



BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied, Bossenhoekweg 16
en Merseloseweg 13-15



Identificatiecode: NL.IMRO.1982.BPBuBossenhkweg16-ON01

Status: ontwerp

Datum: 21 november 2022

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

Projectnummer: 59 - 003

Van Kempen RO

Peelkant 33

5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42

E info@vankempenro.nl

I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
2	planbeschrijving	9
2.1	Bouwgeschiedenis en bestaande ruimtelijke structuur	10
2.2	Bestaande Functies	11
2.3	Ontwikkeling	12
2.4	Toekomstige Ruimtelijke structuur en Functies	12
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Boxmeer 2030	17
3.3.2	Volkshuisvesting	17
4	Uitvoeringsaspecten	18
4.1	Milieuaspecten	18
4.1.1	Geluid	18
4.1.2	Luchtkwaliteit	19
4.1.3	Bodemkwaliteit	20
4.1.4	Geur	20
4.1.5	Externe veiligheid	21
4.1.6	Bedrijven en milieuzonering	23
4.1.7	Conclusie	23
4.2	Fysieke aspecten	23
4.2.1	Water	23
4.2.2	Flora en fauna	25
4.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	25
4.2.4	Duurzaam en klimaatbestendig bouwen	27
4.2.5	Conclusie	28
4.3	Economische aspecten	28
4.3.1	Legesverordening	28
4.3.2	Planschade	28

4.3.3	Conclusie	28
4.4	Handhaafbaarheid	29
4.4.1	Regeling in bestemmingsplan “Buitengebied”	29
4.4.2	Conclusie	29
5	Juridische verantwoording	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Toelichting op de verbeelding	30
5.3	Toelichting op de regels.....	30
6	Procedure.....	31
6.1	Vooroverleg	31
6.2	Omgevingsdialoog	31
6.3	De te volgen procedure	32

Bijlagen

1. Omgevingsdialoog Bossenhoekweg 16
2. Omgevingsdialoog Merseloseweg 15
3. Formulier zorgvuldige dialoog
4. Onderzoeksrapport luchtkwaliteit Bossenhoekweg 16 te Overloon

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de Bossenhoekweg 16 en Merseloseweg 13-15 in Overloon is een agrarisch bedrijf gevestigd met 2 bedrijfswoningen. De ene bedrijfswoning is gelegen aan Bossenhoekweg 16, de andere aan Merseloseweg 15. Het agrarisch bedrijf en de beide bedrijfswoningen maken deel uit van één en dezelfde agrarische bedrijfsbestemming/zijn gelegen binnen één en hetzelfde bouwvlak.

De bedrijfswoning aan Bossenhoekweg 16 is niet meer bij het agrarisch bedrijf betrokken, maar wordt al jaren door derden zonder binding aan het bedrijf bewoond. Feitelijk is daarbij sprake van een plattelandswoning, echter is dit tot op heden niet juridisch-planologisch vastgelegd.

Hetzelfde geldt voor de bedrijfswoning aan Merseloseweg 15. Ook deze woning is al langere tijd aan het agrarisch bedrijf onttrokken en bewoond door derden zonder binding aan het agrarisch bedrijf. En ook voor deze woning is feitelijk sprake van een plattelandswoning, die tot op heden niet juridisch-planologisch is vastgelegd.

1.2 Aanleiding en doel

De huidige bewoners willen de woning Bossenhoekweg 16 verkopen. Afzonderlijke verkoop van de woning Bossenhoekweg 16 is vanwege de geldende bestemming echter nauwelijks mogelijk. Op de woning ligt de agrarische bedrijfsbestemming, zoals die voor het totale bijbehorende agrarische bedrijf geldt. De woning mag daardoor alleen bewoond worden door personen die functioneel verbonden zijn aan/werkzaam zijn bij het agrarisch bedrijf. Door de woning Bossenhoekweg 16 aan te wijzen als 'plattelandswoning', kan deze geschikt gemaakt worden voor bewoning door niet aan het bedrijf verbonden derden.

Beeld vanaf Bossenhoekweg met de woning nr. 16



Gaandeweg de planvorming voor de woning Bossenhoekweg 16 werd duidelijk dat ook de woning Merseloseweg 15 niet wordt bewoond door personen die functioneel verbonden zijn aan/werkzaam zijn bij het agrarisch bedrijf. De bewoning door de huidige bewoners is daarmee evenals bij de woning Bossenhoekweg 16 in strijd met de geldende agrarische bedrijfsbestemming. Door ook de woning Merseloseweg 15 aan te wijzen als 'plattelandswoning', kan deze ook geschikt gemaakt worden voor bewoning door niet aan het bedrijf verbonden derden, zoals de huidige bewoners.

De "Wet plattelandswoningen" bevat een regeling voor woningen die wat betreft gebruik worden afgesplitst van het bedrijf. In de woning woont een derde, die niet of niet langer functioneel is verbonden aan het bedrijf. Zo'n woning krijgt geen bescherming tegen milieubelastende activiteiten van het bedrijf, op voorwaarde dat de gemeente de woning aanwijst als plattelandswoning. De woning vormt geen belemmering voor de exploitatie van het bedrijf. De woning wordt beschouwd als onderdeel van het bedrijf, ook al is hij afgesplitst.

In het geldende bestemmingsplan is geen regeling opgenomen om de woningen Bossenhoekweg 16 en Merseloseweg 15 aan te wijzen als plattelandswoning. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Daartoe moet ruimtelijk onderbouwd worden dat ter plaatse omzetting naar plattelandswoningen, met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mogelijk is. De voorliggende toelichting voorziet daarin.

Bedrijfswoning Merseloseweg nr. 15



1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Bossenhoekweg 16 - Merseloseweg 13-15, gelegen in het buitengebied direct ten zuiden van de kern Overloon, gemeente Land van Cuijk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Merseloseweg en aan de oostzijde door de Bossenhoekweg. Aan de overige zijden vormen kadastrale perceelsgrenzen de begrenzing van het plangebied.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Boxmeer, sectie G, nummers 419, 444, 445 en 446. Het perceel 446 betreft de gronden bij de toekomstige platte-landswoning Bossenhoekweg 16. Het perceel 419 betreft de gronden bij de toekomstige plattelandswoning Merseloseweg 15. Op de percelen 444 en 445 zijn de gronden bij het agrarische bedrijf gelegen.

Luchtfoto omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021)



1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan

- ✓ “Buitengebied 2018”, zoals dat is vastgesteld door de Raad op 16 mei 2019;
- ✓ “Veegplan Buitengebied 2018”, zoals dat is vastgesteld door de Raad op 30 april 2020.

Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied:

- ✓ de enkelbestemming ‘Agrarisch’;
- ✓ de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’;
- ✓ de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ en ‘overige zone – Natuurnetwerk Brabant (NNB)’;
- ✓ een bouwvlak.

Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ is binnen het bouwvlak de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bebouwing toegestaan. Binnen de bestemming is bij het bedrijf het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. In dit geval zijn dat de beide bedrijfswoningen Merseloseweg 15 en Bossenhoekweg 16. Op basis van de bestemming ‘Agrarisch’ is bewoning van een bedrijfswoning door niet functioneel aan het bedrijf verbonden personen niet toegestaan.

Uitsnede geldende bestemmingsregeling (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021)



1.1 Leeswijzer

In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 2 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 3 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 5 Juridische verantwoording wordt de juridische regeling kort toegelicht.

Hoofdstuk 6 Procedure beschrijft de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

2 PLANBESCHRIJVING

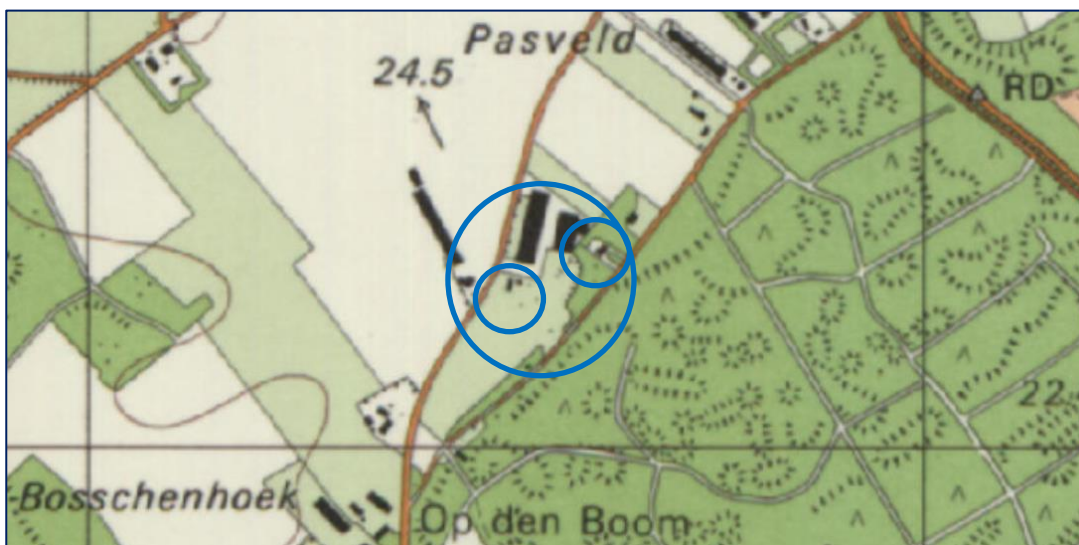
2.1 Bouwgeschiedenis en bestaande ruimtelijke structuur

Van oudsher was de Merseloseweg onderdeel van de verbinding tussen Overloon en Merselo. De Bossenhoekweg is in het begin van de 20^e eeuw aangelegd, min of meer gelijktijdig met de realisering van de steenfabriek tussen Merseloseweg en Bossenhoekweg (verwoest in WO II). De Bossenhoekweg voerde, zoals ook nu nog, langs de bosrand van het bosgebied aan de zuidrand van Overloon, naar het verderop gelegen buurtschap Bosschenhoek. Aan de Merseloseweg was lang alleen sprake van enkele verspreide boerderijen en woningen. In de loop van de 20^e eeuw vindt enige verdichting van die bebouwing plaats. Zo ook wordt eind jaren '70 van die eeuw de eerste bebouwing gerealiseerd binnen het plangebied. Het gaat dan om een gedeelte van de bedrijfsbebouwing aan de Merseloseweg en de bedrijfswoning aan de Bossenhoekweg. In de jaren '90 volgen dan uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning aan de Merseloseweg.

Uitsnede topografische kaart uit 1980 (bron: Topotijdreis, 2021)



Uitsnede topografische kaart uit 1994 (bron: Topotijdreis, 2022)



De Merseloseweg is ook nu nog te typeren als een ontsluitingsweg door het buitengebied, met daaraan verspreid enige lintbebouwing met agrarische bedrijfsbebouwing en woningen. De Bossenhoekweg grenst aan de zuidzijde nog altijd aan het bosgebied langs de zuidrand van Overloon. Aan de noordzijde zijn vooral vrijstaande woningen op royale kavels gelegen, met nog slechts enkele doorkijken naar het achterliggende agrarische gebied. De woning Bossenhoekweg 16 is daarvan de laatste woning, gezien vanuit Overloon.

2.2 Bestaande Functies

Het plangebied is momenteel nog bedrijfsmatig in gebruik als agrarisch bedrijf (shii-take-kwekerij). De bedrijfswoningen Bossenhoekweg 16 en Merseloseweg 15 zijn beiden al zo'n twintig jaar geleden afgesplitst van het agrarische bedrijf en fungeren sindsdien als burgerwoning. De bewoners van beide woningen hebben geen relatie met de agrarische bedrijfsvoering.

Aan de Merseloseweg zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Ter hoogte van het buurtschap Bosschenhoek zijn aan deze weg ook enkele burgerwoningen en een groepsaccommodatie gelegen. Aan de Bossenhoekweg zijn enkel burgerwoningen gelegen, met de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is op Bossenhoekweg 14 een bed&breakfast aanwezig. Dit perceel is bestemd tot 'Recreatie', waarbinnen via een aanduiding de bed & breakfast is toegestaan. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bosgebied langs de zuidrand van Overloon. Aan de rand van Overloon heeft zich tussen Merseloseweg en Bossenhoekweg de woonbuurt Ringoven ontwikkeld, min of meer ter plaatse van de voormalige steenfabriek.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Merseloseweg (agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning Merseloseweg 15) en de Bossenhoekweg (bedrijfswoning Bossenhoekweg 16). Beide wegen komen in oostelijke richting uit op de Venrayseweg, die onderdeel is van de doorgaande weg door Overloon.

Plattelandswoning Merseloseweg 15 met op achtergrond agrarisch gebied



In westelijke richting gaat de Bossenhoekweg over in een onverharde weg, die uitkomt op de Merseloseweg. Deze Merseloseweg vormt nog altijd de verbindingsweg tussen Overloon en Merselo.

2.3 Ontwikkeling

De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting te laten bewonen door een derde. De woning blijft onderdeel van de inrichting, waardoor die woning niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van de bijbehorende inrichting.

Onder een landbouwinrichting wordt in de wet verstaan 'een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht'.

Bewoning door een derde van de woning Bossenhoekweg 16 kan mogelijk gemaakt worden door het toevoegen van de aanduiding 'plattelandswoning'. De woning behoudt dan de geldende bestemming, maar mag toch legaal door derden (zonder binding aan het bedrijf) bewoond worden. Voorwaarde daarbij is wel, dat aangetoond wordt dat de woning beschikt over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit jurisprudentie is daarbij aandacht te schenken voor het aspect luchtkwaliteit (fijnstof).

Voor bewoning door een derde van de woning Merseloseweg 15 geldt exact hetzelfde. Ook voor deze woning wordt door het toevoegen van de aanduiding 'plattelandswoning' de bewoning door derden legaal gemaakt.

2.4 Toekomstige Ruimtelijke structuur en Functies

De ruimtelijke structuur verandert als gevolg van het planvoornemen niet. De bestaande bebouwingssituatie blijft ongewijzigd.

Agrarische bedrijfsbebouwing Merseloseweg 13

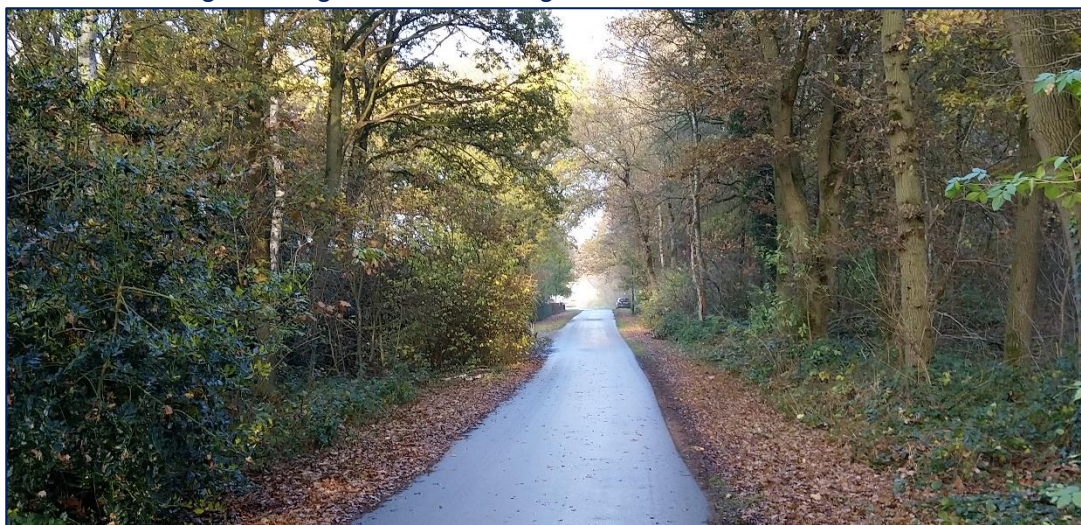


De terreininrichting ondergaat ook geen wijzigingen. In de bestaande situatie is al een duidelijke scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten en de beide plattelandswoningen aanwezig. Tussen de meest zuidelijke bedrijfsgebouwen en de woning Bossenhoekweg 16 is een robuuste houtsingel met afschermende beplanting aanwezig. Tussen de woning Merseloseweg 15 en de agrarische bedrijfsgronden zijn een haag en in het verlengde daarvan een houtsingel aanwezig.

Door het planvoornemen blijft de bestemmingsregeling van het plangebied intact en wordt daar een extra aanduiding aan toegevoegd. Er blijft sprake van een agrarisch bedrijf, met daarbij 2 bedrijfswoningen. Beide bedrijfswoningen mogen echter als 'plattelandswoning' tevens door derden bewoond worden, zonder binding met het bedrijf. In de wet is expliciet geregeld dat de (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden bewoond mag worden, voor wat betreft de vergunningverlening aan dat bijbehorende agrarische bedrijf beschouwd wordt en blijft worden als onderdeel van die inrichting.

De ontsluiting van het plangebied blijft ook ongewijzigd. De bedrijfsbebouwing en plattelandswoning Merseloseweg 15 blijven bereikbaar vanaf de Merseloseweg, de plattelandswoning Bossenhoekweg 16 vanaf de Bossenhoekweg. De bestaande inritten vanaf deze wegen blijven bestaan, de ontsluiting blijft op dezelfde wijze plaatsvinden.

Bossenhoekweg ter hoogte van de woning nr. 16



Merseloseweg richting Overloon met rechts de woning nr. 15



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- ✓ bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- ✓ waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- ✓ zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren
- ✓ landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen: het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van twee agrarische bedrijfswoningen in plattelandswoningen. De woningen kunnen daarmee ook in de toekomst bewoond blijven worden, zonder nieuw ruimtebeslag en in een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. De bestaande inrichting en beplanting draagt bij aan de kwaliteit van het landschap. Het planvoornemen past daarmee binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste in 2020. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en daarmee de basisopgave en de hoofdopgaven voor de toekomst geformuleerd. Waarbij de basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Waarbij de hoofdopgaven betrekking hebben op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat-proof worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit met de hoofdopgaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft ernaar, dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De kernwaarden voor het handelen van de provincie vallen onder de noemer 'verbinden in vertrouwen'. De kernwaarden gaan voor meerwaarde-creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Concrete aanwijzingen voor de locatie aan Bossenhoekweg 16 en Merseloseweg 13-15 in Overloon bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

In hoofdstuk 5 zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving bepalen, nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Het planvoornemen heeft geen uitbreiding van het ruimtebeslag tot gevolg. Enkel wordt aan twee bestaande bedrijfswoningen de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend. Van uitbreiding van het bouwperceel of de bouwmogelijkheden is daarbij geen sprake.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd (ondergrond, netwerklaag, bovenste laag).

In hoofdstuk 5 zijn de effecten op de diverse lagen beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat geen onaanvaardbaar negatieve effecten optreden.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Binnen het planvoornemen betreft de meerwaardecreatie de continuering van de bewoning van de bedrijfswoningen Bossenhoekweg 16 en Merseloseweg 15. Zonder aanduiding 'plattelandswoning' zouden beide woningen niet door derden bewoond mogen worden en daarmee de kans lopen niet bewoond te worden.

Kwaliteitsverbetering landschap

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.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan onder meer de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.

Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, heeft de gemeente in overleg met de provincie 3 categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning heeft nauwelijks tot geen landschappelijke invloed, mede omdat de plattelandswoning deel blijft uitmaken van het agrarische bouwperceel. Derhalve is geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk.

Natuur Netwerk Brabant

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant (NNB) staat, zolang het NNB niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

De woning Bossenhoekweg 16 is gelegen binnen het NNB. Echter is sprake van een bestaande agrarische bedrijfswoning, waaraan enkel de aanduiding 'plattelandswoning' wordt toegevoegd. Aan de bebouwings- en gebruikssituatie verandert dit niets. De ligging in het NNB staat dan ook niet de omzetting naar een plattelandswoning in de weg. De woning Merseloseweg 15 ligt niet binnen het NNB.

Gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan.

In het kader van het planvoornemen wordt geen nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. De ontwikkeling betreft het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. Hiermee kunnen de bedrijfswoningen bewoond worden door derden, die geen bedrijfsmatige binding met het bedrijf hebben.

Echter doordat het plattelandswoningen worden, blijven de woningen onderdeel van het bedrijf en blijven het tevens bedrijfswoningen. De plattelandswoningen worden niet afgesplitst van het bedrijf. Omtrent het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning zijn geen beperkende regels opgenomen, de ontwikkeling past derhalve binnen de provinciale omgevingsverordening.

Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Het planvoornemen staat geen nieuwe functies en activiteiten binnen de attentiezone toe. Aan de bestaande woning Bossenhoekweg 16 wordt de aanduiding 'plattelandswoning' toegevoegd. Voor de functie van de woning brengt dit geen veranderingen met zich mee, er blijft sprake van de bewoning door één huishouden. De bestaande woning Merseloseweg 15 is niet binnen de attentiezone gelegen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

In de Structuurvisie 2030 (ontwerp) wordt een integraal afwegings- en afstemmingskader geschetst voor toekomstige ontwikkelingen. Ontwikkelingen op het gebied van wonen in het buitengebied zijn in de structuurvisie niet voorzien. Bestaande woningen worden gerespecteerd.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen vormt een kleinschalige ontwikkeling, waarbij door middel van het aanwijzen als plattelandswoning de bewoningsmogelijkheden van twee bestaande woningen worden vergroot. Er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Met de aanwijzing wordt voorkomen dat leegstand en daarmee verval en verloedering van de betreffende woningen hun intrede doen en dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

3.3.2 Volkshuisvesting

De gemeente Land van Cuijk beoordeelt en prioriteert jaarlijks de woningbouwplannen binnen de diverse kernen. Het planvoornemen is hierop niet van invloed, doordat aan bestaande woningen enkel andere bewoningsmogelijkheden worden toegekend. Het aantal woningen blijft per saldo gelijk.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh en het besluit geluidhinder regelen de toegestane geluidbelasting door wegverkeerslawaaï op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten. De gemeente Land van Cuijk heeft haar eigen geluidbeleid waaraan ook getoetst dient te worden. Dit beleid geeft invulling aan de gemeentelijke beleidsvrijheid hoe om te gaan met het milieuaspect geluid van wegverkeer en inrichtingen, voor nieuwe situaties, waarvoor de gemeente Land van Cuijk verantwoordelijk is.

Van akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh en het gemeentelijk geluidbeleid kan worden afgezien. Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van een nieuwe woning, maar in ruimere bewoningsmogelijkheden voor twee reeds aanwezige woningen. Ten aanzien van het wegverkeerslawaaï is sprake van bestaande woningen. Bewoning van deze woningen als bedrijfswoning of als plattelandswoning maakt in dit kader geen verschil. In het verleden is reeds geoordeeld dat bij beide bedrijfswoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï. Door de aanwijzing van de woningen als plattelandswoning treedt daarin geen verandering op. Ook voor de plattelandswoningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor het aspect wegverkeerslawaaï.

Dit wordt bevestigd door de functie van de Bossenhoekweg. De weg heeft alleen een functie voor de ontsluiting van de aanliggende woningen. Vanaf de Venrayseweg draait het bestemmingsverkeer daarbij de Bossenhoekweg in naar de woningen en vice versa. Vanaf de andere zijde zal nauwelijks verkeer gebruik maken van de Bossenhoekweg, omdat deze vanaf de Merseloseweg een onverharde weg is die pas verderop overgaat in een verharde weg. Aangezien de woning Bossenhoekweg 16 de laatste woning is vanaf de Venrayseweg zal het verkeer grotendeels beperkt blijven tot verkeersbewegingen van en naar de woning. Deze zullen nauwelijks van invloed zijn op het woon- en leefklimaat.

Ook de functie van de Merseloseweg wijst op de aanwezigheid van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. De weg heeft vooral een ontsluitende functie voor de aanliggende woningen en geen doorgaande functie. Voor de weg geldt het 60-km/uur regime en de weg is ook als zodanig ingericht. De verkeersintensiteit op de weg is navenant beperkt.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Aan twee bestaande woningen worden extra bewoningsmogelijkheden toegekend door de aanwijzing als plattelandswoning. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is in dit verband niet noodzakelijk.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om het plan te kunnen realiseren moet voldoende worden onderzocht of bij de plattelandswoningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Daarom moet aan de hand van een representatieve invulling van wat ter plaatse planologisch maximaal is toegestaan, worden beoordeeld of bij de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, uit het oogpunt van luchtkwaliteit. Daartoe is het "Onderzoeksrapport luchtkwaliteit Bossenhoekweg 16 te Overloon" opgesteld (Ordige, 2022).

In het onderzoeksrapport zijn de volgende resultaten en conclusies opgenomen:

- ✓ Uit de berekeningen blijkt dat er voor (zeer) fijnstof geen grens- dan wel richtwaarden worden overschreden. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de beoogde plattelandswoningen en worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf niet beperkt
- ✓ De achtergrondconcentratie van stikstofdioxide, vermeerderd met de berekende bijdrage van het extra verkeer via de NIBM-tool, voldoet ruimschoots aan de grenswaarden voor de concentratie NO₂. Formeel hoeft hier overigens

niet aan getoetst te worden omdat de NIBM grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet wordt overschreden. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de beoogde plattelandswoningen en worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf niet beperkt

- ✓ Op basis van het in dit rapport onderzochte maximaal planologisch mogelijke kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de beoogde plattelandswoningen in de toekomst worden geborgd en worden de maximale ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf niet beperkt

Het onderzoeksrapport luchtkwaliteit is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.1.3 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de bestemming. De voor het planvoornemen benodigde gronden hebben thans reeds een bestemming die de aanwezigheid van de betreffende woningen mogelijk maakt. Binnen de agrarische gebiedsbestemming is een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf opgenomen, dat de aanwezigheid van in dit geval 2 bedrijfswoningen toestaat. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden qua bodemkwaliteit reeds geschikt bevonden voor de realisering en bewoning van deze woningen. Het planvoornemen brengt daarin geen verandering. Beide woningen worden aangeduid als plattelandswoning, wat in feite een bijzondere vorm van een bedrijfswoning is doordat deze ook bewoond mag worden door derden zonder binding met het bedrijf. Derhalve behoeft in het kader van het planvoornemen geen onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bronnen van geurhinder

Voor zover een nieuwe ontwikkeling voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen.

Het planvoornemen betreft bestaande bedrijfswoningen, die aangewezen worden als plattelandswoning. In het verleden is voor de bestaande bedrijfswoningen al geoordeeld dat geen sprake is van geurhinder afkomstig van veehouderijen in de omgeving, dan wel hebben deze veehouderijen maatregelen moeten treffen om deze geurhinder tegen te gaan. De aanwijzing tot plattelandswoning is niet van invloed op de eerdere beoordeling. De normering voor geurhinder waaraan veehouderijen moeten voldoen is voor een woning bewoond als bedrijfswoning niet anders dan voor een woning bewoond als plattelandswoning.

Op het bijbehorende bedrijf is het houden van vee op basis van de bestemmingsregeling niet mogelijk. Wel mogelijk zijn agrarische bedrijfsvormen als een paardenhouderij of een champignonkwekerij. Daarvoor moet dan wel een aanvraag omgevingsvergunning milieu gedaan worden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning milieu beoordeling wordt gekeken naar de omgeving. Direct grenzend aan het bouw- en bestemmingsvlak van de agrarische inrichting, ligt de bestemming recreatie. Op het adres Bossenhoekweg 14 is daarbinnen een bed&breakfast toegestaan. Binnen de recreatieve bestemming is een bestaande bedrijfswoning toegestaan. Deze is op het adres Bossenhoekweg 14 aanwezig.

Bij recreatie is er geen sprake van langdurig verblijf, echter bij de bedrijfswoning is dat wel aannemelijk. Indien er sprake is van langdurige blootstelling van personen aanwezig in een gebouw, dient dit gebouw (de bedrijfswoning) op basis van jurisprudentie als geurgevoelig object te worden gezien. Echter zal er om milieutechnische redenen naar alle waarschijnlijkheid geen paardenhouderij van 51 paarden of meer, dan wel een champignonkwekerij met mestfermentatie worden toegestaan (bij 50 of minder paarden wordt er niet op milieueffecten getoetst en worden de effecten op de omgeving niet meegewogen). Maatgevend is zoals aangegeven de aanwezige bedrijfswoning. Doordat vestiging van een paardenhouderij van 51 paarden of meer of een champignonkwekerij met mestfermentatie binnen de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Merseloseweg 13 niet mogelijk is, zal derhalve ook vanuit het bijbehorende bedrijf geen geurhinder voor de woningen Bossenhoekweg 16 en Merseloseweg 15 ontstaan.

Bij beide plattelandswoningen is derhalve sprake van een aanvaardbaar woonklimaat voor het aspect geur. Voor de omliggende veehouderijen brengt de aanwijzing als plattelandswoning geen verdere beperkingen met zich mee. Op basis van de afstand, waarop deze veehouderijen zijn gelegen, kan overigens al gesteld worden dat deze bedrijven door het planvoornemen niet in hun bedrijfsvoering beperkt zullen worden.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10⁻⁶. PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Risicokaart

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen. De risicocontouren van op enige afstand gelegen inrichtingen reiken niet tot over het plangebied.

In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd door buisleidingen.

De risicocontouren van op grotere afstand gelegen transportassen (A73 als onderdeel van Basisnet weg op meer dan 3400 m en Maas als onderdeel van het Basisnet water op meer dan 6400 m) reiken niet tot over het plangebied. Feitelijk verandert er door het planvoornemen qua externe veiligheid ook nauwelijks iets, doordat sprake blijft van de aanwezigheid van twee kwetsbare objecten (woningen). Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid. Een verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet aan de orde.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” zijn minimale richtafstanden opgenomen tussen bedrijven en burgerwoningen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die in hun bedrijfsvoering beperkt worden door het planvoornemen. De betreffende woningen maken als vigerende bedrijfswoning deel uit van het agrarische bedrijf (shiitakekwekerij) gelegen aan de Merseloseweg 13. Vanuit milieuzonering dient een plattelandswoning alleen getoetst te worden in het kader van geur en fijnstof. Voor het bestaande bedrijf (waar de woningen deel van uitmaken) vormen deze twee aspecten bij het wijzigen van bedrijfswoning naar plattelandswoning geen beperking. In tegenstelling tot een champignonkwekerij, kent een shiitakekwekerij een productieproces, waaraan geen mest te pas komt en waarbij ook geen sprake is van mestfermentatie. Geurhinder treedt dan ook niet op. Zoals onder 4.1.4 al is aangegeven zal deze ook niet optreden op het moment dat de shiitakekwekerij wordt vervangen door een andere toegestane agrarische bedrijfsactiviteit als een paardenhouderij (maximaal 50 paarden) of een champignonkwekerij (zonder mestfermentatie).

4.1.7 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Overleg waterbeheerder

Het planvoornemen betreft het aanwijzen van twee bedrijfswoningen als platte-landswoning. De aanwijzing brengt geen bouwkundige aanpassingen met zich mee; uitbreiding van de bebouwing is niet aan de orde. Eveneens vindt geen uitbreiding van de erfverharding plaats. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak niet zal toenemen, zal er geen sprake zijn van een verslechtering van het waterkwantiteits- dan wel het waterkwaliteitssysteem.

Voorgaande wordt bevestigd door de uitkomsten van de Digitale Watertoets, zoals die is uitgevoerd op 17 november 2021. De uitkomsten geven aan dat er geen waterschapsbelang is bij de ruimtelijke activiteit (Geen belang procedure). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat het planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling minder dan 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. De verwachting is dat het waterschap in het kader van de watertoets/her vooroverleg daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zal hebben.

Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse betreft een samenstel van de bodemgesteldheid, het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen heeft echter geen wijziging van de bebouwingssituatie tot gevolg. Slechts de bewoningsmogelijkheden van bestaande bedrijfswoningen worden verruimd. De terreininrichting wijzigt eveneens niet, waardoor de hoeveelheid verharding gelijk blijft. Daarmee treedt geen verandering van de waterhuishoudkundige situatie op. Het planvoornemen betreft een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Afvoer hemelwater en vuilwater

Het planvoornemen maakt geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk, die leiden tot een grotere hoeveelheid verharding. Daarnaast is geen sprake van veranderingen in de bebouwing. De afvoer van het hemel- en vuilwater blijft dan ook ongewijzigd.

4.2.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Toetsing soorten- en gebiedsbescherming

In het kader van het planvoornemen treden geen veranderingen in de fysieke situatie op. De bestaande bebouwings-, verhardings- en beplantingssituatie blijft intact. Ook worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt, die een grotere impact kunnen hebben op natuurwaarden in de omgeving.

Het planvoornemen voorziet niet in wijziging van de bestaande fysieke situatie. Er vindt geen sloop plaats en er wordt geen beplanting verwijderd. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen dan ook geen nadelige gevolgen voor de aanwezige soorten flora en fauna met zich mee zal brengen.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op beschermde natuurgebieden in de bredere omgeving, mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

4.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant bevat 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen van provinciaal belang. Binnen deze landschappen zijn waardevolle gebieden en complexen van cultuurhistorisch belang als zodanig aangeduid. Ook de meest recente erfgoed informatie van het rijk is in de CHW opgenomen, zoals beschermde dorps- en stadgezichten, archeologische verwachtingswaarden en archeologische en bouwkundige monumenten.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

De CHW duidt het plangebied niet aan als onderdeel van een archeologisch landschap. Qua archeologie is geen sprake van een provinciaal cultuurhistorisch belang.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van dit plan geldt ter plaatse van een groot deel van het plangebied (overigens niet ter plaatse van de plattelandswoning Bossenhoekweg 16) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld. Omdat het planvoornemen niet leidt tot het oprichten van bebouwing of het doen van ingrepen in de bodem, kan geconcludeerd worden dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

Op basis van de CHW is voor het plangebied de aanduiding 'Regio: Peelrand' van toepassing. 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.

Het beleid van de provincie aangaande de Peelrand is erop gericht de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn in de directe omgeving van het plangebied aanwezig in de vorm van:

- ✓ historisch groen, zijnde 'Bos, hakhout Overloonsche Duinen'. Het betreft bos op geaccidenteerd terrein met zeer oud eikenhakhout in de rand, verder zomereik, berk, hulst, sporkehout, krenteboompje, trosvlier, jeneverbesstruweel, wild kamperfoelie en plaatselijk robinia. Jeneverbes waren vermoedelijk vroegere erehagen voor de priesters. Het geheel dateert uit de periode 1850-1910, het bos is deels van voor 1850. De waarde is zeer hoog;
- ✓ een historisch-geografisch vlak, als onderdeel van de 'Akkercomplexen Overloon'. Rondom Overloon ligt een gaaf bewaard gebleven cultuurlandschap, met drie grote akkercomplexen die nog grotendeels als bouwland in gebruik zijn.

Het planvoornemen laat de cultuurhistorisch waardevolle objecten ongemoeid. De fysieke situatie wijzigt ter plekke niet.

4.2.4 Duurzaam en klimaatbestendig bouwen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Land van Cuijk heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Het klimaat verandert. Dat uit zich in een toename van heftige regenbuien, gevolgd door langdurige droogte en hogere, tropische temperaturen. Het wordt kortom, vaker te droog, te nat en te warm. De gemeenten in het Land van Cuijk spelen hier samen met het waterschap op in door de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. Ook particulieren kunnen hun steentje bijdragen door hun woningen en tuin bestand te maken tegen te warm, te droog en te nat. Met verschillende maatregelen kan er voor gezorgd worden dat de hitte de woning minder binnendringt: een groen dak en een groene gevel zorgen voor verkoeling (met name voor ouderen belangrijk), een dak met overstek voorkomt dat de zon - als deze hoog aan de hemel staat - naar binnen schijnt of de muren verwarmt, en een gebouw met witte muren weerkaatst de warmte meer, waardoor minder warmte wordt geabsorbeerd. ook een goede zonwering en voldoende schaduwrijke plekken dragen bij aan de klimaatbestendigheid van een woning en haar omgeving. Met regentonnen, infiltratiekratten, molgoten en met een groene tuin of omgeving wordt verdroging van de bodem tegengegaan én wateroverlast in en om de woning, maar ook verderop, bij het riool voorkomen.

Het planvoornemen brengt geen directe ingrepen in de bestaande fysieke situatie met zich mee. Het duurzaam en klimaatbestendig uitvoeren van ingrepen is in dit geval niet aan de orde. Wel zorgt de bestaande landschappelijke inpassing met poel voor een groenere omgeving, die bijdraagt aan het tegengaan van verdroging en van het ontstaan van wateroverlast.

4.2.5 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Legesverordening

Het planvoornemen betreft de aanwijzing van twee bedrijfswoningen als platte-landswoningen. Om de woningen aan te wijzen als plattelandswoning wordt het geldende bestemmingsplan herzien. Voor het volgen van de hiervoor noodzakelijk procedure zullen overeenkomstig de gemeentelijke legesverordening leges in rekening worden gebracht.

Het initiatief wordt verder geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Voor de gemeente Land van Cuijk zijn hier geen kosten meer aan verbonden.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager van de planschadevergoeding behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De beoogde fysieke situatie en de gebruiksintensiteit wijzigen niet. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Land van Cuijk.

4.4 Handhaafbaarheid

4.4.1 Regeling in bestemmingsplan “Buitengebied”

De bestemmingsregeling van onderhavig plan is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied 2018”. Bij het opstellen van de regels voor dit bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied 2018” is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, wordt de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

4.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de enkelbestemming 'Agrarisch';
- ✓ de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – Natuurnetwerk Brabant (NNB)';
- ✓ een bouwvlak.

Bij de opzet van de verbeelding is geheel aangesloten bij de opzet van het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied 2018".

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels;
- ✓ bestemmingsregels;
- ✓ algemene regels;
- ✓ overgangs- en slotregels.

De van toepassing zijnde regels zijn voor zover relevant in verband met de beperkte omvang van het plangebied overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied 2018".

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Provincie Noord-Brabant

In dit kader wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Pm.

Waterschap Aa en Maas

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ook voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. Pm.

6.2 Omgevingsdialoog

Het planvoornemen is door de initiatiefnemers ook voorgelegd aan omwonenden in de directe omgeving. Van deze omgevingsdialoog is verslaglegging beschikbaar. In het kader van de omgevingsdialoog zijn door omwonenden geen opmerkingen bij het planvoornemen gemaakt.

De betreffende verslaglegging en het bij de omgevingsdialoog gebruikte formulier zijn als bijlagen bij de toelichting beschikbaar.

6.3 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerpbestemmingsplan:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

vaststelling door de Raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing door de provincie

Vastgesteld bestemmingsplan:

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan. Gedurende deze beroepstermijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State

Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)