een inpanidige uitbreiding van een horecagelegenheid. Een horecagelegenheid veroorzaakt geen onevenredige geurhinder aan de omgeving. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een toename van de geurbelasting aan gevoelige objecten in de omgeving.

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een gevoelig object. Hierbij dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de kaart geactualiseerde Achtergrondconcentratie geur (geactualiseerd in 2017) uit de Geurgebiedsvisie van de gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd), zoals weergegeven in de volgende figuur, blijkt dat de achtergrondconcentratie geur ter plaatse minder dan 5 odeurunits per kubieke meter (ou_E/m^3) lucht bedraagt. Dit staat gelijk aan een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Er is daarmee ter plaatse van de locatie ook geen sprake van een onevenredige geurhinder.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie geur geurgebiedsvisie Landerd.

Bron: Gemeente Maashorst.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) voor fijnstof en stikstofoxiden (NO_2).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

4.1.3.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen grootschalige infrastructurele of industriële ontwikkeling en geen ontwikkeling van een veehouderij. Ter plaatse wordt echter nog jongvee gehouden. Dit is echter al vergund. Om aan te tonen dat dit echter niet leidt tot een onevenredige bijdrage aan de luchtkwaliteit is gekeken of het houden van jongvee kan worden gezien als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt (een NIBM-ontwikkeling).

In augustus 2009 heeft InfoMil de "Handreiking bij beoordelen fijnstof bij veehouderijen" gepubliceerd. In mei 2010 is deze vastgesteld en definitief gemaakt. Deze handleiding is bedoeld als ondersteuning voor de gemeente als bevoegd gezag, bij het beoordelen van vergunningaanvragen voor nieuwe vestigingen en uitbreidingen, die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. De handreiking geeft op basis van rekenvoorbeelden aan wanneer een project als NIBM beschouwd kan worden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er een veestapel van 36 stuks jongvee (RAV-nummer A3.100). Volgens de lijst Emissiefactoren fijnstof voor veehouderij, versie 2023, bedraagt de toename van de fijnstofemissie:

$36 \times 38 \text{ g/dier/jaar} = 1.368 \text{ g/jaar}$.

De handreiking geeft grenswaarden ten aanzien van de totale emissie bij afstanden oplopend van 70 tot 160 meter. Bij 70 meter is de NIBM-vuistregelgrens 324.000 g/jaar oplopend tot 1.376.000 g/jaar bij 160 meter. Dit betekent concreet dat op 70 meter elk project met een emissie minder dan 324.000 g/jaar oplopend tot op 160 meter elk project met een emissie minder dan 1.376.000 g/jaar als NIBM is aan te merken. De grenswaarden voor de verschillende afstanden zijn in de volgende tabel weergegeven.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met STACKS

Tabel grenswaarden fijnstof op verschillende afstanden.

Bron: ECN.

De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op een afstand van 15 meter (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Hiervoor geldt een NIBM-vuistregelgrens van 324.000 g/jaar. In onderhavig geval is sprake van een emissie van 1.368 g/jaar. Dit is aanzienlijk minder dan de NIBM-vuistregelgrens, waarmee de voorgenomen uitbreiding als NIBM is aan te merken. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

4.1.3.2 Luchtkwaliteit vanuit verkeersbewegingen

Naast het feit dat geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van wijzigingen in de inrichting dient ook de uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen meegenomen te worden.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of de toename van het aantal verkeersbewegingen zorgt voor een in betekenende mate toenemende uitstoot van fijnstof en stikstofoxide, is met de NIBM-rekentool van InfoMil een berekening gemaakt van de worst-case situatie. De grens voor een project dat als NIBM kan worden aangemerkt is 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Zoals te zien in de volgende figuur wordt de grens van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden, waarmee gesteld kan worden dat ook ten aanzien van de toename van het aantal verkeersbewegingen sprake is van een NIBM-project.

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

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	98
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,06
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Resultaten berekening NIBM-tool.

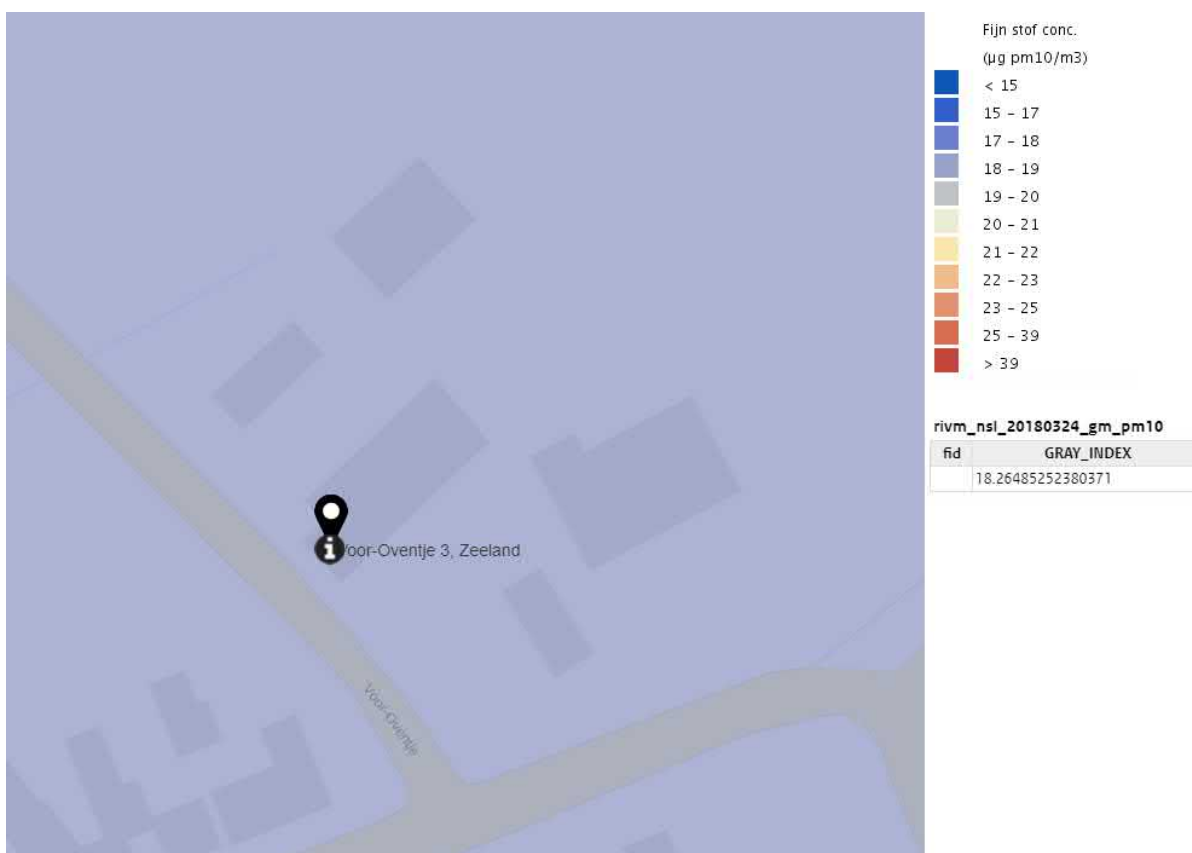
Bron: InfoMil.

Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van het aantal verkeersbewegingen.

4.1.3.3 Luchtkwaliteit ten aanzien van de ontwikkeling

Indien sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten dan dient aangetoond te worden dat ter plaatse, op het gebied van luchtkwaliteit, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De landelijke norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is vastgelegd op een achtergrondconcentratie fijnstof van 40 microgram per kubieke meter lucht ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). De provincie Noord-Brabant heeft deze norm echter voor het gehele grondgebied van de provincie bijgesteld naar $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Uit de gegevens van de Atlas van de Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse, zoals weergegeven in de volgende figuur, ongeveer $18,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Dit is (ruimschoots) onder de norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof uit de Atlas van de Leefomgeving.

Bron: RIVM.

4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- Woonwagenstandplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

4.1.4.1 (Spoor)Wegverkeerslawaai

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in pandige uitbreiding van een horecagelegenheid. Dit is vanuit de Wgh mogelijk aan te merken als een geluidsgevoelig object. Echter is de locatie gelegen aan een 30 km/uur weg, waarmee geen sprake is van onevenredig wegverkeerslawaai. Ook is nabij de locatie geen spoorlijn gelegen. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidshinder als gevolg van (spoor)wegverkeerslawaai.

4.1.4.2 Industrielawaai

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

Met name vanwege zorgen vanuit de omgeving met betrekking tot mogelijke geluidsoverlast vanuit de horecagelegenheid is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- Het bedrijf bestaat uit een gedeelte waar akkerbouwactiviteiten (stalling materieel, mest opslag en opslag van materialen) plaatsvinden met een inrit aan Voor-oventje. Daarnaast is een horecagelegenheid aanwezig in een bedrijfspand met eigen parkeerterrein aan de Verbindingsweg. De bevoorradings van de horeca vindt plaats via de hoofdinrit van het agrarisch bedrijf. De akoestisch relevante activiteiten zijn verkeersbewegingen met personenwagens van bezoekers, vrachtwagens voor bevoorradings en de installaties van de horecagelegenheid. Verder vinden transportbewegingen met tractoren en vrachtwagens ten behoeve van het akkerbouwbedrijf plaats en sporadisch laad- en losactiviteiten. Bij Eeterij D'n Oven worden feestavonden gehouden waarbij de multifunctionele ruimte aan de voorzijde (links van de ingang) benut wordt tot 23.00 uur. Tijdens de feestavonden wordt versterkte muziek afgespeeld met een installatie (DJ set). Het binnengeluidniveau wordt op deze gelegenheden op maximaal 87 dB(A) begrensd.
- Uit toetsing van het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ op de ontvangerpunten, gelegen op de gevel van woningen in de directe omgeving van de inrichting, blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie (RBS) voldaan wordt aan de normstelling zoals vastgelegd in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering voor 'rustige woonwijk'.
- Ten aanzien van het maximale geluidniveau $L_{A,max}$ ontstaat een lichte overschrijding tegenover de inrit van het agrarisch bedrijf in de dagperiode vanwege arriverende en vertrekkende vrachtwagens (optrekken, ontlichten remmen) die komen laden of lossen. Bij de woningen aan Voor-Oventje 5 en Achter-oventje 2, 5a en 5 ontstaan lichte overschrijdingen in de nachtperiode vanwege dichtslaande portieren. Het treffen van maatregelen tussen de inrit en betreffende woningen aan de overzijde van de weg is onmogelijk. Ten opzichte van de reguliere verkeersbewegingen ter plaatse, zullen deze activiteiten (enkele vrachtwagens per week) akoestisch niet relevant zijn. Aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt wel voldaan.
- Indirecte hinder ten gevolge van aan- en afrijdend verkeer is niet te verwachten.
- In een incidentele bedrijfssituatie tijdens gebruik van de mobiele houtzaagmachine ten behoeve van de dagbesteding ontstaat een verhoging van de geluidbelasting in de dagperiode echter wordt nog steeds voldaan aan normstelling uit VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van 45 dB(A) etmaalwaarde ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$. Ten aanzien van de maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ treden geen wijzigingen op.

Voor het gehele onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Omdat uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat met de aangevraagde situatie aan de wettelijke normen kan worden voldaan is in voldoende mate zeker te stellen dat geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidhinder aan de omgeving.

Gezien het voorgaande is sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie en zal geen sprake zijn van

een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving.

4.1.5 Woon- en leefklimaat

Wanneer sprake is van het oprichten van gevoelige objecten of wanneer een inrichting wordt opgericht welke mogelijk hinder aan gevoelige objecten in de omgeving veroorzaakt is het van belang te onderzoeken of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een ontwikkeling kan niet plaatsvinden indien het niet aannemelijk is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4.1.5.1 Woon- en leefklimaat op de locatie

Wanneer bij een ontwikkeling sprake is van het oprichten van gevoelige objecten op het gebied van geur, fijnstof en/of geluid dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het uitbreiden van een horecagelegenheid, welke beschouwd kan worden als gevoelig object. Hierbij dient te worden aangetoond of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Op gebied van geur, fijnstof en geluid dient onderzocht te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Ook zal er, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3), sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit. Ten slotte zal, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.4), sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4.1.5.2 Woon- en leefklimaat in de omgeving

Als bij een ontwikkeling wordt voorzien in een inrichting welke mogelijk leidt tot milieuhinder aan gevoelige objecten in de omgeving dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de betreffende gevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Op het gebied van geur, fijnstof en geluid dient nader te worden onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geurhinder aan de omgeving. Ook zal er, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3) sprake zijn van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden. Ten slotte zal, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.4) geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidshinder aan de omgeving.

Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaats van gevoelige objecten in de omgeving en kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven.

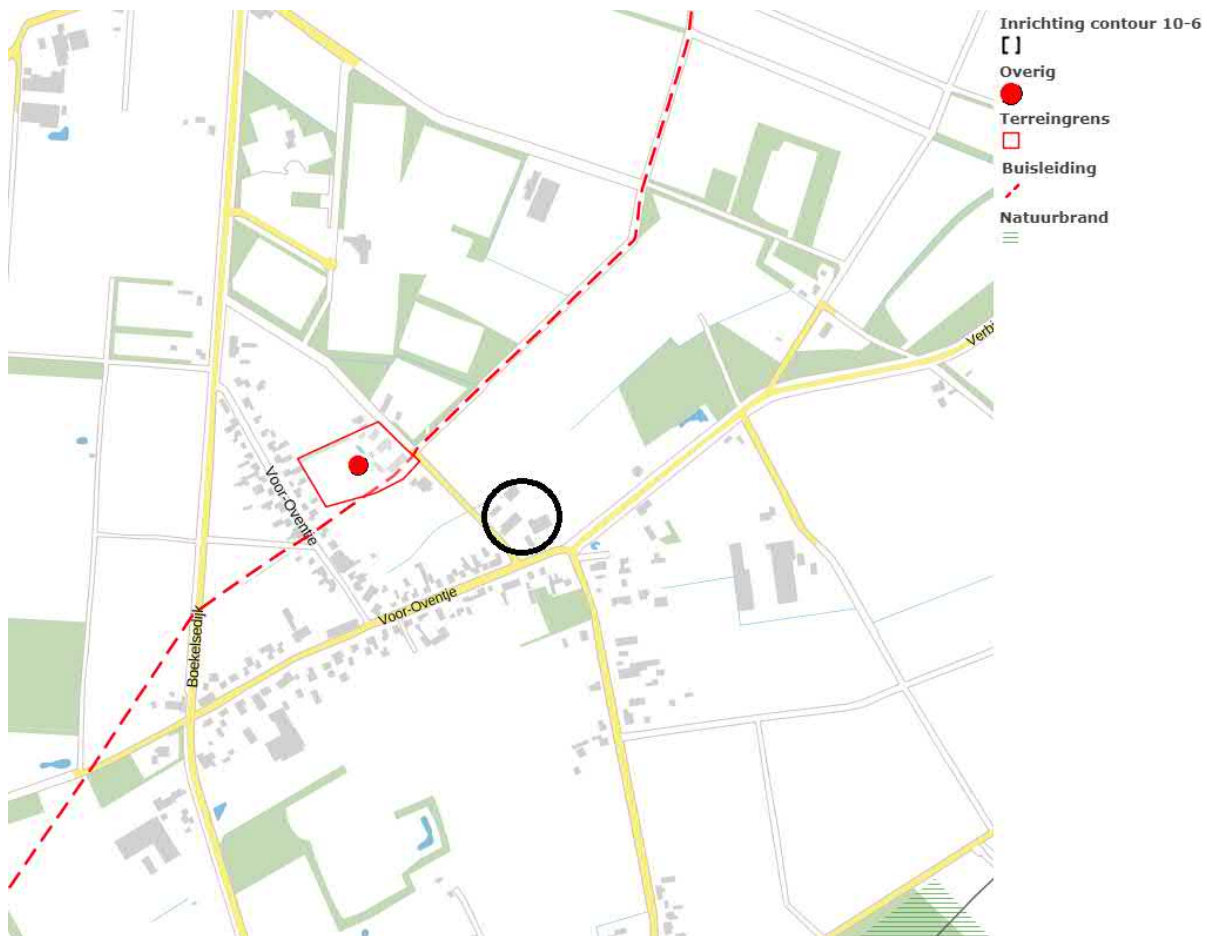
Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht

stellen.

4.1.6.1 Risicovolle inrichtingen

Nabij de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt alleen voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt. Er is geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder Bevi. In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



Uitsnede Risicokaart.

Bron: Interprovinciaal Overleg (IPO).

Zoals te zien in de voorgaande afbeelding is nabij de locatie een mogelijk risicovolle inrichting gelegen. Het gaat hierbij om een inrichting met een bovengrondse propaantank van 3.000 liter. Dit staat gelijk aan een tank met een inhoud van ongeveer 3,8 m³. Voor propaantanks met een inhoud tot maximaal 5 m³ geldt als grootste veiligheidsafstand 25 meter. De inrichting met de propaantank is op een afstand van ongeveer 120 meter van de locatie gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de betreffende veiligheidsafstanden voldaan, waarmee geen sprake is van ligging binnen het invloedsgebied van de betreffende propaantank.

4.1.6.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

Nabij de locatie is een leiding voor het transport van aardgas gelegen. De locatie is echter op voldoende

afstand van deze buisleiding gelegen (ongeveer 140 meter). Hiermee is de locatie niet binnen het invloedsgebied van deze leiding gelegen.

De locatie is daarmee niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over weg, water of spoor gelegen. De locatie is eveneens niet binnen het invloedsgebied van een (buis)leiding gelegen.

4.1.6.3 Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

De locatie is niet binnen een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute gelegen. Hiermee hoeft het groepsrisico niet verder te worden verantwoord.

4.1.7 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Dit is echter voornamelijk van belang wanneer er sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten. Bij de voorgenomen ontwikkeling is uitsluitend sprake van een interne wijziging en/of verbouwing van een horecagelegenheid en speelruimte. Er is daarmee geen sprake van nieuwe gevoelige objecten. De bodemgesteldheid is geschikt gebleken voor het huidige gebruik (horeca en speelruimte). Na wijziging zal het gebruik eveneens horeca (en mogelijk voor een deel speelruimte) zijn. Hiermee zal het gebruik na wijziging niet veranderen, waarmee kan worden aangenomen dat de bodemgesteldheid eveneens geschikt zal zijn voor het gewenste gebruik.

Hiermee kan worden gesteld dat de bodemgesteldheid de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg zal staan.

4.1.8 Voortoets MER-beoordeling

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage van het besluit en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een

m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

4.1.8.1 Omvang van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in uitbreiding van een horecagelegenheid, waarbij de bestemming van agrarisch wordt gewijzigd naar een bestemming voor horeca. De activiteit komt niet voor op de C-lijst en/of D-lijst uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een project van geringe omvang. Er zijn geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten.

Er is binnen het project slechts gering sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen. De productie van afvalstoffen beperkt zich tot een geringe hoeveelheid. Onevenredige verontreiniging en hinder is, gelet op de geringe bedrijfsomvang, ook niet te verwachten. Er worden enkel reguliere stoffen en technologieën gebruikt. Gelet hierop is er geen verhoogd risico op ongevallen.

4.1.8.2 Plaats van het project

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf. Er zullen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) en de paragraaf "Archeologie en cultuurhistorie" (paragraaf 4.3), geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad.

4.1.8.3 Kenmerken van het potentiële effect van het project

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal. Zoals nader aangetoond in de paragrafen "Milieuzonering", "Geur", "Luchtkwaliteit", "Geluid", "Woon- en leefklimaat", "Externe veiligheid" en "Bodem" (paragraaf 4.1.1 t/m 4.1.7) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een onevenredige hinder op het gebied van milieu. Daarnaast is, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) geen sprake van aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.2 Ecologie

4.2.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en diersoorten of de leefgebieden van deze soorten.

Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. De

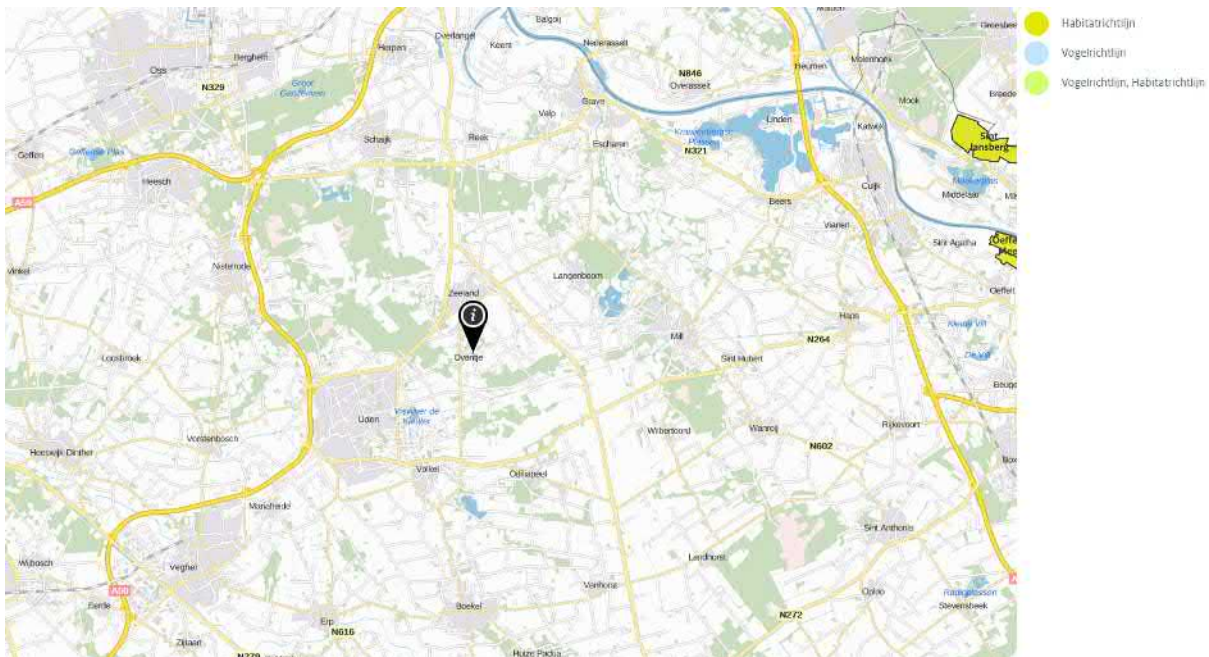
Wet natuurbescherming toetst aanvragen op drie aspecten, namelijk gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming.

4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna zijn op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Sint Jansberg) is gelegen op een afstand van ongeveer 17,8 kilometer van de locatie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een uitbreiding van een veehouderij of een inrichting die een toenemende uitstoot van ammoniak en/of stikstofoxiden tot gevolg heeft. Zoals nader omschreven in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) zal eveneens geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, waarmee de uitstoot van stikstofoxiden als gevolg van verkeer eveneens niet zal toenemen. Er is daarmee geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op de betreffende gebieden, waarmee de betreffende gebieden niet onevenredig zullen worden aangetast.



Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden.

Bron: Aeries Calculator.

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van de Natura 2000 gebieden onevenredig worden geschaad.

4.2.1.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.1.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- Vogelrichtlijn:
Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).
- Habitatrichtlijn:
Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- Nationaal beschermde soorten:
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te

beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.

- **Zorplicht:**

Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is uitsluitend sprake van interne wijzigingen en/of verbouwingen. Er is geen sprake van sloop en/of nieuwbouw. Tevens zullen geen wijzigingen aan het dak en/of aan de gevel(s) plaatsvinden, waarmee geen sprake zal zijn van verstoring van mogelijk voorkomende soorten en/of leefgebieden van beschermde soorten.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een mogelijke aantasting van (leefgebieden van) beschermde soorten flora en fauna.

4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

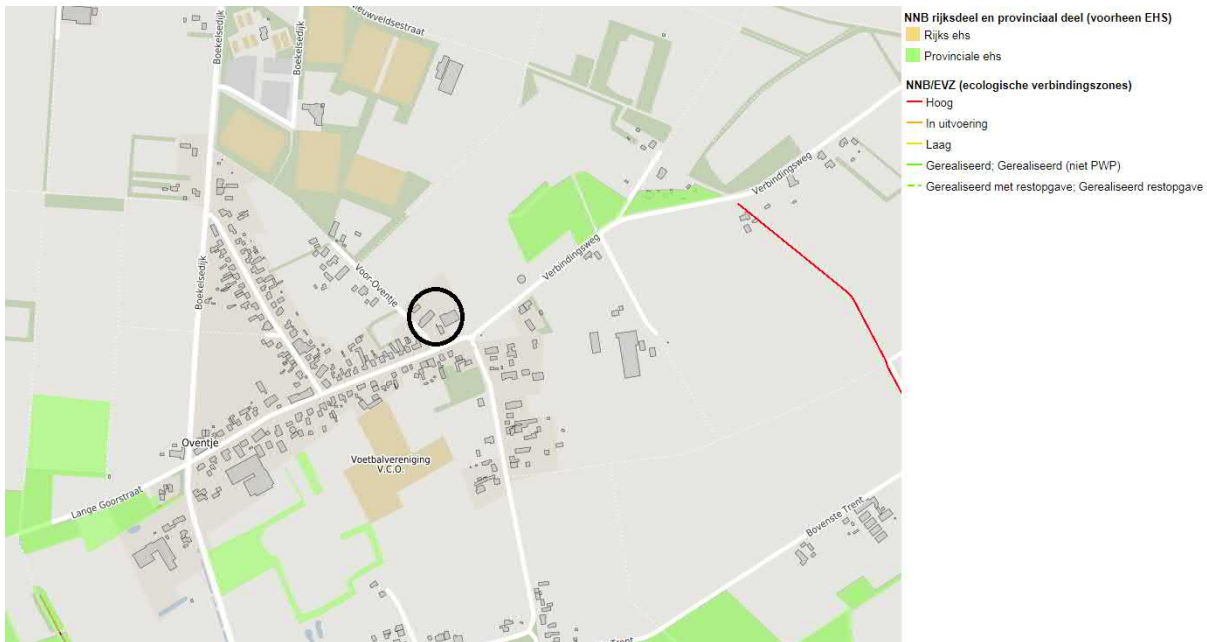
Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Beheer van het NNN is in handen gegeven van de provincies. De provincie Noord-Brabant heeft de doelstellingen voor het NNN opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in het NNN/NNB gelegen. Het dichtstbijzijnde NNN/NNB-gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 165 meter.



Uitsnede kaart NNN/NNB.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Gezien de locatie niet in het NNN/NNB is gelegen zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op deze gebieden en staat het plan de ontwikkeling van deze gebieden niet in de weg.

Effecten als licht en geluid kunnen echter mogelijk leiden tot nadelige effecten of een verstoring van het betreffende gebied. Daarnaast is in het betreffende gebied ook een dassenburcht gelegen. De grootste kans op verstoring van het gebied is daarmee in de avonduren.

De grootste kans op verstoring treedt op vanuit de parkeergelegenheid aan de voorzijde van het bedrijf, vanwege autolichten en verlichting op de parkeerplaatsen. De verlichting op de parkeergelegenheid (en in de horecagelegenheid) zal niet aan blijven wanneer de horecagelegenheid niet in gebruik is. Daarnaast wordt gekozen voor een licht met een verminderde uitstraling naar het betreffende gebied en in een voor dieren vriendelijke kleurstelling. Verder wordt de parkeergelegenheid afgeschermd met een haag voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Deze haag heeft tevens tot doel het omliggende gebied af te schermen van de autolichten vanuit de parkeergelegenheid.

Voor wat betreft geluid zal zorg worden gedragen voor voldoende isolatie van de bebouwing. Tevens zal sprake zijn van een begrenzing van het geluidsniveau met een limiter om de geluidbelasting aan de omgeving te beperken. Ook zal er geen of slechts zeer beperkt sprake zijn van geluidsuitstraling in de avonduren als de horecagelegenheid is gesloten.

Gezien de te treffen maatregelen en landschappelijke inpassing met een afschermdende werking zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot nadelige effecten op de betreffende gebieden.

4.2.3 Wet ammoniak en veehouderij

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van de uitstoot van ammoniak. Er is immers geen sprake van de ontwikkeling/uitbreiding van een veehouderij. Omdat de uitstoot van ammoniak niet zal toenemen zal ook geen sprake zijn van een verhoogde ammoniakdepositie op de betreffende gebieden. Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van Wav-gebieden in de omgeving.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd) voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie vanuit de archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Categorie 4' (hoge verwachting), 'Categorie 5' (middelhoge verwachting) en 'Categorie 6' (lage verwachting). Een heel klein deel van de locatie is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Categorie 7' (gebieden zonder verwachting of vrijgegeven gebieden).



Uitsnede archeologische verwachtingskaart.

Bron: Gemeente Maashorst.

Ten aanzien van deze gebieden stelt de gemeente het volgende in haar beleid:

- Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².
- Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting. Geen onderzoeksplicht
- Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven. Geen onderzoeksplicht.

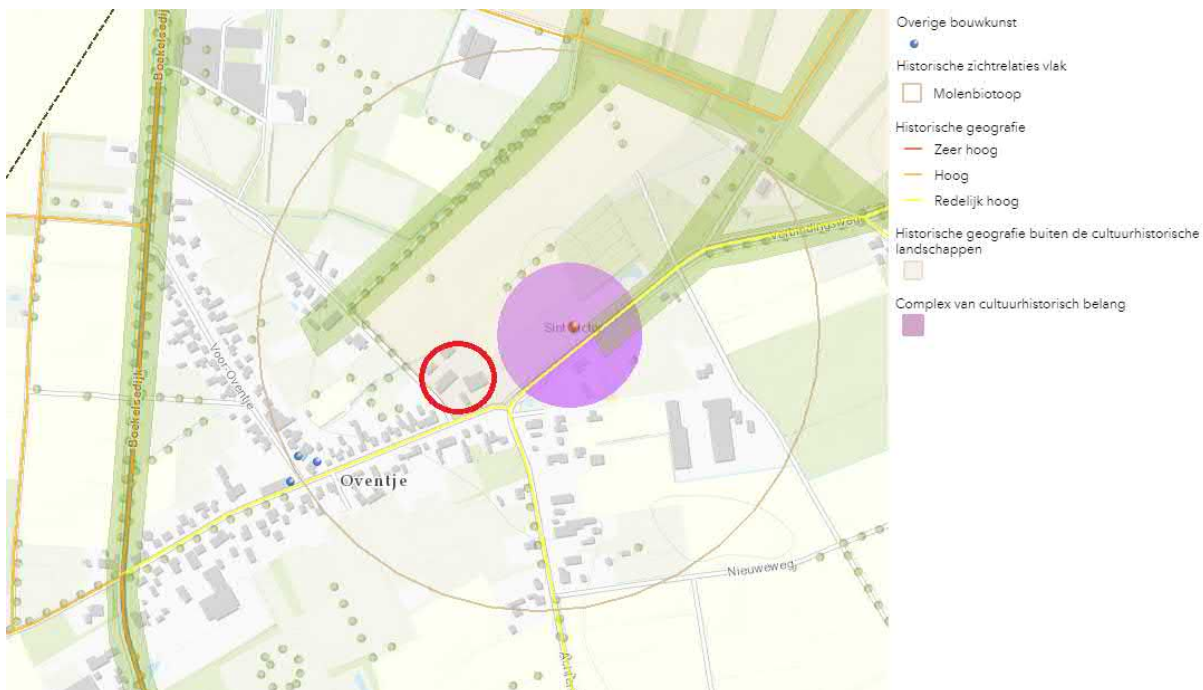
Bij de voorgenomen ontwikkeling is uitsluitend sprake van interne wijzigingen in de bebouwing. Er zal hierbij niet worden gesloopt en/of nieuw worden gebouwd. Er is geen sprake van een verstoring van de bodem. Er zal met de voorgenomen ontwikkeling dan ook geen sprake zijn van aantasting van mogelijk voorkomende archeologische resten.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Zoals te zien in de volgende figuur zijn nabij de locatie cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

De locatie is binnen de molenbiotoop van de Sint-Victor molen gelegen. Deze molen is gelegen aan de Verbindingsweg 3 en mag in zijn werking niet worden verstoord. Binnen de molenbiotoop gelden aanvullende regels ten aanzien van bebouwing. Er zal bij de voorgenomen ontwikkeling uitsluitend sprake zijn van interne aanpassingen in de bebouwing. Er zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Er is eveneens geen sprake van sloop. Hiermee zal de molen niet in zijn werking worden belemmerd.

De locatie is gelegen in een historisch landschap dat nader is gekenmerkt als Heideontginning Nieuwveld. Nieuwveld is een goed bewaard gebleven kleinschalige ontginning met een strookvormige percelering en perceelrandbegroeiing langs de sloten. Het gebied is in grote stroken verdeeld, die begrensd werden door zandwegen. Binnen deze stroken zijn smalle, strookvormige percelen uitgezet die werden omzoomd door perceelrandbegroeiing. Het wegenpatroon is bewaard gebleven, de percelen zijn hier en daar vergroot. Vroeger werd het gebied geheel als weide of hooiland gebruikt.

Daarnaast is de locatie gelegen in een historisch landschap dat nader is gekenmerkt als Peelkern. De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige verving die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning.

Het is van belang de kenmerkende structuren van deze landschappen zoveel mogelijk intact te houden. Bij de gewenste ontwikkeling is, omdat uitsluitend sprake is van interne wijzigingen, geen sprake van nieuwbouw en/of aanpassingen in de structuur van het landschap. De structuur van het landschap wordt hierbij intact gehouden. Er is daarmee geen sprake van aantasting van de betreffende historische landschappen.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Infrastructuur en parkeren

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op het Voor-Oventje. De locatie is voorzien van meerdere inritten welke aansluiten op de openbare weg. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeershinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid voor personenauto's en vrachtwagens om te keren. Hierbij hoeft niet op de openbare weg alsnog gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdende personenauto's en/of vrachtwagens de openbare weg op hoeven rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt.

Bij een restaurant, cafetaria en feestzaal wordt doorgaans gerekend met een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen voor elke 100 m² aan bruto vloeroppervlak. Vanuit het parkeerbeleid van de gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd) wordt voor een restaurant in het buitengebied echter een parkeernorm van 13 parkeerplaatsen per 100 m² aan bruto vloeroppervlak gerekend. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van ongeveer 600 m² aan bruto vloeroppervlakte. Dit betekent dat in de worst-case situatie ongeveer 78 parkeerplaatsen nodig zijn. In de praktijk zal het echter slechts incidenteel voorkomen dat de betreffende horecagelegenheid volledig bezet is.

De agrarische activiteiten worden door de initiatiefnemer zelf uitgevoerd. Er is geen extra parkeergelegenheid nodig voor de agrarische activiteiten. De initiatiefnemer zelf parkeert immers bij de bestaande bedrijfswoning en de machines die nodig zijn voor de agrarische activiteiten worden gestald in de bestaande bebouwing.

Momenteel is ter plaatse een bestaand parkeerterrein aanwezig met ruimte voor 20 parkeerplaatsen. Voor de normale dagen is dit ruimschoots voldoende voor de bezoekers van de horecagelegenheid. Voor incidentele gevallen waarin de horecagelegenheid drukker bezocht is en/of volledig bezet is zal de initiatiefnemer aan de noordzijde van het erf, ten noorden van de bestaande voorzieningen voor voeropslag (sleufsilos) een extra parkeerterrein aanleggen met voldoende ruimte voor nog eens 24 parkeerplaatsen.

Ook voor de drukere dagen zou dit voldoende parkeergelegenheid moeten zijn. Echter kan het incidenteel voorkomen dat er meer parkeergelegenheid nodig is. Daarnaast wenst de initiatiefnemer aan de parkeernormen van de gemeente te voldoen. Derhalve zal ten noorden van de bestaande speelvoorzieningen een extra terrein worden aangewezen voor parkeren in uitzonderlijke situaties. Dit aanvullende terrein zal ruimte bieden aan nog eens 34 parkeerplaatsen (en mogelijk nog enkele meer). In totaal kunnen daarmee minimaal 78 parkeerplaatsen worden benut op eigen terrein.

In de situatietekening op schaal zijn de parkeervoorzieningen weergegeven. De parkeervoorzieningen worden op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - parkeerplaats' en komen wel binnen de horecabestemming, maar buiten het bouwvlak te liggen. De totale oppervlakte van de horecabestemming, het bouwvlak en de daarbij behorende voorzieningen (speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen) zal echter kleiner zijn dan de huidige oppervlakte van het bouwvlak, waarmee ook de parkeervoorzieningen op eigen terrein, binnen het huidige ruimtebeslag zijn gelegen.

Ook na realisatie van het project zal er daarmee op eigen terrein voldoende gelegenheid zijn om te kunnen parkeren. Hiermee zal parkeren, ook na realisatie van het project, geheel op eigen terrein plaatsvinden.

4.4.2 Verkeersbewegingen

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een interne uitbreiding en wijziging/verbouwing van een horecagelegenheid. Daarbij zal de bestemming van een agrarische bestemming met als nevenactiviteit een horecagelegenheid worden omgezet in een horecabestemming met agrarische bedrijfsvoering als nevenactiviteit. In vergelijking met de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet in onevenredige mate toenemen.

De agrarische activiteiten ter plaatse zullen afnemen en worden uitgevoerd als nevenactiviteit. Hiermee is sprake van minder verkeersbewegingen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Dit betreft voornamelijk verkeersbewegingen met zwaar verkeer (vrachtverkeer en landbouwvoertuigen).

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de horecagelegenheid wellicht in beperkte mate toenemen. Dit betreft echter voornamelijk verkeersbewegingen met personenverkeer (personenauto's).

Als de omgeving in beschouwing wordt genomen dan kan worden gesteld dat de meeste bezoekers van de horecagelegenheid uit de buurt komen van de locatie. Als er ter plaatse geen horecagelegenheid beschikbaar is dan zullen omwonenden genoodzaakt zijn om naar horecagelegenheden in Zeeland of Uden (of elders in de omgeving op grotere afstand) uit te wijken. Omdat dit langere afstanden betreft zullen daarmee meer mensen gebruik maken van de auto voor het bezoeken van een horecagelegenheid. Met de gewenste uitbreiding van de horecagelegenheid om deze in stand te kunnen houden zal daarmee eerder sprake zijn van een verminderd gebruik van auto's in de omgeving.

Voor verkeersgeneratie heeft het kennisplatform CROW in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren" cijfers voor verschillende typen functies opgenomen. Voor de gewenste voorziening, zijnde een restaurant, cafetaria en/of ruimte voor feesten en partijen zijn in de publicatie wel normen voor parkeren opgenomen, maar geen cijfers voor verkeersgeneratie. Wel zijn cijfers voor verkeersgeneratie opgenomen voor discotheken. De cijfers voor een discotheek liggen hoger dan die van de gewenste activiteiten, maar omdat dit de activiteit betreft die, buiten cafetaria en restaurant, het meest overeenkomt met de gewenste activiteiten zijn de cijfers voor discotheken aangehouden als worst-case situatie. In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen echter (aanzienlijk) lager liggen.

Voor discotheken geldt een verkeersgeneratie van 22,8 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlakte per dag. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van ongeveer 600 m² aan bruto vloeroppervlakte. Dit betekent een verkeersgeneratie van gemiddeld 137 verkeersbewegingen (69 auto's) per dag. Als wordt uitgegaan van de openingstijden van de horecagelegenheid (van 9:00 tot 23:00, een periode van 14 uur) dan is sprake van gemiddeld maximaal 5 auto's per uur.

In de huidige situatie is daarnaast al sprake van horeca als nevenactiviteit (ongeveer 170 m²), waarmee in de huidige situatie, volgens de gehanteerde cijfers voor verkeersgeneratie, al sprake is van gemiddeld maximaal 39 verkeersbewegingen per dag. Concreet neemt het aantal verkeersbewegingen daarmee slechts met gemiddeld maximaal 98 verkeersbewegingen (49 auto's) per dag toe. Dit betreft slechts maximaal 3,5 auto's per uur. Dit betreft geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen.

Verder vinden verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de agrarische activiteiten en de bedrijfswoning. Deze activiteiten blijven gelijk en wijzigen niet, waardoor ook het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van deze activiteiten eveneens niet wijzigen.

Gezien het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de verkeersveiligheid en zal geen sprake zijn van een toenemende overlast aan de omgeving.

4.5 Wateraspecten

4.5.1 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een inpanidige uitbreiding van een horecagelegenheid, waarbij de bestemming zal worden gewijzigd van agrarisch naar een horecabestemming. Het agrarisch bedrijf zal als nevenactiviteit uitgevoerd blijven worden. Er is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van sloop en/of nieuwbouw. Er zal eveneens geen (nieuwe) erfverharding worden aangelegd en/of verwijderd. Er zal uitsluitend intern worden verbouwd. Er is daarmee geen sprake van een toe- en/of afname van het verhard oppervlak ter plaatse.

Afkoppeling van het hemelwater zal plaatsvinden middels een gescheiden stelsel. Hierbij zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet op het riool worden afgevoerd, maar middels straatkolken en dakgoten worden afgevoerd naar infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen. Van belang daarbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Voor de mate van compensatie hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

- Voor ontwikkelingen tot 500 m² is geen aanvullende compensatie nodig.
- Voor ontwikkelingen tussen de 500 m² en 10.000 m² dient de rekenregel te worden toegepast om te bepalen hoeveel compensatie nodig is.
- Voor ontwikkelingen boven de 10.000 m² is maatwerk noodzakelijk.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toe- of afnemen. Hiermee is geen aanvullende compensatie vereist en zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt/worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

De locatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd.

Het bedrijfsafvalwater wordt middels een gescheiden stelsel afgevoerd. Hemelwater wordt hierbij niet afgevoerd op het rioleringsstelsel, maar wordt middels dakgoten en straatkolken opgevangen in een bergingsvoorziening. Hiermee is geen sprake van afkoppeling van hemelwater naar Rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Het hemelwater afkomstig van de voeropslagen op het bedrijf wordt opgevangen in een aparte voorziening, waarin ook de perssappen worden opgevangen. Hiermee wordt menging van hemelwater dat afstroomt op oppervlakte en/of grondwater met perssappen voorkomen. Het hemelwater afkomstig van de voeropslag wordt tegelijkertijd met de perssappen afgevoerd en verwerkt.

Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

4.5.2 Compenserende waterberging

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen dient compenserende waterberging plaats te vinden om wateroverlast te voorkomen. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Voorgenomen activiteit" (paragraaf 4.5.1) is voor de voorgenomen ontwikkeling geen compenserende waterberging nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

"Artikel 6.2.1

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

- a. de bouw van een of meer woningen;*
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoelstellingen, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoelstellingen, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte."*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, waarmee geen exploitatieplan nodig is.

Kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure zijn daarnaast voor rekening van de initiatiefnemer. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd). Daarnaast is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin nader is bepaald dat eventuele kosten door planschade op de initiatiefnemer zullen worden verhaald.

Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan betreft een nieuw bestemmingsplan in afwijking van het bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd) en wordt opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft de initiatiefnemer de plannen voorgelegd aan omwonenden en belanghebbenden. Door de beperkingen vanwege de Corona pandemie heeft de initiatiefnemer de omwonenden en belanghebbenden per brief en per e-mail op de hoogte gebracht van de plannen op de locatie. De omwonenden hebben overwegend positief gereageerd. Echter hebben enkele van de omwonenden zorgen geuit over de geluidsoverlast die zij reeds hebben ervaren en denken te zullen ervaren. Zij vragen de initiatiefnemer dan ook naar de maatregelen die worden getroffen om de geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken.

Vanuit de reacties van de omwonenden is de geluidsoverlast vooral te wijten aan het feit dat tijdens feesten de nooduitgang aan de voorzijde van het pand wordt opengezet, omdat mensen binnen het te warm kregen. Het pand zelf is goed geïsoleerd en met de deuren dicht is er geen sprake van onevenredige geluidsoverlast. De initiatiefnemer draagt zorg dat het pand voortaan met airconditioning en/of een grote radiator goed gekoeld kan worden, waardoor het binnen niet meer te warm wordt. Daarnaast zal de initiatiefnemer maatregelen treffen zodat de betreffende deur niet meer geopend kan worden. Bij de activiteiten buiten zal geen sprake zijn van harde muziek. Hiermee draagt de initiatiefnemer zorg dat de geluidsoverlast aan omwonenden zo beperkt mogelijk zal blijven, waarmee aan de zorgen van de omwonenden tegemoet wordt gekomen.

Daarnaast is, toen er meer mogelijkheden waren voor bijeenkomsten na het hoogtepunt van de Corona pandemie, een buurtbijeenkomst geweest waarbij de initiatiefnemer de plannen nogmaals heeft voorgelegd aan de buurtbewoners en heeft uitgelegd hoe met de eerdere bezwaren is omgegaan. Daarbij stond het reduceren van de geluidhinder centraal. Ook tijdens deze bijeenkomst waren de reacties overwegend positief. Er zijn nog enkele tips gegeven ten aanzien van het beperken van de geluidsoverlast die, waar mogelijk, zullen worden opgevolgd.

De reacties van omwonenden en belanghebbenden zijn verwerkt in een verslag van de gehouden dialoog. Voor dit verslag wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting. Vanwege privacy overwegingen zijn de persoonsgegevens in het verslag onherkenbaar gemaakt.

5.3 Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Maashorst (voorheen de gemeente Landerd) vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen

6.1 Doel en reikwijdte

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen centraal staan. Dit zijn:

1. goede ruimtelijke ordening;
2. uitvoerbaarheid.

Als een plan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de wet.

Via een bestemmingsplan worden functies aan gronden gegeven. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe, namelijk toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Via overeenkomsten kan de gemeente met betrokken partijen aanvullende afspraken maken voor zover dat niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeker stellen dat bepaalde activiteiten ook werkelijk verricht worden om zo het toelatingskarakter van een bestemmingsplan aan te scherpen.

6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart).

6.2.1 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht).

Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid en de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effect rapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te worden op monumentale en/of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied, want dat gebeurt in dat geval in het milieu-effect rapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de plankkaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting:

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar.

Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

6.2.2 De planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels:

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;

2. Bestemmingsregels:

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;

3. Algemene regels:

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn opgenomen;

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

6.2.3 De verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc.. Via de bijhorende regels in de planregels wordt bepaald wat hier wel en niet is toegestaan.

De verbeelding wordt ook wel plankaart genoemd. Dan wordt hetzelfde bedoeld. Belangrijk te weten is dat een digitaal bestand (een '.gml-bestand') leidend is. Dat digitaal bestand bepaalt waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen etc.. Een afgeleide van dat digitale bestand is bijvoorbeeld een '.pdf-bestand' of een papieren (analoge) verbeelding. Bij twijfel over een '.pdf-bestand' of een papieren versie van de verbeelding geeft het digitale bestand de juridische doorslag.

6.3 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemming(en):

- 'Horeca', waarbij de functie voor het uitoefenen van horeca in de vorm van een horecagelegenheid wordt neergelegd.

Dit plan kent de volgende noemenswaardige bijzonderheden:

- Binnen de horecabestemming zullen mogelijkheden worden opgenomen om de agrarische activiteiten ter plaatse als nevenactiviteit te blijven uitoefenen.

De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing valt onder de vrijstellingen van de omgevingsvergunningplicht zoals is opgenomen in artikel 10.1.4, onder a, omdat deze te scharen is onder de vrijstellingen als bedoeld onder artikel 10.1.4, onder b. Ter verduidelijking is aan artikel 10.1.4, onder a de toevoeging gedaan dat de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing op basis van een vooraf door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inrichtingsplan is vrijgesteld van het verbod.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

