

## Toelichting

Baltussenweg 2a en 4 te Overloon

## Colofon

Rapport: Toelichting Baltussenweg 2a en 4 te Overloon

Identificatie: NL.IMRO.1982.BPBuBaltussenweg4-ON01

Status: Ontwerp

Datum: December 2023

## Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

[www.gelingadvies.nl](http://www.gelingadvies.nl)

## Contactpersoon

G. van den Eijnde

Sr. Adviseur

0493 – 597 500

[gvandeneijnde@gelingadvies.nl](mailto:gvandeneijnde@gelingadvies.nl)

© DECEMBER 2023 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

## **INHOUDSOPGAVE**

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 INLEIDING</b>                                                                         | <b>1</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                             | 1         |
| 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied                                               | 1         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                                                               | 2         |
| <b>2 PLANBESCHRIJVING</b>                                                                  | <b>4</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                                                       | 4         |
| 2.2 Voorgenomen ontwikkeling                                                               | 5         |
| <b>3 BELEIDSTOETS</b>                                                                      | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                                            | 12        |
| 3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>                                       | 12        |
| 3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>                                  | 13        |
| 3.1.3 <i>Nationaal Waterbeleid</i>                                                         | 14        |
| 3.1.4 <i>Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)</i>                                      | 15        |
| 3.1.5 <i>Ladder Duurzame verstedelijking</i>                                               | 15        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                                     | 16        |
| 3.2.1 <i>Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014</i>                                | 16        |
| 3.2.2 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>                                                  | 18        |
| 3.2.3 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>                                    | 20        |
| 3.2.4 <i>Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027</i>                                  | 30        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                                                    | 31        |
| 3.3.1 <i>Structuurvisie Boxmeer</i>                                                        | 31        |
| 3.3.2 <i>Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022</i> | 34        |
| <b>4 MILEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING</b>                                  | <b>37</b> |
| 4.1 Mer-beoordeling                                                                        | 37        |
| 4.2 Archeologie en cultuurhistorie                                                         | 38        |
| 4.2.1 <i>Archeologie</i>                                                                   | 38        |
| 4.2.2 <i>Cultuurhistorie</i>                                                               | 40        |
| 4.3 Flora en Fauna                                                                         | 42        |
| 4.4 Waterparagraaf                                                                         | 45        |
| 4.5 Bodem                                                                                  | 48        |
| 4.6 (Ondergrondse) infrastructuur                                                          | 51        |
| 4.7 Bedrijven en milieuzonering                                                            | 52        |
| 4.8 Geurhinder                                                                             | 54        |
| 4.9 Akoestiek                                                                              | 56        |
| 4.10 Luchtkwaliteit                                                                        | 58        |

|      |                                              |    |
|------|----------------------------------------------|----|
| 4.11 | Externe veiligheid                           | 59 |
| 4.12 | Verkeer en parkeren                          | 62 |
| 4.13 | Spuitzones                                   | 64 |
| 4.14 | Volksgesondheid in relatie tot veehouderijen | 65 |
| 4.15 | Niet gesprongen explosieven                  | 66 |

## **5 UITVOERBAARHEID 69**

|     |                                  |    |
|-----|----------------------------------|----|
| 5.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 69 |
| 5.2 | Economische uitvoerbaarheid      | 69 |

## **6 JURIDISCHE VERANTWOORDING 70**

|       |                                   |    |
|-------|-----------------------------------|----|
| 6.1   | Inleiding                         | 70 |
| 6.2   | Toelichting op de verbeelding     | 70 |
| 6.3   | Algemene toelichting op de regels | 70 |
| 6.4   | Toelichting op de bestemmingen    | 71 |
| 6.4.1 | <i>Recreatie</i>                  | 71 |
| 6.4.2 | <i>Wonen</i>                      | 71 |
| 6.4.3 | <i>Agrarisch</i>                  | 71 |
| 6.4.4 | <i>Waarde – Archeologie 4</i>     | 71 |

## **7 CONCLUSIE 72**



# 1

## INLEIDING

---

### 1.1 AANLEIDING

Op de locatie Baltussenweg 2a en 4 is een vleesveehouderij met akkerbouwtak aanwezig. Tevens is er een minicamping toegestaan en een verblijfsruimte voor arbeidsmigranten. Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn twee stallen aanwezig, een berging en een mestsilo. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. Voor de bedrijfswoning aan de Baltussenweg 2a is op 4 juli 2019 een vergunning verleend om deze bedrijfswoning als plattelandswoning te gebruiken.

Initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie te beëindigen en een recreatief bedrijf te starten. De stallen zullen worden omgevormd tot gastenverblijven en op het terrein worden staanplaatsen gerealiseerd voor kampeerders. Daarnaast krijgt de locatie Baltussenweg 2a een woonbestemming. Feitelijk is deze woning en de grond ter plaatse niet meer in bezit en in gebruik bij het bedrijf, maar is in gebruik als plattelandswoning. Het is bovendien niet langer noodzakelijk een tweede bedrijfswoning bij de bedrijfsactiviteiten te behouden.

De ontwikkeling is voorgelegd bij de gemeente, waarbij is aangegeven dat zij in principe medewerking verlenen aan het initiatief. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

### 1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Overloon. In de navolgende figuren is de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

*Figuur 1*

Plangebied  
Baltussenweg 2a  
en 4 (met rood  
omlijnd vlak)



### 1.3

### VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor de locatie gelden de bestemmingsplannen "Buitengebied 2018", zoals vastgesteld op 06-07-2010 en "Veegplan Buitengebied 2018", zoals vastgesteld op 30-04-2020. Op basis van deze bestemmingsplannen kent de locatie de enkelbestemming "Agrarisch" met een bouwvlak en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Daarnaast gelden de functieaanduidingen "intensieve veehouderij" en "specifieke vorm van agrarisch – veehouderij".

Daarnaast is op 17 december 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van de woning aan de Baltussenweg 2a als plattelandswoning.

Figuur 2

Locatie binnen  
bestemmingsplan



## 2 PLANBESCHRIJVING

---

### 2.1 HUIDIGE SITUATIE

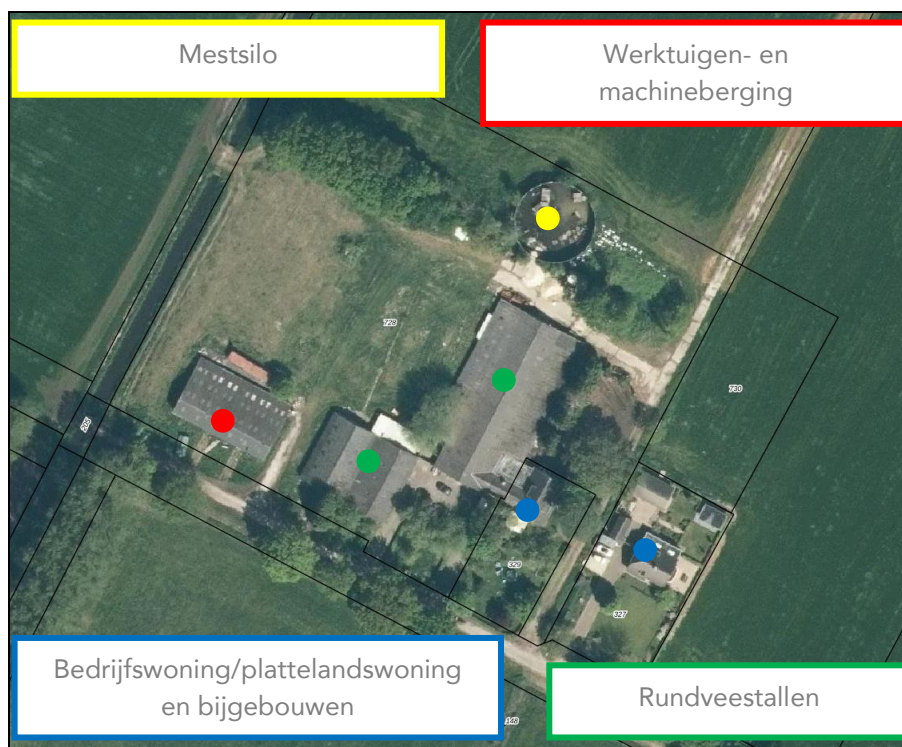
De locatie is gelegen ten westen van de kern Overloon. In 1895 maakt het plangebied nog deel uit van een moerassige laagte die werd aangeduid met 'het vlak'. De moerassige laagte werd omgeven door heide. Ten zuidwesten van het plangebied bevond zich een kleinere ontginning van gras- en hooiland. Ten zuidoosten van de heide bevonden zich oudere ontginningen en bebouwde erven op de overgang van de heide naar de lager gelegen gronden. In de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw werd de afvoer van de Lactariabeek versterkt en werd de laagte in gebruik genomen als akkerland of grasland. Tot in de zeventiger jaren verandert er relatief weinig. Het plangebied maakt deel uit van een zone met kleinschalig grasland. In de loop van de tachtiger jaren wordt ruilverkaveling doorgevoerd in het gebied.

Het plangebied is gesitueerd in een open ruimte waarvan de contouren gevormd worden door bos, groensingels en bomenrijen. Direct aangrenzend aan de locatie is enkel akkerbouwland aanwezig. Op een wat grotere afstand is ten noorden van de locatie een bos gelegen. Daarnaast zijn wat verder in de omgeving enkele agrarische bedrijven en enkele woningen gelegen. Het plangebied wordt waargenomen en beleefd in de benadering via de Baltussenweg zelf, in een doorkijk vanaf de ten noordoosten gelegen Oplosedijk en vanaf de ten zuidwesten gelegen Oploseweg.

De bebouwing binnen het plangebied omvat de bedrijfswoning met bijgebouwen aan de Baltussenweg 4, plattelandswoning met bijgebouwen aan de Baltussenweg 2a, enkele rundveestallen, een mestsilos en een werktuigen- en machineberging. Op navolgende afbeelding is het gebruik van de huidige bebouwing weergegeven.

*Figuur 3*

Huidige situatie  
Baltussenweg 2a  
en 4



Op de locatie is omvangrijke en soortenrijke beplanting aanwezig. De beplanting sluit qua soort en beeld, met uitzondering van enkele stroken met coniferen, goed aan bij de kenmerken van de context. De beplanting verkeert over het algemeen in goede conditie.

De woning aan de Baltussenweg 2a is via een eigen inrit ontsloten. De woning aan de Baltussenweg 4 en de stallen zijn ontsloten via een rondgaande inrit. Daarnaast zijn twee inritten aanwezig om de achterzijde van de bedrijfslocatie te bereiken en de werktuigenberging.

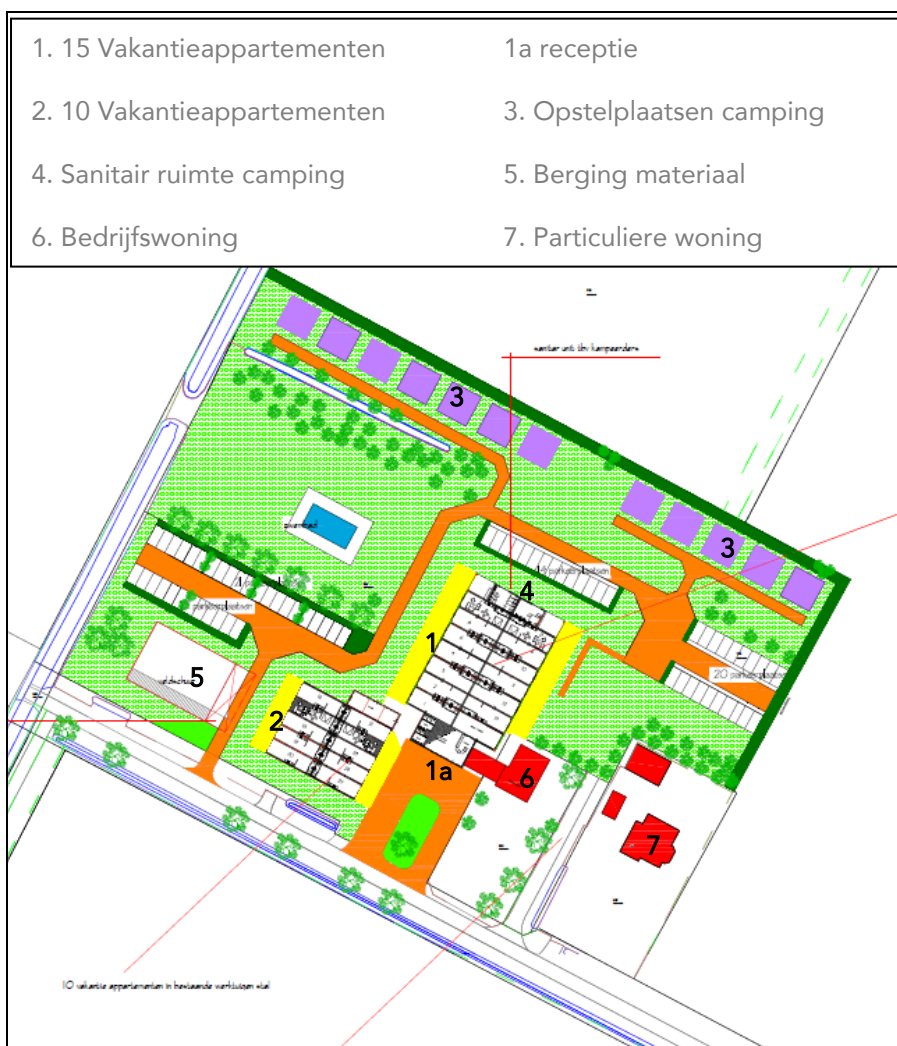
## 2.2

### VOORGENOMEN ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat het beëindigen van de agrarische bedrijfsmatige activiteiten. De wens is om op de locatie een recreatief bedrijf te starten met enerzijds vakantieappartementen en anderzijds campingplaatsen. De woning aan de Baltussenweg 2a wijzigt niet in gebruik, want deze wordt momenteel al door een particulier gebruikt die geen binding heeft met het bedrijf. Wel wordt de woning nu formeel bestemd als een particuliere woning. De woning aan de Baltussenweg 4 blijft een bedrijfswoning bij het recreatief bedrijf. Navolgend is de gewenste opzet van de locatie weergegeven.

Figuur 4

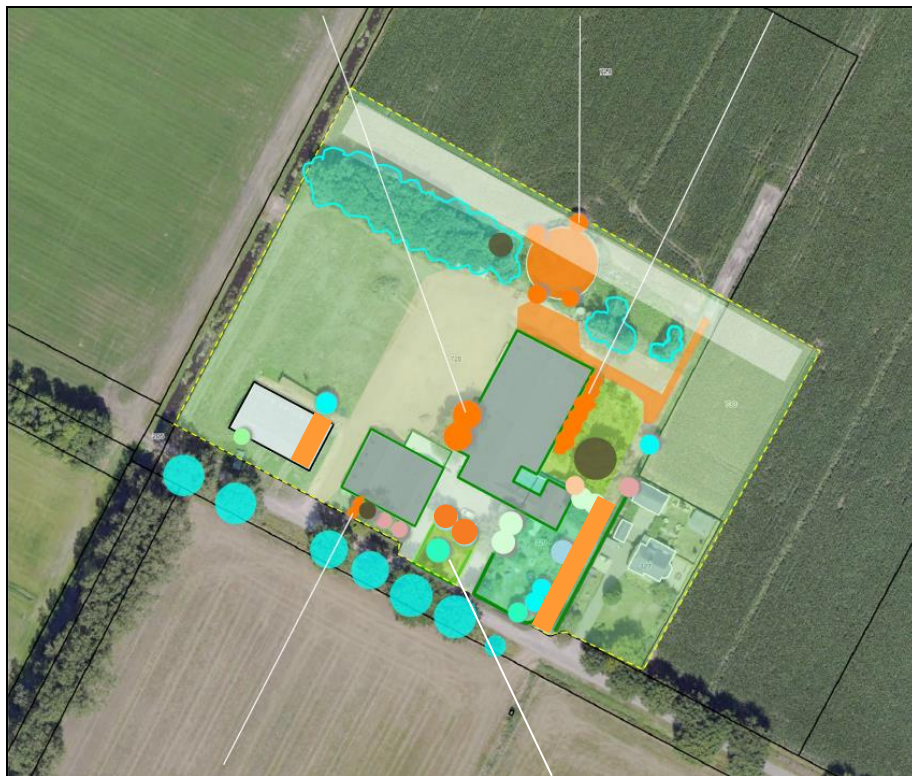
Gewenste situatie  
Baltussenweg 2a  
en 4



Om dit te realiseren wordt een bouwwerk gesloopt (de mestlo), wordt een gedeelte van de berging afgebroken (90 m<sup>2</sup>) en wordt de uit beton bestaande verhardingen (480 m<sup>2</sup>) en een deel van de halfverhardingen verwijderd. De aanwezige beplantingen kunnen grotendeels worden behouden. De stroken met de coniferen, de kaprijpe wilgen op de kleinveeweide en aan de westkant van de stal, een pluk met wat siersortiment en de spontane opslag rond de mestlo zullen in het kader van de omvorming en herinrichting worden gerooid. Zoals in de navolgende figuur ook aangegeven worden enkele bomen bij de inrit ook gerooid om de inrit beter toegankelijk te maken. Daarnaast wordt de tweede inrit verwijderd. Op navolgende afbeelding is de te slopen mestlo, het af te breken gedeelte van de berging, de te verwijderen verharding en de te rooien beplanting weergegeven.

*Figuur 5*

Te rooien  
beplanting en te  
verwijderen  
verharding/bebou  
wing

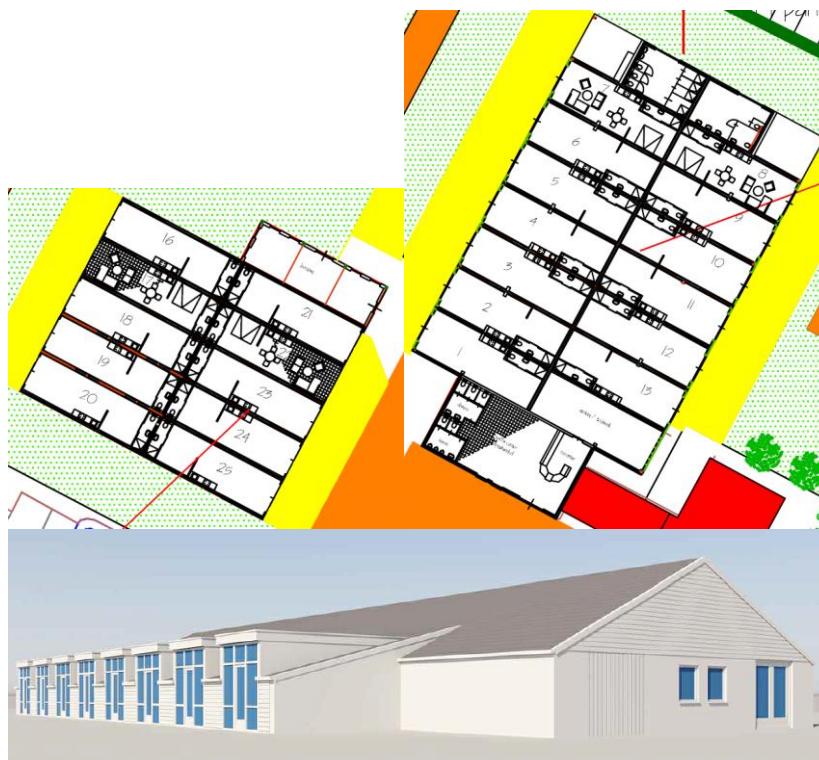


#### *Functies en gebouwen*

De bestaande bedrijfsgebouwen worden grotendeels gebruikt voor de nieuwe functie. Enkel de silo en een gedeelte van de berging blijven niet behouden en worden gesloopt. De berging wordt gebruikt voor de opslag van materiaal voor beheer van de locatie en voor opslag van afval. De voormalige rundveestallen worden verbouwd tot 23 vakantieappartementen. Daarnaast zijn hier enkele bijbehorende ruimtes voorzien zoals een ontvangstruimte, techniekruimte, berging en een sanitairruimte voor de campinggasten. De gevels van de gebouwen worden aangepast om te voorzien in voldoende ruimte en lichtinval bij de appartementen. Tevens wordt hier voorzien in een doorgang naar buiten, waar elk appartement een eigen aangrenzend gelegen terras krijgt. Navolgend is een overzicht weergegeven hoe de gebouwen worden ingedeeld en een impressie gegeven gevel van de panden met de vakantieappartementen.

*Figuur 6*

Impressie indeling vakantie-appartementen en uitstraling gevel



Naast de vakantieappartementen worden 12 royale campingplaatsen (65 m<sup>2</sup> per campingplaats) gerealiseerd. Recreanten kunnen hier hun caravan of tent neerzetten. Voor de campinggasten is een sanitaire voorziening aanwezig in het nabij gelegen gebouw met vakantieappartementen.

De woning aan de Baltussenweg 4 blijft behouden als bedrijfswoning bij het recreatieve bedrijf. De tweede bedrijfswoning aan de Baltussenweg 2a wordt bestemd als particuliere woning (woonbestemming). Feitelijk is deze woning met bijgebouwen en tuin al in gebruik door particulieren (als plattelandswoning) en gescheiden van de rest van de locatie. In de beoogde situatie wordt dit niet anders. Er wordt voldoende scheiding gerealiseerd tussen de recreatieve functies en deze woning. De naastgelegen inrit wordt verwijderd en de vakantieappartementen en campingplaatsen zijn op voldoende afstand gelegen. Een robuuste groene strook aan de achterzijde van de Baltussenweg 2a zorgt daarbij voor extra scheiding met de recreatieve functies.

Aan de westkant van het plangebied zal een speel- en recreatieweide worden ingericht. De weide is op de beek en het open landschap gericht. In dit gebied zal een zwembad met omliggend terras worden gerealiseerd. Langs de beek zal worden voorzien in een wandelpad, zodat een zo te noemen beekommetje over het terrein kan worden gemaakt.

#### *Ontsluiting en parkeren*

Bij de receptie wordt voorzien in een rondrijmogelijkheid zodat gasten na de aanmelding zonder te moeten keren kunnen doorrijden. Deze

rondgaande inrit is momenteel al aanwezig. Voor betere toegankelijkheid worden enkele bomen ter plaatse gerood. Deze zijn niet van grote waarde of betekenis. De gastenverblijven en het kampeerterrein worden ontsloten via een tussen de kleine stal en de aanwezige berging geëxprojekteerde toegang en een in het verlengde hiervan gelegen ontsluitingspad. De berging zal daartoe aan de zuidoostkant worden verkleind. De inrit ten zuidoosten van de bedrijfswoning komt te vervallen en zal worden toegevoegd aan de tuin van deze woning. Aangrenzend aan het ontsluitingspad zullen parkeerstroken voor de gastenverblijven en kampeersers worden gerealiseerd. Ruimschoots wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor gasten en bezoekers. De kampeerplaatsen worden vanaf het rondgaand pad ontsloten via gestabiliseerde niet-verharde paden. De kampeersers parkeren hun voertuig op de staanplaatsen bij de caravan of tent.

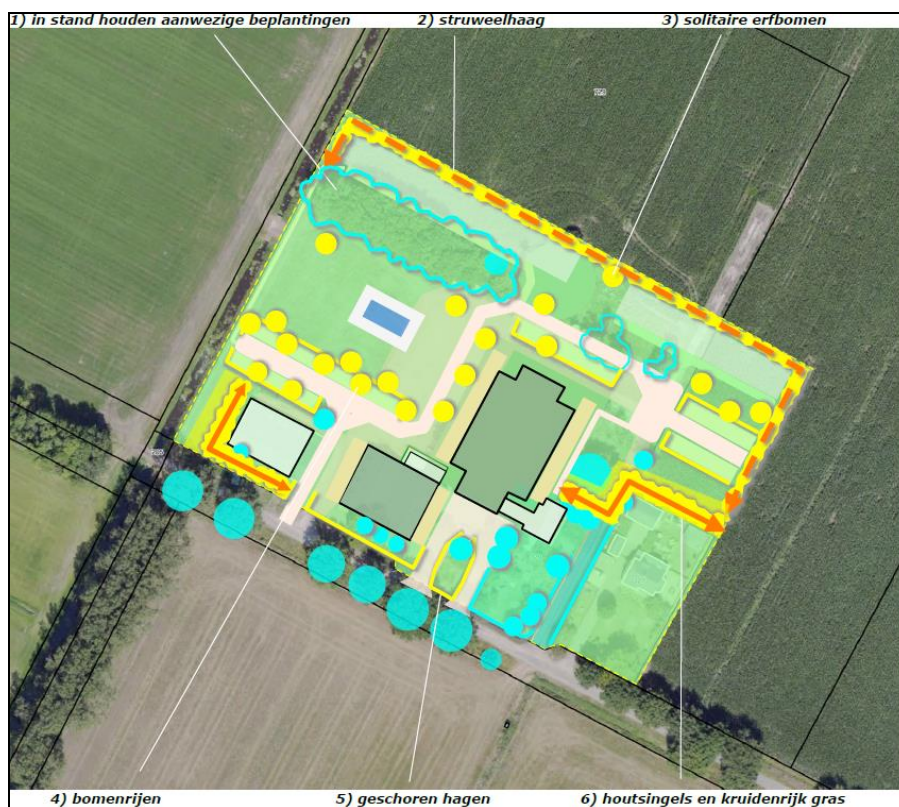
### *Beplanting*

Bij de inrichting van het terrein is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 1) In stand houden van de aanwezige landschappelijke beplanting.
- 2) Omzomen van de zone met staanplaatsen met een struweelhaag.
- 3) Geleden van het plangebied met solitaire erfbomen (tamme kastanje, noot, beuk, esdoorn).
- 4) Onderverdelen van de parkeerstroken en begeleiden van het ontsluitingspad met bomenrijen.
- 5) Omzomen van de parkeerstroken met geschoren hagen, definiëren van de overgang van het plangebied naar de openbare weg met hagen.
- 6) Afschermen van de berging aan de westkant met een houtsingel, afschermen van de tuin van de bedrijfswoning en de woning aan de zuidoostkant met een houtsingel. De houtsingels worden begeleid door een strook kruidenrijk gras om de ontwikkeling van mantel-en zoom te bevorderen.

**Figuur 7**

Uitgangspunten  
landschappelijke  
inpassing



Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen:

- B1 een forse solitaire wilg,
- S1 een struweelhaag,
- B2 solitaire bomen,
- HS1 een houtsingel,
- KG1 kruidenrijk grasland,
- H1 ligusterhagen,
- HS2 een houtsingel,
- KG2 kruidenrijk grasland.

Figuur 8

Beplantingsplan



In bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan is de landschappelijke inpassing nader weergegeven.

# 3

## BELEIDSTOETS

---

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

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

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

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. De bijbehorende nationale belangen zijn:

- a. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - b. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame)energievoorziening en de energietransitie;
  - c. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - d. efficiënt gebruik van de ondergrond.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. De bijbehorende nationale belangen zijn:
- a. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - b. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
  - c. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De bijbehorende nationale belangen zijn:
- a. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - b. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
  - c. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - d. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - e. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
  - f. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De

kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche bevat beleid dat doorwerkt tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. In het Barro zijn opgenomen:

- ▶ het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- ▶ militaire terreinen en –objecten;
- ▶ de Wadden;
- ▶ de kust (inclusief primaire kering);
- ▶ de grote rivieren;
- ▶ Rijkswaagen
- ▶ Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- ▶ Elektriciteitsvoorziening
- ▶ Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ▶ Natuurnetwerk Nederland;
- ▶ Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- ▶ IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- ▶ Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- ▶ Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen in Barro doorgevoerd, waarvan de laatste op 27 mei 2020.

### 3.1.3 Nationaal Waterbeleid

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de Europese 'Kaderrichtlijn water' (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook overgangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit project geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) (NBW) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit

betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

#### 3.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

#### 3.1.5 Ladder Duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.6). Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

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

##### Initiatief

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

Dit plan ziet toe op agrarische bedrijfsbeëindiging. Daarvoor wordt in de plaats een recreatief bedrijf gestart met vakantieappartementen en campingplaatsen. Eén van de bestaande bedrijfswoningen wordt bestemd als particuliere woning. Het bestemmingsvlak en daarmee de bebouwingsmogelijkheden blijven in omvang gelijk aan de bestaande situatie. Doordat binnen de bestaande omvang van het bouwvlak wordt

gebleven, wordt ook geen extra inbreuk op het landschap veroorzaakt. Om deze reden betreft de ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling. Voor onderhavig plan geldt dat daarmee de ladder verder niet van toepassing is.

### ***Conclusie plangebied***

In zijn algemeenheid kan geconcludeerd worden dat het plan passend is binnen het rijksbeleid.

## **3.2 PROVINCIAAL BELEID**

### **3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014**

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

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

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

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

### **Trends en ontwikkelingen**

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

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en

landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

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

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

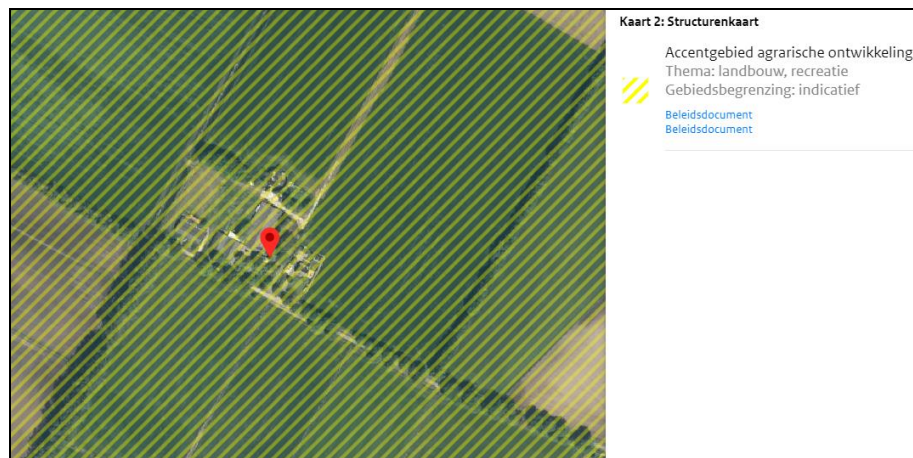
*De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.*

#### Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in Gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' (zie onderstaand figuur).

*Figuur 9*

Uitsnede  
Structurenkaart  
Structuurvisie 2010 –  
partiele herziening  
2014



De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

#### *Gemengde plattelandseconomie*

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera.

Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

#### *Perspectief accentgebied agrarische ontwikkeling*

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid zoals in het perspectief gemengd landelijk gebied. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie en het steeds verder sluiten van kringlopen een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

Het voorliggende plan past binnen de kaders van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie door de omschakeling naar het recreatie bedrijf. Behoud van de bestaande bedrijfswoning als particuliere woning is bovendien passend. De ontwikkeling past qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houdt rekening met de omgevingskwaliteiten. De functies zijn passend in het gebied en de locatie wordt op een goede manier landschappelijk ingepast. De ontwikkeling vindt bovendien plaats op een bestaande bebouwde locatie.

Het beleid uit de structuurvisie is vertaald naar de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening. Dit voorliggende plan is concreet getoetst aan deze regels uit de Interim Omgevingsverordening, zie verderop in deze paragraaf.

### 3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met

andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

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

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

De welvaart wil de provincie 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 (natuurlijke) 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 hoofdpogaven 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 hoofdpogaven.

#### Conclusie plangebied

Het initiatief sluit aan op verschillende waarden binnen de gestelde basisopgave in de omgevingsvisie. Bij de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht op de ruimtelijke- en functionele kwaliteit van de omgeving. Zo is de nieuwe functie passend in de omgeving en wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast.

### 3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 juli 2022 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

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

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel

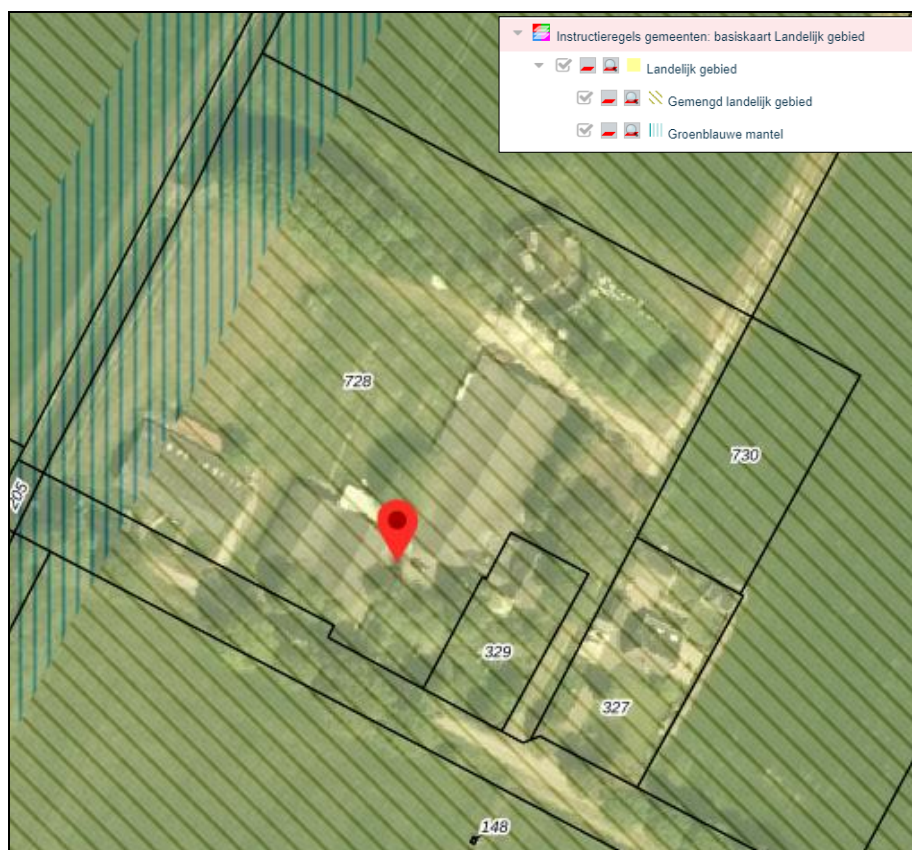
luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

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

De planlocatie is gelegen in het Landelijk gebied en specifiek zowel binnen Gemengd landelijk gebied als de Groenblauwe mantel. Navolgend is de locatie weergegeven binnen de Interim Omgevingsverordening.

*Figuur 10*

Uitsnede Interim  
Omgevingsverordening  
Noord-Brabant



De ontwikkeling betreft het beëindigen van het agrarisch bedrijf, ontwikkelen van een recreatief bedrijf en omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een particuliere woning. De meststalo wordt verwijderd en een gedeelte van de berging wordt afgebroken. Overige gebouwen blijven behouden en krijgen een nieuwe functie. Verder is geen nieuwe

bebouwing voorziening, waardoor het bebouwd oppervlak afneemt. De nieuwe recreatieve functie kan ontwikkeld worden als wordt voldaan aan de artikelen 3.73 en 3.75.

### **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 (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
  1. een kantoor met baliefunctie;
  2. lawaaisport;
  3. mestbewerking.

#### **Lid 2**

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

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

#### Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

### **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.

Daarnaast zijn een aantal algemene regels van toepassing:

### **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.

### 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;
- d. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.

#### Lid 2

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

### 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.

### **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:

de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;

de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

#### Lid 2

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

### **Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap**

#### Lid 1

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

#### Lid 2

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

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

#### Lid 3

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

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

#### Lid 4

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

### **Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel**

#### Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;

- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

#### Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

#### Toetsing ontwikkeling en plangebied

Hierna wordt voor het initiatief getoetst of aan de relevante artikelen wordt voldaan.

#### **Artikel 3.73**

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

##### Ad 1a.

De vestiging van de recreatieve functie is passend in de ontwikkelingsrichting van het gebied. In het gebied wordt namelijk ingezet op de ontwikkeling van recreatieve functies. Zie hiervoor paragraaf 3.3.1. De locatie is gelegen binnen de recreatieve poort Overloon, met diverse recreatieve functies in de omgeving zoals Zoo Parc Overloon en Liberty park. Ook zijn dichtbij enkele bossen gelegen waarin gerecreëerd kan worden. Het gebied moet verder ontwikkeld worden tot een kerngebied met voldoende aantrekkingskracht, uitstraling en diversiteit, zodat het uit kan steken boven de regio. Hierbij wordt ingezet op versterking en verbreding van het aanbod in dagattracties en verblijfsrecreatie. Met de ontwikkeling van de vakantieappartementen en camping wordt hier goed op aangesloten. De recreanten kunnen op de locatie en in de omgeving op een rustige en kwalitatief hoogwaardige manier recreëren.

De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op in de omgeving gelegen functies. Zie paragraaf 4.7. Daarnaast heeft het geen negatieve effecten op de verkeerskundige situatie ter plaatse. Zie paragraaf 4.12. Tot slot draagt het positief bij aan de leefbaarheid en voorkomt de ontwikkeling leegstand in het gebied. De bedrijfsmatige bebouwing die niet langer nodig is voor de functies op de locatie, krijgen allen een nieuwe functie, wat een duurzamere optie is ten opzichte van nieuwbouw. Een gedeelte van de berging wordt gesloopt. In totaliteit vindt een afname van bebouwing plaats. Daarnaast nemen emissies afkomstig van de locatie af.

Ad 1b.

Er blijft sprake van één bedrijfslocatie. De woning aan de Baltussenweg 2a is reeds bestemd als plattelandswoning en ook als zodanig in gebruik. Feitelijk is deze al los in gebruik van het bestaande bedrijf. Op basis van artikel 3.69 is het mogelijk de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, er vindt geen splitsing plaats in meerdere wooneenheden en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Ad 1c.

Alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, dit betreft de silo. De overige bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt. Daarnaast blijven beide woningen met bijgebouwen behouden.

Ad 1d.

De vestiging heeft geen betrekking op deze functies.

Ad 2.

Dit is verwerkt in de regels.

Ad 3.

A en b zijn niet van toepassing. De omvang van de bebouwing is kleiner dan 1 hectare.

### **Artikel 3.75**

Ad 1.

Hier is geen sprake van.

Ad 2.

In de bestemmingsregels is vastgelegd dat het terrein en de vakantieappartementen bedrijfsmatig worden beheerd en permanente bewoning is uitgesloten.

### **Artikel 3.5**

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies moet invulling worden gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Bij toetsing hierna aan artikelen 3.6 t/m 3.8 wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

### **Artikel 3.6**

Bij de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van een bestaand bouwperceel. De aanwezige bebouwing wordt hergebruikt voor de nieuwe functies. De overbodige silo en een klein gedeelte van de berging worden gesloopt. Verder wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

### **Artikel 3.7**

In het kader van de lagenbenadering, is in hoofdstuk 4 specifiek voor de verschillende genoemde aspecten onderbouwd dat de ontwikkeling hier geen nadelige effecten op heeft.

### **Artikel 3.8**

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt ten behoeve van de nieuwe functies. Hierdoor wordt verloedering voorkomen. De nieuwe recreatieve functies zijn van toegevoegde waarde in het gebied, waar juist wordt ingezet op deze pijler. Door bestemmingsplanwijziging wordt definitief de agrarische functie op de locatie beëindigd, waardoor niet langer sprake is van emissies van fijnstof, geur en ammoniak naar de omgeving. Dit komt het woon- en leefklimaat ten goede en is positief voor de natuur. De locatie wordt volledig landschappelijk ingepast waardoor de ontwikkeling nadrukkelijk bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit.

### **Artikel 3.9**

Ad 1.

De ontwikkeling gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Er is geen sprake van een toename in verhard oppervlak. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt de locatie op een goede manier landschappelijk ingepast (zie bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan).

Ad 2.

De uitvoering van de landschappelijke inpassing is verankerd in de bestemmingsplanregels. In het landschappelijk inpassingsplan is gemotiveerd dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied.

Ad 3.

Bij de ontwikkeling is sprake van de sloop van bebouwing en het landschappelijk inpassen van de locatie.

Ad 4.

Niet van toepassing.

### Artikel 3.32

#### Ad 1.

Het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken worden niet aangetast door de ontwikkeling. Rekening is gehouden met de aanwezige watergang en diens beschermingszone. Daarnaast blijft de aanwezige beplanting behouden en wordt de locatie verder landschappelijk ingepast.

#### Ad 2.

In bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan is ingegaan op de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in de omgeving.

### 3.2.4 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

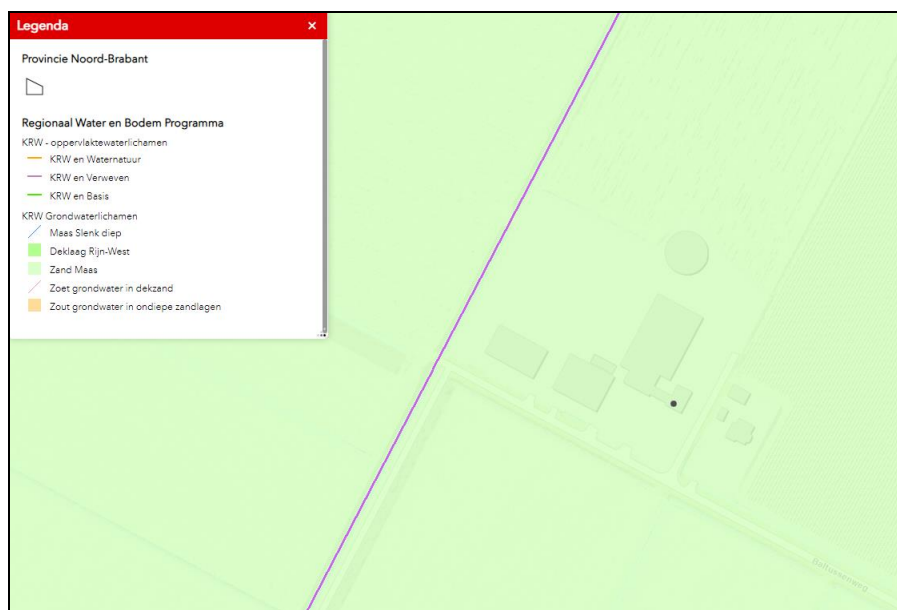
Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) omvat de volledige water- en vitale bodemopgave in Noord-Brabant voor de planperiode 2022-2027, met een doorkijk naar 2050. Dit RWP geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem en is mede gebaseerd op wettelijke regels en beleid. Dit is onder andere vastgelegd in de wettelijk omschreven rollen en taken in het waterbeleid in Nederland, dat uitgaat van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Het RWP formuleert de tussendoelen voor 2027 die nodig zijn om de uiteindelijke ambitie in 2050 te behalen.

Uit het RWP blijkt dat aan de westzijde van het plangebied een KRW-oppevlaktewaterlichaam (Lactariabeek) is gelegen. Deze is op korte afstand van de locatie gelegen, maar wel buiten het plangebied. Direct wordt deze watergang niet aangetast door fysieke ingrepen door de ontwikkeling. Ook indirect heeft de ontwikkeling geen invloed op het oppervlaktewaterlichaam doordat hier geen water op wordt geloosd of water uit wordt onttrokken.

Daarnaast is het plangebied gelegen in het grondwaterlichamen "Zand Maas". Dit grondwaterlichaam worden niet aangetast door de ontwikkeling. Er vindt geen grondwateronttrekking plaats, waardoor de grondwaterstand niet wordt aangetast. Het infiltrerend vermogen van de bodem neemt juist toe door de afname van verharding in het plangebied (gedeelte van berging wordt afgebroken en verharding wordt verwijderd), wat positief bijdraagt.

Figuur 11

Uitsnede Regionaal  
Water en Bodem  
Programma



### 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

#### 3.3.1 Structuurvisie Boxmeer

De voormalige gemeente Boxmeer beschikt over een ruimtelijke structuurvisie voor de periode tot 2030 (vastgesteld 12 december 2013). In de structuurvisie geeft de gemeente haar ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de lange termijn. Onderlegger voor de structuurvisie vormt de abiotische en landschappelijke structuur. Landschappelijk ligt het plangebied in jonge heideontginningen.

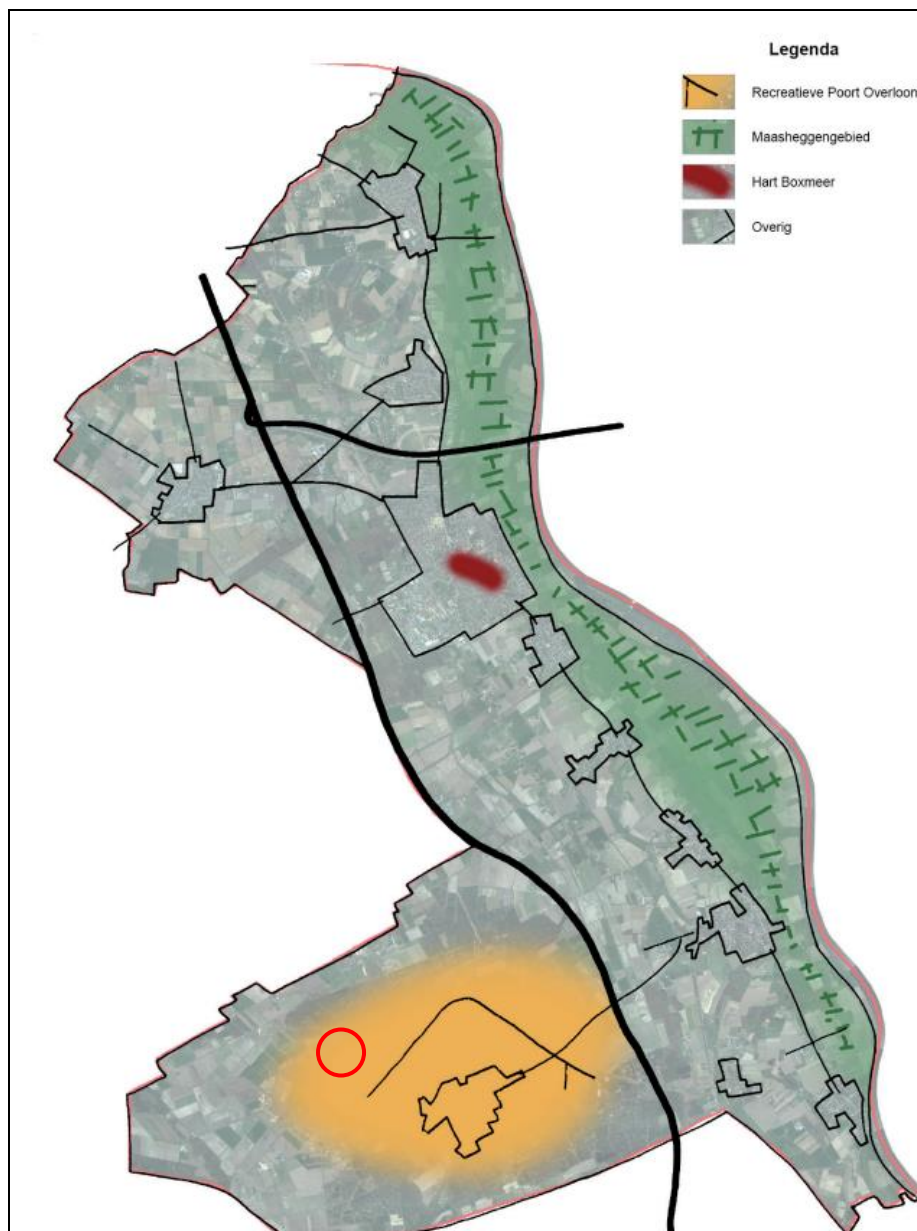
De jonge heideontginningen zijn gebieden (woeste gronden) die na 1900 ontgonnen zijn en voordien bestonden uit heidegebieden, met boscomplexen in de randzones. De ontginning is rationeel van opzet, wat terugkomt in het rechtlijnige wegenpatroon en de strakke blokverkaveling. Het landschap is open van karakter, waarbij de wegen omzoomd zijn met bomen (lanen). In het gebied komt veel verspreid staande (agrarische) bebouwing voor.

De locatie is gelegen aangrenzend aan de recreatieve poort Overloon en gelegen in de recreatieve loper Overloon, met diverse recreatieve functies in de omgeving zoals Zoo Parc Overloon en Liberty park. Het gebied moet verder ontwikkeld worden tot een kerngebied met voldoende aantrekkingskracht, uitstraling en diversiteit, zodat het uit kan steken boven de regio. Hierbij wordt ingezet op versterking en verbreding van het aanbod in dagattracties en verblijfsrecreatie. Het is belangrijk dat ruimtelijke en functionele samenhang en relaties tussen de diverse recreatieve voorzieningen worden aangebracht. Dit alles is gericht op de onderlinge versterking, diversiteit in het aanbod, toevoeging van functies en de onderlinge afstemming in het gebied. Met de ontwikkeling van de vakantieappartementen en camping wordt hier goed op aangesloten. De

recreanten kunnen op de locatie en in de omgeving op een rustige en kwalitatief hoogwaardige manier recreëren. Bijvoorbeeld in de nabijgelegen bossen of bij de recreatieve functies zoals Zoo Parc Overloon en Liberty park.

**Figuur 12**

Uitsnede Regionaal  
Water en Bodem  
Programma



Daarnaast is in de visie beleid vastgelegd voor ontwikkelingen op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Voor ontwikkelingen op vab-locaties wordt volop kansen geboden, waarbij wel enkele uitgangspunten en randvoorwaarden worden gegeven. Navolgend zijn deze weergegeven en is toelichting gegeven hoe aan de verschillende voorwaarden wordt voldaan bij de ontwikkeling.

- Ontwikkelingen mogelijk binnen VAB's en nieuw te stichten locaties.

*Er is hier sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.*

- Zowel woonfunctie als kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.

*De ontwikkeling voorziet in omschakeling naar een recreatief bedrijf en behoud van de bestaande woonfuncties. Er wordt geen niet-agrarische bedrijfsfunctie ontwikkeld. De functies zijn qua schaal passend in de omgeving.*

- De bedrijvigheid dient te passen binnen de aard en schaal van de plek en dient plaats te vinden binnen 'logische' bouwvolumes. Er is geen ruimte voor industriële activiteiten, grote verkooplocaties met uitbundige showrooms, activiteiten met veel verkeersbewegingen en activiteiten die veel buitenopslag vragen.

*De recreatieve bedrijvigheid is qua aard en schaal passend in het gebied. De nieuwe functies worden gerealiseerd binnen de bestaande locatie en het bestaande bouwvolume.*

- De bebouwing wordt landschappelijk ingepast met groenelementen, passend bij de aard en scala van de locatie, bestaande uit inheems plantmateriaal. Grote schuttingen, hekwerken en hagen van uitheemse beplanting zijn hier niet toegestaan.

*De locatie wordt op een goede manier landschappelijk ingepast. Zie bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan.*

- De bebouwing is gesitueerd langs bestaande infrastructuur.

*De bestaande bebouwing wordt hergebruikt en is gelegen langs de Baltussenweg.*

- Voorafgaand aan ieder initiatief of verzoek daartoe, dient een landschappelijke toets plaats te vinden. Deze toets bepaalt of het initiatief toegestaan kan worden of juist niet. In de toets dient meegenomen te worden: agrarisch gebruik en opstallen omgeving, aanwezige landschappelijke waarden, aanwezige cultuurhistorie, functioneren van het watersysteem, aanwezige natuurwaarden, zichtlijnen / zichtbaarheid en aanwezigheid / uitstraling / functies overige aanwezige bebouwing, ruimtelijke context.

*Voor de ontwikkeling is een principeverzoek ingediend waarbij een landschappelijke toets heeft plaatsgevonden. Bij het initiatief is rekening gehouden met een juiste landschappelijke inpassing. De locatie wordt op een groene manier ingepast, waarbij wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke structuren.*

- Verder wordt verwezen naar de notitie "Beleidskader voor hergebruik van VAB's en aanverwante ontwikkelingen in het buitengebied".

*In het genoemde beleidskader wordt aangegeven dat functiewijziging op een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar verblijfsrecreatie in dit gebied mogelijk is. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de landschappelijke kenmerken. Op basis van bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan blijkt dat de locatie op een juiste manier landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast dient overtollige bebouwing te worden gesaneerd en moet rekening worden gehouden met de verkeerskundige situatie ter plaatse. Grotendeels wordt de voormalige agrarische bebouwing hergebruikt voor de nieuwe functies. Enkel de silo is overbodig en deze wordt gesloopt. Tevens wordt een gedeelte van de berging gesloopt om een juiste entree te kunnen maken voor de locatie. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeerskundige situatie ter plaatse, zoals blijkt uit paragraaf 4.12. Daarnaast is het op basis van het beleidskader toegestaan om een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te gaan gebruiken.*

### 3.3.2 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022

Op grond van artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening Brabant van de provincie Noord- Brabant kunnen ontwikkelingen in het buitengebied alleen plaatsvinden indien deze gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Dit kan in de vorm van verbetering van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatiemogelijkheden. In de toelichting op een bestemmingsplan dient de gemeente aan te geven op welke wijze de beoogde landschapsverbetering is verzekerd.

De kwaliteitsverbetering kan zijn:

- ▶ het slopen van bebouwing;
- ▶ het wegnemen van verharding;
- ▶ activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- ▶ de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening Ruimte;
- ▶ het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage
- ▶ leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- ▶ een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en
- ▶ ecologische verbindingzones.

## Inhoud Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer

De Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk gaat ervan uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd.

Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is zijn 3 categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling (zie bijlage 1).

| Impact:                           | Maatregel:                                                                                 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. geen of verwaarloosbare impact | 1. geen tegenprestatie                                                                     |
| 2. een beperkte impact            | 2. goede landschappelijke inpassing                                                        |
| 3. aanzienlijke impact            | 3. Berekende kwaliteitsverbetering van het landschap (20% van de grondwaardevermeerdering) |

Wanneer sprake is van een berekende tegenprestatie is het aan de ondernemer om er voor zorg te dragen dat deze wordt gerealiseerd. Het is ook mogelijk om de verlangde tegenprestatie te realiseren door het storten van een financiële bijdrage in het landschapsfonds. De gemeente neemt daarmee de verplichting van het realiseren van kwaliteitsverbetering over van de betreffende ondernemer. Het landschapsfonds wordt besteed aan de uitvoering van aangewezen projecten ter verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Het berekende bedrag dient echter allereerst besteed te worden aan een goede landschappelijke inpassing op eigen erf/kavel, ook al kunnen de kosten hiervan hoger zijn dan het berekende bedrag. Pas daarna kan het eventuele restant in het gemeentelijke Landschapsfonds worden gestort.

De ontwikkeling in onderhavige situatie betreft de omschakeling naar een recreatief bedrijf en de bestemming van de plattelandswoning als particuliere woonbestemming. Deze functiewijziging wordt gezien als een categorie 3 ontwikkeling. Dit maakt dat er naast landschappelijke inpassing sprake moet zijn van een berekende kwaliteitsverbetering.

Conform de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023' is een berekening gemaakt van de waarde van de grond:

Tabel 1

Berekening waarde  
grond

| <i>Waarde huidige situatie:</i>           |             |               |                |              |
|-------------------------------------------|-------------|---------------|----------------|--------------|
|                                           | Oppervlakte | Waarde per m2 |                |              |
| oppervlakte agrarische bouwvlak           | 16.265      | € 25,00       | Waarde:        | € 406.625,00 |
| oppervlakte agrarische grond:             | 104         | € 8,00        | Waarde:        | € 832,00     |
| oppervlakte wonen (<500 m2):              | 500         | € 270,00      | Waarde:        | € 135.000,00 |
| oppervlakte wonen (>500 m2 en <1.000 m2): | 500         | € 180,00      | Waarde:        | € 90.000,00  |
| oppervlakte wonen (>1.000 <2.500 m2):     | 444         | € 100,00      | Waarde:        | € 44.400,00  |
|                                           |             |               | Totale waarde: | € 676.857,00 |
| <i>Waarde toekomstige situatie</i>        |             |               |                |              |
| oppervlakte agrarische grond:             | 170         | € 8,00        | Waarde:        | € 1.360,00   |
| oppervlakte recreatiegrond:               | 16.199      | € 20,00       | Waarde:        | € 323.980,00 |
| oppervlakte wonen (<500 m2):              | 500         | € 270,00      | Waarde:        | € 135.000,00 |
| oppervlakte wonen (>500 m2 en <1.000 m2): | 500         | € 180,00      | Waarde:        | € 90.000,00  |
| oppervlakte wonen (>1.000 <2.500 m2):     | 444         | € 100,00      | Waarde:        | € 44.400,00  |
|                                           |             |               | Totale waarde: | € 594.740,00 |
| Afname waarde                             |             |               |                | -€ 82.117,00 |

Uit deze berekening blijkt dat de huidige waarde van de gronden € 676.857,00 bedraagt. Na de ontwikkeling is de waarde van de gronden € 479.440,00. Dit geeft een waardevermindering van €81.655,00. Door de waardevermindering vindt er geen verrekening plaats. Op onderhavige locatie kan worden volstaan door een goede landschappelijke inpassing. In de bijlage is het inpassingsplan opgenomen.

# 4

## MILEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

### 4.1 MER-BEOORDELING

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelingsbesluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan maakt de omschakeling naar een recreatief bedrijf mogelijk. Daarnaast wordt een bestaande plattelandswoning bestemd als particuliere woning. Dit laatste valt niet onder een categorie van het besluit m.e.r. doordat geen nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Wat de omschakeling naar een recreatief bedrijf, valt dit wel onder het besluit m.e.r. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r. wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.10 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken'.

Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden. Vanwege het feit dat onder de drempelwaarde wordt gebleven, is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

In dit hoofdstuk is verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in dit hoofdstuk beschreven onderzoek naar milieuaspecten laat zien dat, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Dit zowel voor de afzonderlijke aspecten als bij een integrale benadering van alle onderzochte aspecten. Geconcludeerd kan worden dat er geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

## **4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vormt – samen met de nieuwe Omgevingswet – het nieuwe kader voor bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed. Op grond van het overgangsrecht in de Erfgoedwet blijven bepaalde onderdelen van de Monumentenwet 1988 (waaronder de vergunningplicht voor monumenten, de bescherming van stads- en dorpsgezichten en de regelingen voor archeologie) ongewijzigd van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten (archeologische waarden) rekening is gehouden.

### **4.2.1 Archeologie**

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

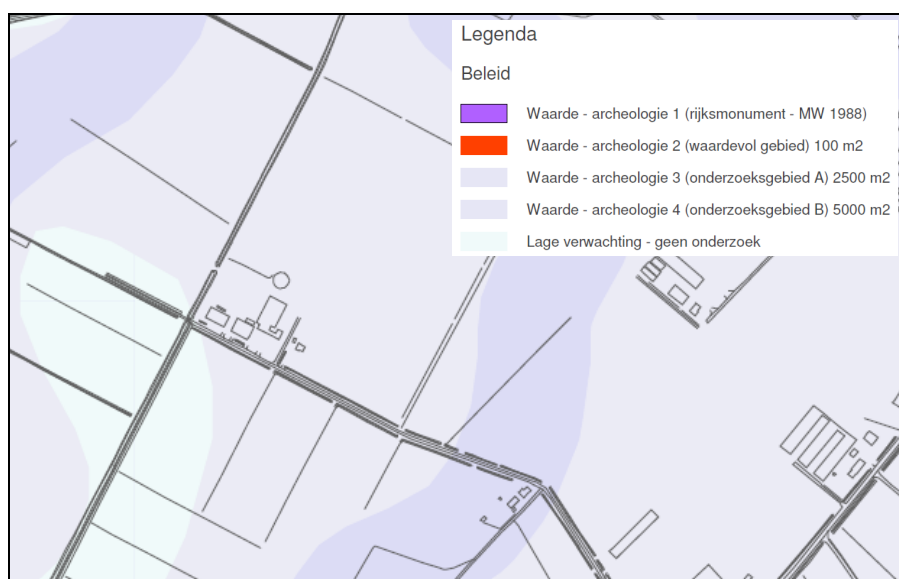
In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de voormalige gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden:

- Waarde – archeologie 1: rijksmonument;
- Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;
- Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;
- Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;
- Gebied met lage verwachting.

**Figuur 13**

Ligging binnen  
archeologische  
beleidskaart Boxmeer



In het archeologiebeleid is daarnaast opgenomen onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij het bouwen, aanleggen of slopen van zaken. Hiervoor zijn per categorie (verwachting of waarde) normen in oppervlak en diepte vastgelegd. Deze zijn ter bescherming van (mogelijke) archeologische waarden doorvertaald in verschillende dubbelbestemmingen. Voor bijna de volledige locatie geldt de dubbelbestemming Waarde – archeologie 4. Ter bescherming van aanwezige waarden geldt een onderzoeksverplichting bij de realisatie van bouwwerken of voor het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden bij een oppervlak groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter. Bij de ontwikkeling vinden weinig grondroerende werkzaamheden plaats. Enkel de mestsilo wordt verwijderd en de uit beton bestaande verhardingen (480 m<sup>2</sup>) worden verwijderd. Ook wordt een gedeelte van de berging gesloopt (circa 90 m<sup>2</sup>). Hierbij is het al de vraag of de grond dieper dan 50 centimeter wordt geroerd. Verder wordt enkel een zwembad aangelegd (50 m<sup>2</sup>). Hiermee wordt ruimschoots onder de drempelwaarde gebleven en kan verondersteld worden dat met de ontwikkeling geen archeologische waarden worden aangetast.

Toch zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd om uitsluitsel te geven of binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en of deze beschadigd kunnen raken met de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied. Dit onderzoek zal uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. Indien geen archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn, zal de dubbelbestemming worden verwijderd.

Verder geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dat toevalsvondsten gemeld moeten worden bij het Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is de gemeente Land van Cuijk.

#### 4.2.2

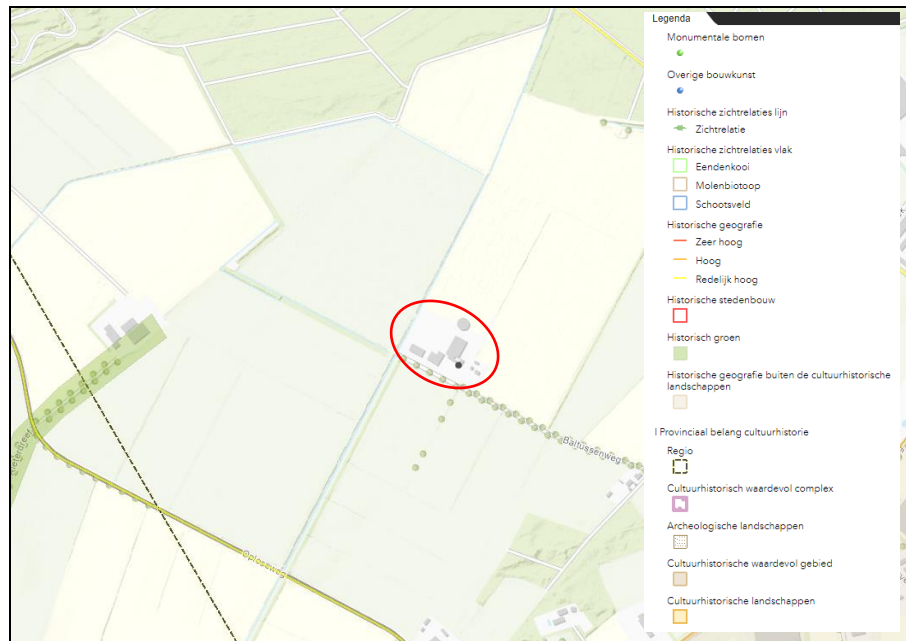
##### Cultuurhistorie

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

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijke erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Navolgend is de locatie weergegeven binnen de Cultuurhistorische Waardenkaart. Op of nabij de locatie zijn weinig cultuurhistorische waarden aanwezig. De locatie is enkel gelegen binnen een regio van cultuurhistorisch belang, de Peelrand.

**Figuur 14**

Uitsnede  
Cultuurhistorische  
Waardenkaart



## Peelrand

Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen.

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

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de perceelsstructuren, waterlopen en groenstructuren worden niet aangetast. De ontwikkelingen vinden binnen de huidige bebouwde omgeving op de locatie plaats. Bestaande groenstructuren blijven waar mogelijk behouden en worden verder versterkt. De cultuurhistorische waarden worden daarmee niet geschaad.

## 4.3

## FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de aangewezen Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

### Soortenbescherming

Om te bepalen of er met de ontwikkeling mogelijk beschermde flora en fauna aangetast kan worden is er door Exlan een Quick Scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

## Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De gebouwen waarin de boerenzwaluwen broeden, dienen verbouwd te worden buiten het broedseizoen van begin april tot begin sep.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Gesteld kan worden dat de beoogde herbestemming van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor flora en fauna.

## Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van de Natura 2000-gebieden van belang.

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

Op de planlocatie wordt de veehouderij beëindigd. Hierdoor is sprake van een grote afname van stikstofemissie. Een nieuw recreatief bedrijf wordt ontwikkeld. Daarnaast wordt een bestaande plattelandswoning bestemd als particuliere woning. Er vinden geen handelingen plaats welke kunnen leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende natuurgebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied bedraagt circa 6,4 kilometer (Boschhuizerbergen). Dit maakt dat de meeste effecten uit te sluiten zijn op voorhand. Voor de beoogde situatie is daarnaast nagegaan of de activiteiten mogelijk nadelige gevolgen kunnen hebben door stikstofemissie. Uit bijgevoegde AERIUS-berekening wordt duidelijk dat de beoogde situatie geen depositie heeft op Natura 2000-gebieden.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

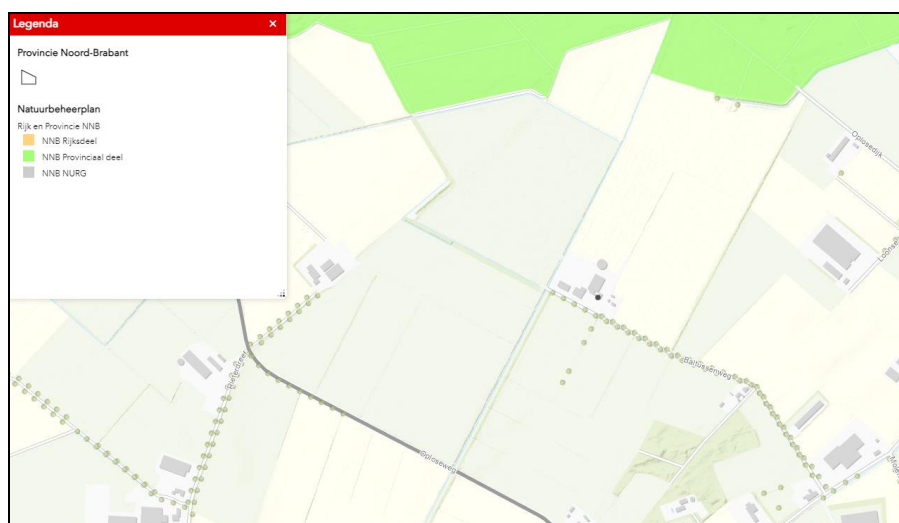
#### Natuurnetwerk Brabant

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

In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant. Aan de noordzijde van het plangebied is een natuurgebied op een afstand van circa 420 meter gelegen dat onderdeel uitmaakt van het natuurnetwerk. Omdat enkel werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden, wordt het Natuurnetwerk Brabant niet aangetast door de ontwikkeling. Ook is positief dat de veehouderij wordt beëindigd en daarmee de bijbehorende emissies en geluidbronnen komen te vervallen. In de plaats daarvoor komt er een lichtere functie terug.

*Figuur 15*

Natuurnetwerk  
Brabant in  
planomgeving



## 4.4

## WATERPARAGRAAF

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

### *Beleid en regelgeving*

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft het Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen van het Waterschap voor deze periode. Met het Waterbeheerplan weten inwoners en partners binnen het werkgebied wat ze kunnen verwachten, maar wordt tevens invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

Bij het waterbeheer staat de missie centraal: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten." In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- ▶ Waterveiligheid
- ▶ Klimaatbestendig en gezond watersysteem
- ▶ Schoon water

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

De gemeente heeft daarnaast een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 vastgesteld. Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

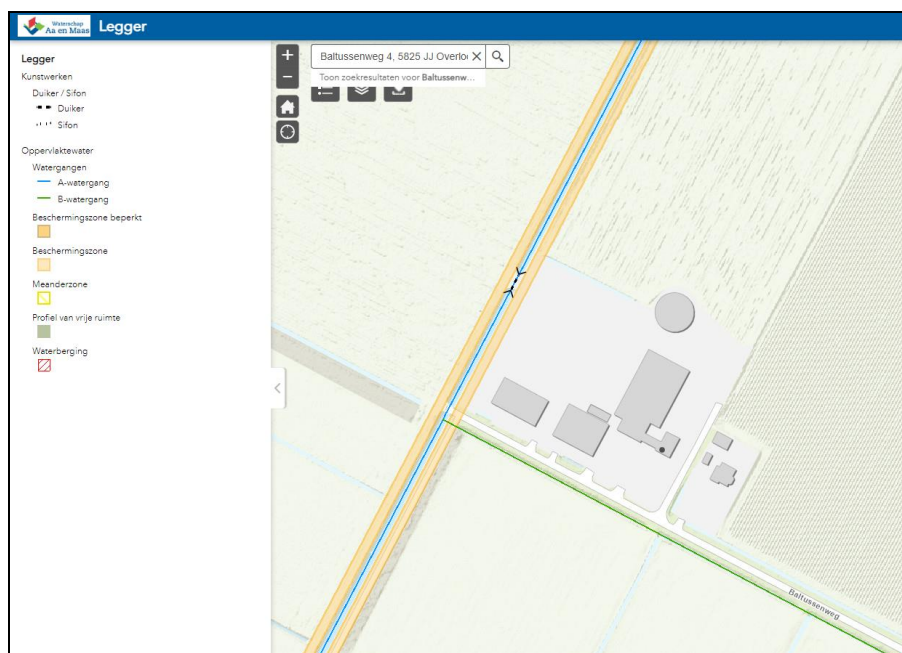
### Locatiestudie

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 21,80 m + NAP (AHN3), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 20-80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 180-200 cm onder maaiveld (bodematlas provincie Noord-Brabant). De bodem kan worden geclassificeerd als zandgronden (voedselarm en vochtig tot droog).

Navolgend is een uitsnede van de legger Oppervlaktewater weergegeven.

Figuur 16

Legger  
waterstaatswerken  
Waterschap Aa en  
Maas



Uit de legger blijkt dat aan de westzijde van het plangebied een a-watergang is gelegen. Deze bevindt zich niet binnen het plangebied, maar ligt wel tegen het plangebied aan. Ten zuiden van het plangebied is aan de overzijde van de Baltussenweg een b-watergang gelegen. De waterlopen maken geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Bij voorgenomen ontwikkeling vinden geen handelingen plaats welke de watergangen kunnen schaden. Rondom een A-watergang geldt volgens de Keur van het waterschap een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden gemeten vanaf de insteek. Deze beschermingszone dient vrijgehouden te worden van obstakels. Onder obstakels vallen o.a. gebouwen, hekwerken en beplanting. Binnen de beschermingszone worden geen bouwwerken gerealiseerd of beplanting aangebracht. Beperkt en op enige afstand van de watergang wordt wel verharding

aangelegd. Bij de aanleg van de verharding worden de algemene regels uit de Keur in acht genomen.

#### **Waterkwantiteit**

Op basis van de Keur van het waterschap Aa en Maas moet bij een toename van het verharde oppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> 60 mm per vierkante meter gecompenseerd worden. Van een uitbreiding met verhard oppervlak is geen sprake. De mestlo wordt gesloopt (346 m<sup>2</sup>) en de uit beton bestaande verhardingen (480 m<sup>2</sup>) worden verwijderd. Daar tegenover staat enkel de realisatie van een nieuw sanitairgebouw, aanleg van een zwembaden de aanleg van verharde terrassen (circa 725 m<sup>2</sup>) bij de vakantieappartementen. Verder is enkel sprake van het gebruik van halfverhardingen. Een extra bergende voorziening is daardoor in beginsel niet nodig.

De terrassen wateren af op de directe omgeving. Het pad en de parkeerstroken zijn inprincipe zelfdrainerend (halfverharding) of op de directe context afwaterend te concretiseren. Het van het dak van het sanitair gebouw afkomstige hemelwater zal worden opgevangen in een infiltratie greppel aan de noordoostkant. De afwatering van de huidige gebouwen zal conform de huidige situatie worden voortgezet.

#### **Waterkwaliteit**

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt op passende wijze verwerkt via de bestaande aansluiting op het riool.

Voor de ontwikkeling is tevens de digitale watertoets doorlopen. De conclusie van de watertoets is toegevoegd als bijlage. De adviezen met betrekking tot het materiaalgebruik, de bescherming van de a-watergang en de verwerking van hemelwater zijn allen verwerkt in voorliggende toelichting. Hierdoor vormt het plan geen belemmering.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft het plan akkoord bevonden.

## 4.5

## BODEM

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

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage. De uitkomst van dit onderzoek is als volgt:

### Conclusies en advies

*In opdracht van Baltussen Recreatie BV te Overloon heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Baltussenweg 2a en 4 te Overloon (gemeente Land van Cuijk). Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek wordt gevormd door beëindiging van agrarische activiteiten en oprichting van een recreatief bedrijf.*

*Afbakening onderzoekslocatie: Uit het verrichte vooronderzoek wordt de afbakening van de onderzoekslocatie als voldoende beschouwd.*

*Potentiële verontreinigingsbronnen: Uit het verrichte vooronderzoek zijn (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft een voormalige ondergrondse HBO tank 5.000 liter, een werkplaats met opslag van afgewerkte olie en bestrijdingsmiddelen en een bovengrondse dieseltank.*

*Het overige terrein wordt, met het oog op het agrarisch/bedrijfsmatig gebruik, als heterogeen verdacht beschouwd.*

*Asbestverdenking: Schuur 3 is voorzien van een asbesthoudend dak. Aan de noordzijde is het dak voorzien van een goot, maar niet voorzien van hemelwaterafvoer. Aan de zuidzijde ontbreekt een goot. Overige asbestdaken zijn voorzien van goten en hemelwaterafvoer. De bodem ter plaatse van de druppelzone en het lozingspunt van schuur 3 worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB.*

*De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning op voorhand niet als asbestverdacht beschouwd. Wanneer tijdens het veldwerk asbestverdachte bijmenging wordt aangetroffen wordt de strategie bijgesteld.*

*Beïnvloeding vanuit omgeving: Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.*

*In de regio worden in het grondwater gehalten aan zware metalen aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.*

*Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek*

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn plaatselijk bijmengingen aangetroffen in de bodem die duiden op bodemverontreiniging zoals een visuele bijmenging of andere zintuiglijke bevindingen. De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Het aangetroffen puin ter plaatse van meetpunten 23 en 24 tussen woningen 2a en 4 is duidelijk visueel herkenbaar als eenduidig materiaal en, voor zover zintuiglijk beoordeeld kan worden, niet vermengd met asbesthoudend materiaal. De halfverharding wordt niet als bodem beschouwd en valt daardoor buiten de scope van het onderzoek.

#### *Analyseresultaten (meng-)monsters*

*In mengmonster BG1, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de dieseltank, zijn geen gehalten aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarden.*

*In mengmonster BG2, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de werkplaats, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen (standaard pakket incl. OCB's) aangetoond boven de achtergrondwaarden.*

*In mengmonster BG3a, samengesteld uit baksteen- en glashoudende bovengrond, zijn gehalten aan kwik en PAK aangetoond boven de achtergrondwaarden. De gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.*

*In de mengmonsters BG4, BG5, BG6 en BG8, samengesteld uit visueel schone bovengrond van het erf, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen (standaard pakket) aangetoond boven de achtergrondwaarden.*

*In de mengmonster BG7, samengesteld uit zwak baksteenhoudende bovengrond van het erf, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen (standaard pakket) aangetoond boven de achtergrondwaarden.*

*In de mengmonster BG7, samengesteld uit zwak baksteenhoudende bovengrond van het erf, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen (standaard pakket) aangetoond boven de achtergrondwaarden.*

*In mengmonster BG9, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de druppelzone van stal 3, is geen gehalte aan PCB's aangetoond boven de achtergrondwaarde.*

*In mengmonster BG10, samengesteld uit zwak puinhoudende bovengrond ter plaatse van het lozingspunt van stal 3, is geen gehalte aan PCB's aangetoond boven de achtergrondwaarde.*

*In mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank, zijn geen gehalten aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarden.*

*In de mengmonsters OG2 en OG3, samengesteld uit visueel schone ondergrond van het erf, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen (standaard pakket) aangetoond boven de achtergrondwaarden.*

*In mengmonster OG4, samengesteld uit visueel schone ondergrond, is een gehalte aan cadmium aangetoond boven de achtergrondwaarde. Een verklaring is niet voorhanden. De aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.*

#### *Analyseresultaten grondwater*

*In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1a, gesitueerd ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank, zijn gehalten aan zware metalen en naftaleen gemeten boven de streefwaarden. Het gehalte aan nikkel vormt formeel aanleiding voor nader onderzoek. Een plaatselijke bron is niet bekend. Waarschijnlijk betreft het een natuurlijk verhoogd gehalte. Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.*

*In het grondwater ter plaatse van peilbuis 2a, gesitueerd tussen de dieseltank en de werkplaats, zijn gehalten aan barium en naftaleen gemeten boven de streefwaarden. Nader onderzoek is niet aan de orde.*

*In het grondwater ter plaatse van peilbuis 2a, gesitueerd op het overig terrein, zijn gehalten aan barium en nikkel gemeten boven de streefwaarden. Nader onderzoek is niet aan de orde.*

#### *Veldwaarnemingen asbestonderzoek*

*Tijdens inspectie van het maaiveld is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.*

*Er zijn ter plaatse van de druppelzone (zuidzijde stal 3) geen bijmengingen aangetroffen in de toplaag.*

*Ter plaatse van het lozingspunt (noordwestzijde stal 3) is een zwakke puinbijmenging aangetroffen. De toplaag is sterk asbesthoudend met veel scherven golfplaat. Vermoedelijk is sprake geweest van stormschade aan naastgelegen dak. Dit is zichtbaar door kleurverschil tussen de golfplaten en wordt bevestigd door de eigenaar.*

#### *Analyseresultaten asbest*

*In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is geen concentratie asbest aangetroffen.*

*De toplaag ter plaatse van de zuidelijke druppelzone van stal 3 zijn niet verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De*

*aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt verwaarloosbaar geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm.*

*In het geanalyseerde grondmonster mm2 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 231 mg/kgds met correctie voor de grove fractie, maar zonder verrekening van de aangetroffen asbestverdachte fragmenten.*

*Het gewogen gehalte aan asbest, als gevolg van de aangetroffen fragmenten en fijne fractie, ter plaatse van proefgat 39 wordt ingeschat op 3.222 mg/kgds en overschrijdt hiermee het criterium voor nader asbestonderzoek. In bijlage 4 is een berekening toegevoegd. Er is geen sprake van niet-hechtgebonden asbest of respirabele vezels. Een SEM-analyse niet zinvol.*

#### *Conclusie en advies*

*Het aangetoonde asbestgehalte ter plaatse van meetpunt 39 vormt aanleiding voor nader asbestonderzoek. Het doel van nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de asbestverontreiniging. De erfstrook tussen stal 3 en de landbouwgrond wordt als ruimtelijke eenheid beschouwd.*

*De overige onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.*

*De bodemkwaliteit ter plaatse van meetpunt 39 vormt mogelijk een belemmering voor de beoogde oprichting van een recreatief bedrijf.*

*Geadviseerd wordt het nader asbestonderzoek te verrichten voor sloop van de bebouwing.*

*Om deze reden heeft nader asbestonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat de omvang van de verontreiniging zeer beperkt is. De verontreinigde grond wordt gesaneerd. Daarmee vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde oprichting van het recreatieve bedrijf.*

## **4.6 (ONDERGRONDSE) INFRASTRUCTUUR**

### *Leidingen*

*Voorafgaand aan het grondverzet zal een zogenaamde Clic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien.*

*In de nabije omgeving zijn geen leidingen aanwezig.*

### *Hoogspanningsleiding*

In de nabije omgeving zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig, de dichtstbijzijnde leiding is gelegen op 1 kilometer afstand.

#### 4.7

### **BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

1. door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
2. door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

#### ***Omgevingstype***

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'.

Als sprake is van een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustig buitengebied'. Hierdoor kunnen de indicatieve afstanden niet worden gecorrigeerd.

### Toetsing initiatief

Op de locatie worden gevoelige functies gerealiseerd in de vorm van verblijfsrecreatie en de particuliere woning aan de Baltussenweg 2a. Alle omliggende bedrijven zijn op een afstand van meer dan 350 meter van het plangebied gelegen. Hierdoor zullen deze bedrijven niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering. Bovendien is daarmee op de locatie sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

**Tabel 3**

Richtafstanden  
geur, stof, geluid  
en externe  
veiligheid in  
beoogde situatie

Met de ontwikkeling krijgt de woning aan de Baltussenweg 2a een woonbestemming. Omdat de woning dan niet langer bij de bedrijfslocatie hoort, is het van belang dat de nieuwe recreatieve bedrijfsactiviteiten geen hinder veroorzaken. Op basis van de (indicatie) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' sluiten de activiteiten het beste aan bij de omschrijving 'Kampeerterein, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Navolgend wordt voor de aspecten geur, stof, geluid en externe veiligheid aangegeven wat de richtafstanden bedragen bij de beoogde bedrijfsactiviteiten. Hieruit blijkt dat de situatie voor de aspecten fijnstof en externe veiligheid voldoen. Een gedeelte van de functies is binnen de richtafstand gelegen. De campingplaatsen zijn op 50 meter afstand gelegen, de vakantieappartementen op een afstand van ongeveer 26 meter ten opzichte van het bestemmingsvlak. Voor het aspect geluid is specifiek een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.9 is de conclusie hiervan weergegeven, waaruit blijkt dat dit aspect geen problemen vormt voor de ontwikkeling. Daarnaast wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geur. Op dit aspect bestaat echter een groot verschil tussen de activiteiten op de locatie en de omschrijving in de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hier wordt namelijk expliciet bedoeld op activiteiten waarbij een gezamenlijke, professionele keuken op de locatie aanwezig is waar de gasten maaltijden kunnen verkrijgen. Hier is geen sprake van. Hierdoor komt de richtafstand voor geur niet overeen met de feitelijke activiteiten. Hierbij kan beter aangesloten bij recreatiewoningen, waarbij doorgaans een richtafstand van 0 meter wordt aangehouden voor geur. De Hierdoor kan er vanuit gegaan worden dat geen nadelige effecten optreden voor de woning aan de Baltussenweg 2a.

| Activiteiten beoogd                                | Richtafstand geur | Richtafstand stof | Richtafstand geluid | Richtafstand externe veiligheid | Afstand tot Baltussenweg 2a |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Kampeertereinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) | 30 meter          | 0 meter           | 50 meter            | 0 meter                         | 0 meter                     |

Er is nog extra Rekening gehouden met de woning aan de Baltussenweg 2a door extra robuuste beplanting ten noorden van de locatie te plaatsen, om een juiste ruimtelijke scheiding te creëren. Daarnaast vervalt de inrit naast de Baltussenweg 2a, waardoor eventuele overlast op de woning van verkeer dat de locatie oprijdt wordt beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

## **4.8** **GEURHINDER**

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

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

- ▶ Wat heeft de ontwikkeling voor effect op de voorgrond geurbelasting op de omliggende geurgevoelige effecten?
- ▶ Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied?

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (ggo) (bijvoorbeeld een woning). De mate van bescherming van geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging en van de aard van het gevoelig object. Voor de ligging wordt onderscheidt gemaakt in ligging binnen of buiten de bebouwde kom en ligging binnen of buiten een concentratiegebied.

In onderstaande tabel zijn de normen conform artikel 3, eerste lid van de Wgv weergegeven:

**Tabel 4**

Normen  
geurbelasting

| <b>Het geurgevoelig object is gelegen in een:</b> | <b>Ten hoogste toegestane geurbelasting:</b> |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Concentratiegebied, binnen bebouwde kom           | 3,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>          |
| Concentratiegebied, buiten bebouwde kom           | 14,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>         |
| Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom      | 2,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>          |
| Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom      | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>          |

Een concentratiegebied is gedefinieerd als 'concentratiegebied Zuid of concentratiegebied Oost als aangegeven in bijlage I bij de Meststoffenwet, of en als zodanig bij gemeentelijke verordening aangewezen gebied'. Voor dieren zonder emissiefactor gelden vaste afstanden. De afstand tot een geurgevoelig object dient in dat geval 100 meter te bedragen wanneer deze ligt binnen de bebouwde kom en 50 meter wanneer het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt gemeenten, binnen een wettelijke vastgestelde bandbreedte, de beleidsvrijheid om zelf geurnormen vast te stellen. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Boxmeer heeft op 22-10-2015 de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Op grond van de verordening is de geurfactor in de omgeving 10.

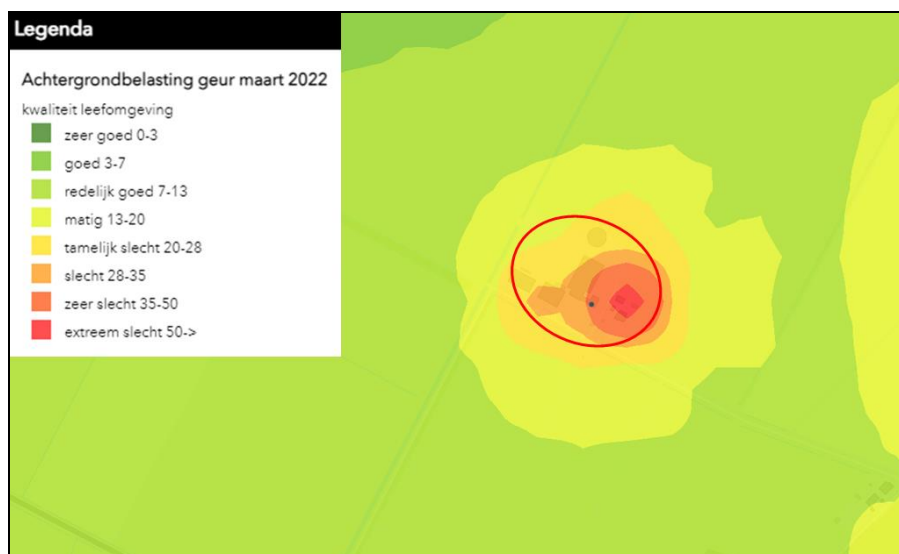
Op de locatie worden niet langer dieren gehouden, waarmee eventueel nadelige effecten afkomstig van geuremissie op de omgeving vervallen. Van belang is daarnaast of in de omgeving gelegen veehouderijen nadelige effecten kunnen veroorzaken op de projectlocatie. Op een afstand van circa 390 meter is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen waarbij dieren worden gehouden met een geuremissiefactor (Loonse Hei 1; Varkenshouderij). Vanwege de afstand tot de locatie is geen hinder te verwachten afkomstig van het bedrijf. Het bedrijf zal ook niet worden benadeeld door de ontwikkeling omdat op kortere afstanden diverse andere geurgevoelige objecten zijn gelegen.

Tevens kunnen dieren gehouden worden waarvoor geen geuremissiefactor geldt. Zoals eerder aangeven dient de afstand buiten de bebouwde kom tot een geurgevoelig object 50 meter te zijn. Hier is sprake van. Alle veehouderijen in de omgeving zijn op een grotere afstand gelegen.

De ODZOB geeft voor de provincie Noord-Brabant in een digitale kaart de achtergrondbelasting weer welke wordt veroorzaakt door veehouderijen. Deze kaart is opgezet op basis van recente gegevens van de veehouderijen (2022). Uit onderstaande uitsnede blijkt dat momenteel ter plaatse nog sprake is van een slecht woon- en leefklimaat. Dit komt echter volledig doordat hier nog de vergunde dieren op de locatie zijn meegenomen. Deze vervallen met de ontwikkeling, waardoor het leefklimaat op de locatie gelijk wordt aan de omgeving en daardoor sprake zal zijn van een redelijk goed woon- en leefklimaat (7-13 OUE/m<sup>3</sup>).

Figuur 17

Uitsnede kaart  
achtergrondbelasting  
geur ODZOB



In de omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen welke geur uitstoten. Voorgenomen ontwikkeling wordt aldus niet belemmerd door de geur afkomstig van industrie in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat op de locatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden, rekening houdend met voor- en achtergrondbelasting. Daarbij worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering met onderhavig voornemen.

## 4.9

### AKOESTIEK

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Omdat in het plangebied nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zal rekening gehouden moeten worden gehouden met eventuele geluidhinder. Voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai is geen hinder te verwachten. In de omgeving zijn geen railwegen gelegen. De locatie is daarnaast gelegen aan het einde van een doodlopende weg. Er is geen sprake van doorgaand verkeer, al het verkeer moet op de locatie zelf zijn. De overige wegen zijn op een afstand van meer dan 250 meter van de locatie gelegen.

Voor de ontwikkeling is door G&O Consult wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai om te bepalen of de nieuwe recreatieve bedrijfsactiviteiten eventueel hinder kunnen veroorzaken. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage. Navolgend is de conclusie uit het onderzoek weergegeven.

## CONCLUSIE

### BESPREKING RESULTATEN

In opdracht van de inrichtinghouder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de nieuwe recreatiegelegenheid aan de Baltussenweg 4 te Overloon. Met het initiatief wordt de inrichting aan de Baltussenweg 4 te Overloon gewijzigd naar een recreatiebedrijf. Het voornemen is de bestaande stallen om te bouwen tot vakantieappartementen en de reeds vergunde campingplaatsen aan te vullen met de bouw van een doucheruimte met toiletvoorzieningen. Op basis van de inventarisatie van de beoogde activiteiten is een rekenmodel opgezet waarbij het langtijdgemiddelde geluidsniveau en het maximaal geluidsniveau is berekend.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden ter hoogte van de geluidsgevoelige objecten. Het maximale geluidsniveau van 65 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden ter hoogte van de geluidsgevoelige objecten.

Ter hoogte van de buitenruimte aan de noordkant, van de woning, naast de inrichting, heerst een redelijke tot goede milieukwaliteit. Ter hoogte van de overige buiten ruimte heerst een overwegend goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

De indirecte hinder, verkeer aantrekkende werking, voldoet ten tijde van de representatieve bedrijfssituatie aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

## CONCLUSIE

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden ter hoogte van de geluidsgevoelige objecten. Het maximale geluidsniveau van 65 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden ter hoogte van de geluidsgevoelige objecten.

Ter hoogte van de buitenruimte aan de noordkant, van de woning, naast de inrichting, heerst een redelijke tot goede milieukwaliteit. Ter hoogte van de overige buiten ruimte heerst een overwegend goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

De indirecte hinder, verkeer aantrekkende werking, voldoet ten tijde van de representatieve bedrijfssituatie aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Concluderend kan gesteld worden dat voor het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de voortgang van het plan.

#### 4.10

#### LUCHTKWALITEIT

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

1. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
2. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
3. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
4. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

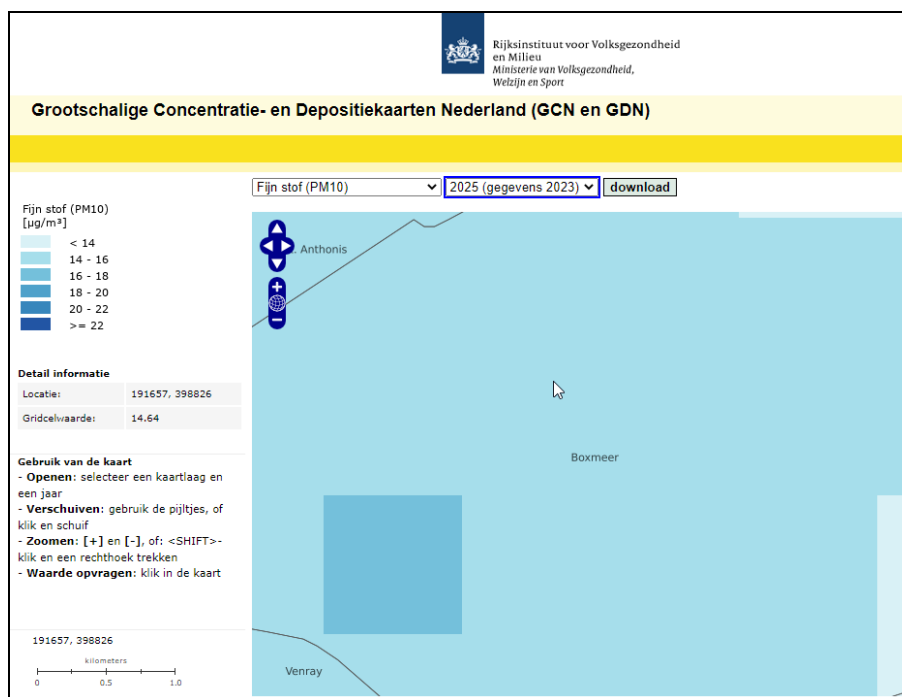
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een recreatief bedrijf met 25 vakantieappartementen en 15 campingplaatsen, binnen bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel. Daarnaast wordt een bestaande plattelandswoning omgezet naar een woonbestemming. Met deze ontwikkeling blijft ruimschoots onder de schaal gebleven zoals hiervoor is weergegeven bij de ontwikkeling van woningen. Hierdoor kan gesproken worden van een Niet-in-betekende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de toekomstige situatie vervalt de fijn stofemissie afkomstig van de locatie door de beëindiging van de veehouderij. Hierdoor is er sprake van een verbetering in en rondom het plangebied. Daarbij is de achtergrondconcentratie van fijnstof op de locatie volgens de

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten  $14.64 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof  $\text{PM}_{10}$ . Dit is ver onder de grens van  $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$  uit de Wet Milieubeheer.

Figuur 18

Concentratie  
fijnstof  
planomgeving  
(achtergrond)



Voor dezelfde locatie zijn eveneens de waarden opgenomen voor fijnstof  $\text{PM}_{2,5}$  en  $\text{NO}_2$ . De waarde voor  $\text{PM}_{2,5}$  bedraagt ter plaatse van het plangebied  $8,06 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit is ver onder de richtwaarde van  $25,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De waarde voor  $\text{NO}_2$  bedraagt ter plaatse van het plangebied  $9,99 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Ook dit is ver onder de grenswaarde van  $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteit op de locatie is acceptabel. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

#### 4.11 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten)

moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- ▶ Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10<sup>-6</sup> per jaar).
- ▶ Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

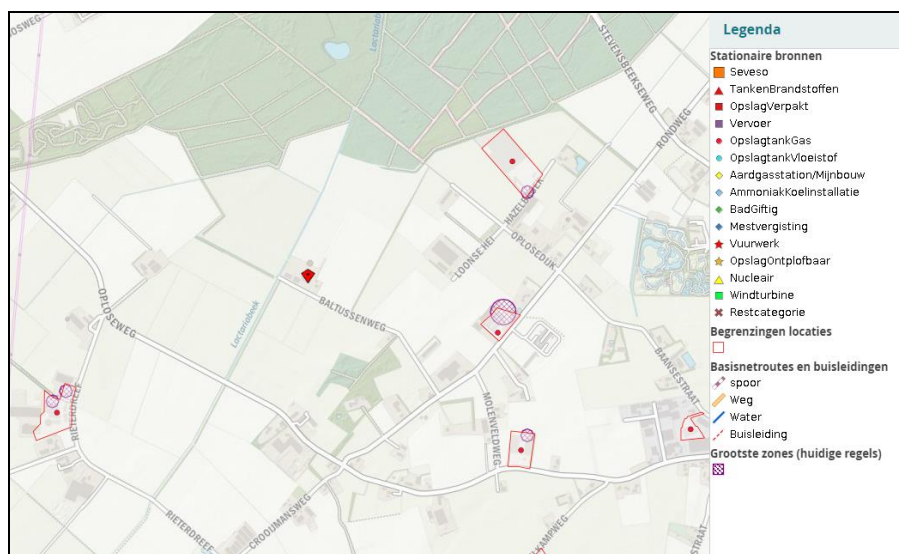
Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### ***Risicovolle inrichtingen***

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

**Figuur 19**

Uitsnede risicokaart  
externe veiligheid



### Buisleidingen

Binnen het plangebied is geen buisleiding gelegen. Ook in de nabije omgeving (1 kilometer omtrek) zijn geen buisleidingen gelegen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van buisleidingen.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafoond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen. Het Bevt bepaalt onder andere dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is (Bevt artikel 8). Bij ontwikkelingen buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied, moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Het invloedsgebied van een transportroute varieert, afhankelijk van de stofcategorieën die worden getransporteerd, van 40 tot meer dan 4.000 meter.

De dichtstbijzijnde Basisnetroute is de basisnetroute A73 (afrit 6 Boxmeer – afrit 7 Vierlingsbeek), op 4,1 km ten oosten van het plangebied. Gezien de grote afstand tot de basisnetroutes, zijn geen risico's te verwachten voor het plangebied.

### Activiteitenbesluit

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen ook de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit betrokken te worden bij de

externe veiligheidsanalyse. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen propaantanks.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.12 VERKEER EN PARKEREN

De ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied. Met het beëindigen van de veehouderij neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie in de vorm van zwaar vrachtverkeer fors af. Daartegenover staat een toename in verkeer van personenauto's vanwege de recreatieve activiteiten. De verkeersbewegingen bij de bedrijfswoningen blijven gelijk. In onderstaande tabel zijn de verkeersbewegingen in de beoogde situatie weergegeven.

| Licht verkeer                                                      | Aantal verkeersbewegingen (aan- of wegrijden)                       |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Personen auto's voor de twee woningen                              | 8,2 bewegingen per dag per woning                                   |
| Personen auto's t.b.v. bedrijfsvoering                             | 4 bewegingen per dag                                                |
| Auto's t.b.v. camping (12 staanplaatsen)                           | 4,8 bewegingen per dag<br>(0,4 bewegingen per dag per staanplaats)  |
| Auto's t.b.v. vakantie-appartementen<br>(23 vakantieappartementen) | 62,1 bewegingen per dag<br>(2,7 bewegingen per dag per appartement) |
| Bestelbusje                                                        | 6 bewegingen per maand                                              |
| Zwaar verkeer                                                      | Aantal verkeersbewegingen (aan- of wegrijden)                       |
| Laden/lossen diversen door vrachtwagens (bijv. vuilnis)            | 6 bewegingen per week                                               |
| Lossen brandstoffen                                                | 4 bewegingen per jaar                                               |
| Op en af rijden van tractoren                                      | 4 bewegingen per dag                                                |

De Baltussenweg is prima geschikt voor de nieuwe verkeersbewegingen. Het is een verharde weg welke in de oude situatie al werd gebruikt voor zwaar vrachtverkeer en personenauto's. De aansluiting vanaf de locatie op de Baltussenweg blijft zo veel mogelijk ongewijzigd. Bij de receptie wordt voorzien in een rondrijmogelijkheid zodat gasten na de aanmelding zonder te moeten keren kunnen doorrijden. Deze rondgaande inrit is momenteel al aanwezig. De gastenverblijven en het kampeerterrein worden ontsloten via

een tussen de kleine stal en de aanwezige berging geprojecteerde toegang en een in het verlengde hiervan gelegen ontsluitingspad. De berging zal daartoe aan de zuidoostkant worden verkleind. De inrit ten zuidoosten van de bedrijfswoning komt te vervallen en zal worden toevoegd aan de tuin van deze woning.

Daarnaast is van belang dat voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen. Per 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening te vervallen en kunnen parkeernormen alleen nog via het bestemmingsplan van kracht zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.2 lid 2a) bepaalt, dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de beoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk is van beleidsregels.

De voormalige gemeente Boxmeer beschikt over de Nota Parkeernormen Boxmeer 2015. In deze nota worden parkeernormen aangereikt voor verschillende functies voor auto's en fietsen. De gemeente stelt voor een bouwontwikkeling eisen aan het aantal parkeerplaatsen voor de auto en de fiets. De parkeernormen geven aan hoeveel autoparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden wanneer iemand een gebouw wil neerzetten, uitbreiden of verbouwen tot een andere functie.

De aangereikte parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op vigerende normen zoals die worden geadviseerd door het CROW. Het CROW is een kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Indien er sprake is van verschillende functies in een gebied, is het mogelijk bij het bepalen van de parkeereis rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door werkers en 's avonds door bewoners.

Bij de ontwikkeling is sprake van een nieuwe recreatieve functie in de vorm van 23 vakantieappartementen en 12 campingplaatsen. Daarnaast blijven beide woningen behouden. Bij de woningen wijzigt de situatie niet en voorziet de bestaande situatie reeds in voldoende parkeergelegenheid. Voor de nieuwe recreatieve functie is aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie (CROW-publicatie 381) voor de parkeernormen. De parkeernorm voor een bungalow (komt het meest overeen met een vakantieappartement) in het buitengebied is gemiddeld 2,1 parkeerplaatsen per bungalow. In totaal zijn daarmee 48,3 parkeerplaatsen benodigd. Voor campingplaatsen geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,2 parkeerplaatsen per campingplaats. In totaal zijn daarmee 14,4 parkeerplaatsen benodigd voor de camping. Ruimschoots wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor gasten en bezoekers. De

campeers parkeren hun voertuig op de staanplaatsen bij de caravan of tent. Daarnaast worden aangrenzend aan het pad parkeerstroken voor de vakantieappartementen gerealiseerd. Zoals op navolgende situatietekening is weergegeven zijn hier 67 parkeerplaatsen voorzien.

*Figuur 20*

Parkeerplaatsen  
binnen het  
plangebied



#### 4.13

#### SPUITZONES

Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor drift gevoelige bestemming, in de nabijheid van bestemmingen, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld, die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige bestemming aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 meter is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als "in het algemeen niet onredelijk" bevonden en geldt als een vaste richtafstand waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt.

De vaste richtafstand van 50 meter is in de open teelt met name van belang voor boomkwekerijen en boomgaarden, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden

gespoten (onkruidbestrijding), maar ook zij- en opwaarts (voorkomen en bestrijden schimmels en plaagdieren). Omdat bij opwaarts spuiten de vloeistof op een grotere hoogte vrijkomt en er daardoor meer kans is op verspreiding, veroorzaakt het opwaarts spuiten de meeste drift en is om die reden maatgevend voor gezondheidsrisico's.

Door een wijziging in de wetgeving is het verplicht om te spuiten met driftreductie van ten minste 75%. Dit maakt dat de aan te houden afstand kleiner wordt, te weten 30 meter. Dit op basis van onderzoek van Wageningen Research naar driftreductie. In hetzelfde onderzoek is echter aangegeven dat door toepassing van een houtwal op de perceelgrens er vanaf 5 meter van de perceelgrens geen overschrijdingen meer zijn.

Omliggende percelen zijn niet in gebruik voor boom- of fruitteelt. Wat betreft de gevoeligheid van de verschillende functies op de locatie, zijn de woningen bestaande woningen en daarmee reeds gevoelige functies. De campingplaatsen worden omringd met een struweelhaag. De vakantieappartementen zijn daarnaast voorzien in de bestaande gebouwen. Deze gebouwen hebben een behoorlijke afstand tot omliggende percelen. Aan de zuidzijde, de kortste afstand tot een omliggend perceel, is daarnaast een stevige groenstructuur aanwezig. Voor beide recreatieve functies geldt bovendien dat mensen slechts tijdelijk op de locatie verblijven. Er zijn geen belemmeringen voor de voortgang van het plan.

#### **4.14 VOLKSGEZONDHEID IN RELATIE TOT VEEHOUDERIJEN**

Voor toetsing van het aspect volksgezondheid bij initiatieven in relatie tot veehouderijen, wordt de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxinetoetsingskader 1.0' gehanteerd. Door middel van dit toetsingskader wordt getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het toetsingskader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Binnen een straal van 250 meter vanaf de locatie zijn geen pluimvee- of varkensbedrijven gelegen. Het endotoxinetoetsingskader vormt daarmee geen belemmering.

In het kader van het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden' is het tevens van belang of in de nabije omgeving van de locatie zich een geitenhouderij bevindt. Uit het rapport komt naar voren dat een verhoogde kans op longontsteking bestaat voor omwonenden in een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen. In de omgeving van de locatie zijn geen geitenhouderijen gelegen.

Het aspect volksgezondheid geeft geen belemmering.

#### 4.15

#### **NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN**

Het gehele grondgebied van de gemeente Land van Cuijk heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog kunnen zich nog in de ondergrond bevinden, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Land van Cuijk adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een onderzoek uit te (laten) voeren. Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de omgevingsvergunningverlening niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

Voor het plangebied heeft vanwege de ontwikkeling een aanvullend vooronderzoek en projectgebonden risicoanalyse naar ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog plaatsgevonden. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage. Navolgende conclusie komt hieruit naar voren.

#### **Conclusies en advies**

##### *Conclusies*

*Uit de projectgebonden risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten blijkt dat bij de herinrichting van het terrein aan de Baltussenweg 4/2a te Overloon risico ontstaat door eventueel in de bodem achtergebleven ontplofbare oorlogsresten. Het risico geldt vanaf het bestaand maaiveld tot een diepte van 1,5 m-mv.*

*In lijn met de richtlijn uit het CS-VROO met betrekking tot de mogelijk uitkomsten van een projectgebonden risicoanalyse is sprake van de volgende conclusie:*

*'Er wordt vanwege de grondroerende activiteiten in het kader van het toekomstig gebruik wel uitwerking van ontplofbare oorlogsresten verwacht, maar de uitwerkingsfactoren zijn door het treffen van passende maatregelen beheersbaar.'*

##### *Advies*

*Geadviseerd wordt om voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden in het terrein mitigerende maatregelen te (laten) nemen, door het vooraf (laten) opsporen en eventueel verwijderen van ontplofbare oorlogsresten.*

Door de grootte van de op te sporen ontplofbare oorlogsresten (van 7,5 tot 10,5 centimeter) en de diepte waarop eventuele ontplofbare oorlogsresten aanwezig kunnen zijn (1,5 m-mv) zal het opsporingsonderzoek in beperkte tijd uitgevoerd kunnen worden. Dit betekent een dag detectieonderzoek en een of twee dagen benaderwerkzaamheden, waarbij gemeten significante objecten worden benaderd.

Benaderen betekent het vrij graven van een gemeten significante verstoring, om te bepalen of het object dat de gemeten verstoring veroorzaakt daadwerkelijk een explosief is. Hoeveel significante objecten worden gedetecteerd is in deze fase niet te bepalen. Door het gebruik van het terrein in de periode vanaf 1944 tot heden zal het aantal significante objecten beperkt zijn.

#### Wetgeving opsporingsonderzoek ontplofbare oorlogsresten

Opsporen van ontplofbare oorlogsresten is uiteraard niet zonder risico. Dat dit zorgvuldig en veilig gebeurt, is in het belang van zowel de opdrachtgever, het civiele opsporingsbedrijf, de personen op de projectlocatie als de omgeving. Daarom moet een gecertificeerd opsporingsbedrijf aan strenge eisen voldoen. Deze eisen zijn geformuleerd in het Certificatieschema Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO).

Eén van de eisen die het CS-OOO stelt, is dat het explosieven opsporingsbedrijf de processen die nodig zijn voor een veilige, deskundige en juiste uitvoering van het project moet identificeren en plannen. Dit houdt in dat de werkvoorbereiding schriftelijk wordt vastgelegd in een projectplan. In het projectplan wordt onder meer aandacht besteed aan de projectorganisatie, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, communicatie, wijze van uitvoeren, planning, veiligheid, gezondheid en milieuplan (VGM-plan), verzekeringen, certificaten en vergunningen.

Het projectplan moet worden opgesteld voor de opdrachtgever en alle bij de uitvoering van een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten betrokken partijen. Het bevoegd gezag (gemeente) moet instemmen met het projectplan in het kader van haar verantwoordelijkheden op het gebied van openbare veiligheid.

#### Bommenregeling

De kosten van werkzaamheden die verband houden met de opsporing en ruiming van ontplofbare oorlogsresten zijn voor rekening van de gemeente, met dien verstande dat voor bepaalde kostensoorten van rijkswege Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten WOII en Risicoanalyse Baltussenweg 4/2a te Overloon een bijdrage kan worden verstrekt via het gemeentefonds. Uitzondering vormen kosten van werkzaamheden die verband houden met opsporingen die het gevolg zijn van door het rijk of door een houder van een concessie als bedoeld in artikel 6, eerste lid van

de Spoorwegwet (Rijkswaterstaat en ProRail) geïnitieerd grootschalige infrastructurele projecten, zoals de aanleg en onderhoud van wegen en spoorlijnen, baggerwerken en dijkverbeteringen.

De regeling voor een bijdrage voor opsporing en ruiming van ontplofbare oorlogsresten verloopt sinds 1 oktober 2009 via een regeling in het gemeentefonds. Na onderzoek is gekozen voor de verdeling van middelen voor opsporing en ruiming van ontplofbare oorlogsresten uit WOII via het gemeentefonds. Onlangs is de Bommenregeling gewijzigd en kunnen alle gemeenten in geval van opsporing en ruiming van ontplofbare oorlogsresten een bijdrage van 68% in de kosten ontvangen door het indienen van een raadsbesluit. Xplosure kan u hier desgewenst in ondersteunen.

#### Aanbeveling

Xplosure adviseert een afschrift van dit rapport ter informatie aan het bevoegd gezag Openbare Orde en Veiligheid (OOV) van de gemeente te sturen als verantwoordelijke voor de openbare veiligheid.

#### Leemten in kennis

Uiteraard is er altijd sprake van bepaalde factoren die (de diepgang van) het onderzoek beïnvloeden. Zo is er ook in dit onderzoek sprake van leemte in kennis, namelijk dat bepaalde indicaties die zijn aangetroffen in literatuur, archiefstukken en meldingsrapportages van de EODD niet te herleiden zijn naar een specifieke locatie. Deze indicaties zijn daarom als niet herleidbaar of niet relevant aangemerkt.

Naar aanleiding van het onderzoek worden bij eventuele grondroerende werkzaamheden, voorafgaand aan deze werkzaamheden ontplofbare oorlogsresten opgespoord en eventueel verwijderd. In de planregels is dit geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het opsporingsonderzoek ziet toe op ontplofbare oorlogsresten van 7,5 tot 10,5 centimeter en tot een diepte van 1,5 m onder maaiveld.

# 5

## UITVOERBAARHEID

---

### 5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is conform het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is het initiatief aan de omgeving voorgelegd in de vorm van een omgevingsdialoog. De uitkomst van de omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen.

### 5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Land van Cuijk zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een planschadeovereenkomst.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade indien die door uitvoering van het bestemmingsplan zou optreden.



# 6

## JURIDISCHE VERANTWOORDING

---

### 6.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### 6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De enkelbestemmingen 'Recreatie', 'Wonen' en 'Agrarisch' is opgenomen.

### 6.3 ALGEMENE TOELICHTING OP DE REGELS

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- ▶ Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- ▶ De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- ▶ Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- ▶ Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden (in deze volgorde) worden opgebouwd:

- ▶ Bestemmingsomschrijving;

- ▶ Bouwregels;
- ▶ Nadere eisen;
- ▶ Specifieke gebruiksregels;
- ▶ Afwijking van de gebruiksregels;
- ▶ Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

Met betrekking tot dit bestemmingsplan is voor de regels van dit plan aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

## **6.4 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN**

### **6.4.1 Recreatie**

Een groot gedeelte binnen het plangebied krijgt de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de nieuwe recreatieve functie op de locatie. Vanwege de beëindiging van de veehouderij wordt enkelbestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' verwijderd. Ten behoeve van uitvoering van een onderzoek naar explosieven is een voorwaardelijke verplichting opgenomen "Overige zone – voorwaardelijke verplichting explosieven onderzoek".

### **6.4.2 Wonen**

Het perceel met de plattelandswoning aan de Baltussenweg 2a krijgt de enkelbestemming 'Wonen'.

### **6.4.3 Agrarisch**

Een klein oppervlak binnen het plangebied behoudt de enkelbestemming 'Agrarisch', waarbij het bouwvlak wel wordt verwijderd, doordat de nieuwe enkelbestemming gelijk wordt gelegd aan de perceelsgrens.

### **6.4.4 Waarde – Archeologie 4**

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem. Deze dubbelbestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan.

# 7

## CONCLUSIE

---

Het voorliggende initiatief – het beëindigen van de veehouderij, omschakelen naar een recreatief bedrijf en bestemmen van de bestaande plattelandswoning als particuliere woning – kan vanuit integraal planologisch perspectief en in overeenstemming met de planbeschrijving ondersteund worden.

Overwogen is dat:

- ▶ het project in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht in het aangegeven gebied aanvaardbaar is;
- ▶ het project past binnen de vigerende planologische (beleids)uitgangspunten en –doelstellingen;
- ▶ het project vanuit planologisch perspectief geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de in de omgeving aanwezige waarden en belangen heeft.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.