



Toelichting

‘Buitengebied Oploo, Driehoek 11, 11a en 11b’

Gemeente Land van Cuijk

NL.IMRO.1982.BPBuDriehoek11-VA01



Colofon

Bestemmingsplan: Buitengebied Oploo, Driehoek 11, 11a en 11b

Rapportnummer: 2023.2625

Status: Vastgesteld

Datum: 22 februari 2024

Projectlocatie

Driehoek 11-11a-11b

5841 CW Oploo

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

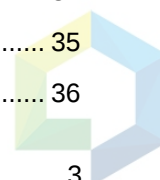
info@reland.nl

© februari 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd 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 Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland 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 worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Projectprofiel, huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	10
3.1 Ontwikkeling	10
3.2 Landschappelijke inpassing.....	10
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	14
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
4.3 Provinciaal beleid.....	15
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	15
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.4 Gemeentelijk beleid	22
4.4.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Sint Anthonis	22
4.4.2 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023	24
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Milieu	25
5.1.1 M.e.r. plicht	25
5.1.2 Bodem	26
5.1.3 Lucht	26
5.1.4 Geur	28
5.1.5 Geluid	30
5.1.6 Externe veiligheid	31
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering	35
5.1.8 Volksgezondheid	36



5.1.9	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	37
5.2	Water	37
5.2.1	Beleid	37
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	39
5.3	Natuur	39
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	39
5.3.2	Soortenbescherming.....	41
5.4	Archeologie.....	42
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	43
5.6	Verkeer en parkeren	44
5.6.1	Mobiliteit.....	44
5.6.2	Parkeren	44
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Beplantingsplan
Bijlage 3	Berekening Fysieke Tegenprestatie
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Redengevende omschrijving met waardestelling
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek te splitsen woning
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek nieuwe woning
Bijlage 8	Quickscan flora en fauna
Bijlage 9	AERIUS-berekening
Bijlage 10	Omgevingsdialoog



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Driehoek 11, 11a en 11b te Oploo werd voorheen een melkvee- en varkensbedrijf geëxploiteerd met daarnaast activiteiten binnen de akkerbouw tak en het houden van paarden als nevenfunctie. De bedrijfslocatie bestaat uit twee gekoppelde percelen, welke worden gescheiden door de Driehoek. Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn op het perceel onder andere stallen, sleufsilo's en een bedrijfswoning in de vorm van een woonboerderij aanwezig. De eigenaar heeft het besluit genomen om de bedrijfsactiviteiten geheel te beëindigen en is gaan nadenken over een passende vervolgfunctie voor de locatie.

Het voornemen is niet om nieuwe en/of andere bedrijfsactiviteiten uit te voeren, maar om de locatie enkel te gebruiken voor woondoeleinden. Gelet op de grootte van de bestaande woonboerderij is de wens om deze te splitsen in twee aparte wooneenheden. De overige bebouwing (met uitzondering van de schaapskooi) wordt geheel gesloopt. Dit geldt tevens voor de bedrijfsbebouwing op het gekoppelde bedrijfsperceel aan de oostzijde van de Driehoek. De initiatiefnemers hebben de wens om, ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing, een nieuwe woning te realiseren.

Conform het geldende bestemmingsplan heeft de gehele locatie een agrarische bedrijfsbestemming, waardoor het planvoornemen niet direct is toegestaan. Derhalve is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavige toelichting maakt onderdeel van het bestemmingsplan uit. In deze toelichting wordt het planvoornemen uitgebreid gemotiveerd en getoetst aan het beleid.

1.2 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van het splitsen en gebruiken van de woonboerderij aan Driehoek 11 en 11a ten behoeve van woondoeleinden en daarnaast het realiseren een nieuwe woning ter plaatse van de te slopen bebouwing aan de Driehoek 11b.

1.3 Plangebied

Het plangebied is ten oosten van de kern Oploo gelegen en bestaat uit twee bouwvlakken welke bestemmingsplanmatig met elkaar zijn verbonden. Het plangebied is binnen de kadastrale percelen welke bekend staat als gemeente Oploo, sectie M, nummers 602, 797, 798 en 820 gelegen. De kadastrale percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 52.905 m², 675 m², 605 m², 48.695 m².

De twee bouwvlakken binnen het plangebied zijn elkaar gekoppeld, maar worden fysiek gezien gescheiden door de Driehoek (figuur 1). Het gehele plangebied (figuur 2) heeft een oppervlakte van circa 13.900 m².





Figuur 1 Ligging bedrijfslocatie t.o.v. omgeving, met huidige bouwvlakken geel omkaderd



Figuur 2 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.4

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Oploo en ligt ten oosten van de kern Oploo. In de omgeving van het plangebied is een menging aan functies te vinden. Naast woningen en (agrarische) bedrijvigheid zijn er tevens veel agrarische cultuur- en landbouwgronden te vinden. Gezien er zowel onbebouwde agrarische cultuur- en landbouwgronden als bebouwing aanwezig zijn, is sprake van een afwisseling van bebouwing en onbebouwde open gronden. Hierdoor kan de omgeving worden gekenmerkt als een halfopen gebied.

Het gebied waarbinnen het plangebied ligt, betreft het oude agrarische landschap en wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. Deze agrarische bedrijven liggen aan de oorspronkelijke verbindingswegen tussen de kernen. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akker complexen, oude provinciale wegen door de dorpen, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarische gebruik.

In de omgeving van het plangebied met het oorspronkelijke oude agrarische landschap, zullen agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Door verschillende ontwikkelingen is sprake van een transitie van het gehele buitengebied.

2.3 Projectprofiel, huidige situatie plangebied

Op de planlocatie zijn een aantal bedrijfsgebouwen, een mestsilo, sleufsilo's, een schaapskooi en een bedrijfswoning aanwezig (figuur 3). Naast de bedrijfsbebouwing is verharding aanwezig om de bijgebouwen te bereiken. Een deel van de gronden rondom de bedrijfslocatie is eigendom van de initiatiefnemers. Deze gronden zijn in de huidige situatie ingericht als landbouwgrond of grasland.

Het westelijke perceel is via een inrit aan de noordzijde van het perceel bereikbaar. Het oostelijk gelegen perceel is zowel aan de noordzijde als aan de westzijde van het perceel via een inrit bereikbaar.





Figuur 3 Huidige situatie plangebied

2.4

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' vastgesteld op 7 juli 2016 vigerend. Conform dit bestemmingsplan hebben beide bouwvlakken de enkelbestemming 'Agrarisch – Melkrundveehouderij' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (figuur 4). Een klein deel van het westelijk gelegen bouwvlak heeft tevens de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Voor het noordelijk deel van beide percelen is de enkelbestemming 'Agrarisch' van toepassing.

Naast de enkel- en dubbelbestemming op het oostelijk gelegen bouwvlak zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- gebiedsaanduiding: overige zone - gemengd landelijk gebied
- gebiedsaanduiding: overige zone - waarde archeologie 3
- functieaanduiding: intensieve veehouderij

Naast de enkel- en dubbelbestemmingen op het westelijk gelegen bouwvlak zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- gebiedsaanduiding: overige zone - gemengd landelijk gebied
- gebiedsaanduiding: overige zone - waarde archeologie 3
- functieaanduiding (ter plaatse van de stal): intensieve veehouderij



Figuur 4 Plankaart geldende bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

Conform het geldende bestemmingsplan is het splitsen van de woonboerderij, het gebruik ten behoeve van woondoeleinden en de realisatie van een nieuwe burgerwoning niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Ontwikkeling

De beoogde situatie voor de bedrijfslocatie aan Driehoek 11, 11a en 11b te Oploo heeft betrekking op het splitsen en omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. In de woonboerderij worden dus twee wooneenheden gecreëerd. De bedrijfsbebouwing op dit perceel wordt geheel gesloopt met uitzondering van de schaapskooi. Deze schaapskooi is een dusdanig vervallen staat dat deze in de praktijk functioneel niet (meer) geschikt om als bijgebouw te gebruiken bij een woning. Echter, de schaapskooi is van waarde voor het ensemble als boerenerf met woonboerderij en bijbehorende bijgebouwen waardoor deze wel blijft behouden. Gezien de schaapskooi niet meer in gebruik kan worden genomen maar enkel blijft behouden ten behoeve van de beeldbepalende waarde van het boerenerf, wordt de oppervlakte van de schaapskooi niet meegerekend als oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning.

Op het perceel aan de overzijde van de Driehoek wordt de bedrijfsbebouwing tevens geheel gesloopt. Ter plaatse van de te slopen bebouwing is een nieuwe burgerwoning met bijbehorend bijgebouw beoogd. De woning met bijgebouw wordt gesitueerd aan de bestaande inrit aan de westzijde van het perceel. De noordelijk gelegen inrit zal worden verwijderd.

3.2 Landschappelijke inpassing

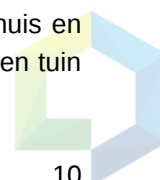
Ten behoeve van de ontwikkeling is voor de beoogde situatie een landschappelijke inpassing opgesteld. De realisatie van de landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan. Hieronder is nader ingegaan op het landschapsplan welke tevens als separate bijlage is bijgevoegd.

Te splitsen woonboerderij

De boerderij ten westen van de Driehoek wordt gesplitst in twee wooneenheden. De traditionele boerderij heeft een 'voorhuis' waar de boer en boerin woonde (westelijk deel) en een 'achterhuis', het gedeelte waar dieren gehuisvest waren (oostelijk deel). De splitsing (witte stippellijn) heeft tot gevolg dat de beide wooneenheden een eigen inrit en bijgebouw zullen krijgen. Ter plaatse van de inrit worden tevens parkeerplaatsen gerealiseerd.

De woning in het achterhuis blijft zijn ontsluiting behouden via de bestaande inrit. Ten behoeve van de woning in het voorhuis wordt een nieuwe ontsluiting aangelegd. Met de situering van de bijgebouwen en groenelementen is rekening gehouden dat er een optimaal zicht wordt gecreëerd op het achterland.

De achtertuinten zijn gescheiden door een hoge beukenhaag en de achtergrens van de percelen is afgeschermd door middel van een rij bomen. De overige afscherming van de percelen is laag en open, zodat er optimaal zicht is op het achterland en de omgeving. Aan de voorzijde van de boerderij is de scheiding tussen het voorhuis en achterhuis versterkt door de groeninrichting. Ter hoogte van het voorhuis ligt een tuin



met bloemen en enkele markante bomen. De gronden rondom de tuin en de bebouwing zijn ingericht als weides.

Nieuwe woning

Aan de overzijde van de weg wordt de nieuwe woning ter plaatse van de te slopen bebouwing gesitueerd gelegen. De positionering aan de Driehoek is naar aanleiding van de historische analyse bepaald. Rond 1900 is er lintbebouwing georiënteerd aan de Driehoek-Brugstraat (figuur 5). Parallel ten westen van dit lint lag het lint aan de Grotestraat, wat uiteindelijk is uitgegroeid tot het dorp Oploo. Derhalve is ervoor gekozen om de nieuwe woning onderdeel te maken van het lint 'Driehoek'. Door de oriëntatie aan deze straat te vestigen, wordt de zuid-noordstructuur versterkt. Daarnaast staat er nabij het kruispunt in de huidige situatie veel bebouwing. Om de straat afwisselend te houden met groen en het zicht op achterland te behouden is de woning op afstand van het kruispunt gesitueerd.



Figuur 5 Historische kaart uit 1900 met plangebied paars omkaderd

Door de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard wordt een groene ruimte tussen het kruispunt en de nieuwe woning gecreëerd. Deze groene ruimte is passend voor de omgeving en de aanwezige typologie en betreft een natuurlijke opening in de laan aan de Driehoek. Met de gekozen positionering van de woning aan deze zijde van het plangebied wordt tevens het ruimtelijke zicht op agrarisch groen voor de bestaande woning aan de Striep 13 behouden. Deze bewoners hebben zicht op de boomgaard en niet op een nieuwe woning.

De situering van de woning met bijbehorend bijgebouw op het perceel betreft een indicatie van de beoogde situatie. In het kader van de omgevingsvergunning voor 'Bouwen' wordt de beoogde situering van de bebouwing nader uitgewerkt in de vorm van een concreet bouwplan. Bij de situering van de woning zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving. Er is dan ook sprake van een horizontale situering ten opzichte van de weg, zoals bij de meeste langgevelboerderijen in de omgeving. De woning heeft een grote voortuin, waardoor de woning verder van de weg is geplaatst dan de huidige

bedrijfsbebouwing. Daarnaast dient in het kader van geluid rekening te worden gehouden met voldoende afstand tot de weg.



Figuur 6 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

Daarnaast is er sprake van een hoogteverschil. Er is namelijk een lichte glooiing te zien nabij het kruispunt Driehoek-Striep. De huidige paardenweide ligt iets lager dan het wegprofiel en loopt lichtelijk omhoog richting de huidige schuur op dezelfde hoogte als de weg Driehoek. Door de woning te situeren op de locatie van de te slopen schuur blijft het natuurlijk talud in de boomgaard behouden. Hierdoor wordt er geen afbreuk gedaan aan de huidige glooiingen in het landschap wat duidt op een lichte 'es'.

Om de woning te bereiken wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige inrit. Dit komt ten goede aan de bestaande laanbomen, immers komt er geen onnodige worteldruk op de bestaande wortels. De overvloedige bebouwing en verharding, waaronder de sleufsilo's, worden verwijderd.

Landschap

Bij het inpassen van het plangebied is gekeken naar de historie van het landschap in de omgeving. In het verleden (ca. 1920 – 1935) is er een periode geweest dat er een houtsingel ter hoogte van de huidige schuur en toekomstige woning aanwezig was. Voor die tijd en na 1950 is de straat beplant met laanbomen.

Naast de houtsingel is op oude kaarten heel duidelijk te zien dat nabij (bijna) elke boerderij/erf een boomgaard aanwezig is. Ook de kleine percelen nabij de boerderij zijn overwegend beplant met struweel/bomen. Dit duidt erop dat rondom de erven veel

landschappelijke beplanting was in de vorm van boomgaarden, hagen, bomen, singels en sturweelhagen. Er was een sterk afwisselend beeld met open (vergezichten over de akkers) en dicht (bepanting en bebouwing op en rondom de erven). Deze ingrediënten zijn gebruikt voor de inpassing van zowel de nieuwe als bestaande woning.

De achterzijde van het nieuwe woonperceel wordt afgeschermd met een houtsingel van inheemse beplanting. Aan de noordzijde wordt de inrit verwijderd en worden de gronden buiten het woonperceel ingericht als weide met fruitbomen. Door de noordoostzijde groen in te kleden met een houtsingel ontstaat er een landelijke achterzijde vanuit de straat Striep gezien. Er is geen zicht op kunstmatige elementen, zoals schuttingen en pergola's. Daarnaast vormt het een meerwaarde voor de biodiversiteit en schuilgelegenheid, voedsel en bewoning van insecten, vogels en kleine knaagdieren. Aan de zuidzijde is een haag met enkele bomen gerealiseerd, zodat de zon overdag en in de avond in de tuin aanwezig is. Tevens kan men ervoor kiezen hier uitzicht te behouden over de landerijen door de haag niet te hoog te laten worden.



HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast wat bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.



De ontwikkeling, welke mogelijk wordt gemaakt met onderhavig bestemmingsplan, is niet in strijd met een van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling kleinschalig van aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag wanneer er nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn.

Het herbestemmen van de locatie aan de Driehoek 11-11a-11b waarbij twee extra wooneenheden worden toegevoegd is slechts een kleinschalige ontwikkeling en betreft geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

Met het initiatief neem het oppervlakte aan bebouwing af en wordt het huidige bouwvlak verkleind. De ontwikkeling vindt plaats op reeds bebouwde kavels. Met de ontwikkeling is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waarbij op 15 april 2022 een actualisatie heeft plaatsgevonden. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en vervangt de Provinciale

milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het Landelijk gebied binnen het 'gemengd landelijk gebied' (figuur 7). Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies worden ontwikkeld die in evenwicht zijn met elkaar en de omgeving. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend.



Figuur 7 Plankaart IOV Noord-Brabant met plangebied rood omcirkeld

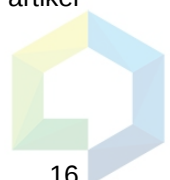
Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies kunnen worden ontwikkeld die in evenwicht zijn met elkaar en de omgeving. Conform artikel 3.68 zijn in beginsel alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toegestaan. In enkele gevallen kan hiervan worden afgeweken. Hieronder is getoetst of de gewenste ontwikkeling in lijn is met de Interim omgevingsverordening.

Herbestemming bedrijfswoning naar burgerwoning

Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. In de Interim omgevingsverordening is opgenomen dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

De woonboerderij beschikt over beeldbepalende waarden, waardoor het conform artikel 3.69 lid b. mogelijk is om de woning te splitsen in twee wooneenheden.



2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning gaat gepaard met de beëindiging van een bedrijf. Met overtollige bebouwing wordt de bebouwing bedoeld welke werd gebruikt ten behoeve het bedrijf en welke in de nieuwe situatie niet wordt gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. Deze overtollige bebouwing wordt dan ook gesloopt.

Splitsing woonboerderij

In artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen lid b. is opgenomen dat in afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Uit de redengevende omschrijving met waardestelling is gebleken dat de woonboerderij beschikt over beeldbepalende waarden, waardoor de splitsing van de woning in twee wooneenheden mogelijk is. De bouwhistorische verkenning is bijgevoegd als separate bijlage.

Conform de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant (in werking per 19 juli 2022) dient conform artikel 5 ten behoeve van de splitsing van beeldbepalende panden in twee wooneenheden een tegenprestatie te worden geleverd van een halve Ruimte-voor-Ruimtetitel (€ 62.500,-). In de bijlage is een berekening bijgevoegd waarbij nader is ingegaan op de kwalitatieve invulling van de fysieke tegenprestatie.

Ruimte-voor-Ruimtewoning

In artikel 3.78 lid 1 zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling dient te voldoen om nieuwvestiging mogelijk te maken. Daarnaast is het binnen het Landelijk gebied, conform artikel 3.79, mogelijk om nieuwe woningen te realiseren. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Hieronder wordt nader ingegaan op beide artikelen.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

Door het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid, zal er sprake zijn van een verbetering voor omliggende woningen. De nieuwe situatie (woondoeleinden) heeft een positief effect op de kwaliteit in de omgeving. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

De te leveren kwaliteitsverbetering is niet op andere wijze verzekerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de



emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

De overvloedige bebouwing wordt geheel gesloopt, de agrarische bedrijfsactiviteiten mogen niet meer worden uitgevoerd, de milieueffecten op de omgeving komen te vervallen en het beeldbepalende waarde van het ensemble blijft behouden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;

Zie hieronder voor toetsing aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.77. Uit de toetsing blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

Het omschakelen van agrarische bedrijvigheid naar woondoeleinden is passend binnen de huidige ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening waar de agrarische bedrijvigheid verminderd en er een tekort is aan woningen. Derhalve is sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;

De ontwikkeling is passend binnen dit gebied waar verschillende functies naast elkaar aanwezig zijn en andere functies niet in hun mogelijkheden beperkt. De agrarische bedrijven in de omgeving ondervinden geen belemmeringen door onderhavige ontwikkeling. Daarnaast wordt leegstand voorkomen door de bedrijfslocatie te herontwikkelen tot een toekomstbestendige situatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Het plan is voorgelegd aan verschillende deskundigen, waaronder de provincie Noord-Brabant en waar nodig aangepast dan wel aangevuld. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

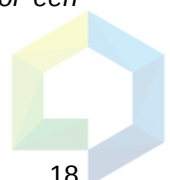
Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte-kavel

Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, als deze ontwikkeling:

a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;

In artikel 3.78 lid 2 is opgenomen dat de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit maatwerk betreft waar bij het realiseren van woningen in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
- 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*



3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;*

Uit onderhavige toelichting blijkt dat de locatie voor de nieuwe woning binnen Landelijk gebied ligt en dat de woning op een aanvaardbare locatie mogelijk wordt gemaakt welke tevens door de provincie als aanvaardbare locatie wordt gezien. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning, dient een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd ter waarde van een Ruimte-voor-Ruimtetitel (€ 125.000,-). In de bijlage is de berekening 'Fysieke Tegenprestatie' bijgevoegd, waarmee is aangetoond dat de te leveren kwaliteitsbijdrage voldoende is om de woning te kunnen realiseren. De kwaliteitsbijdrage wordt behaald door onder andere de sloop van bedrijfsbebouwing, sleufsilos, erfverharding, het landschappelijk inpassen van de gehele locatie en het onderhoud hiervan. Het 'resterende' deel ten behoeve van de kwaliteitsbijdrage wordt geïnvesteerd in het gemeentelijk Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering. Deze investering is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.

b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde lid;

Zie hieronder voor toetsing aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.78, derde lid. Uit de toetsing blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 3.78, lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Conform de Interim Omgevingsverordening wordt onder bebouwingsconcentratie verstaan: "kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster". Een bebouwingscluster is een vlakvormige verzameling van bebouwing, geheel of gedeeltelijk, in Landelijk gebied.

In dit geval is het plangebied gesitueerd aan de kruising Driehoek-Brugstraat. Aan deze kruising bevindt zich op elke hoek bebouwing. De bebouwing op de kruising heeft zich vanaf 1860 tot nu ontwikkeld tot een bebouwingscluster (figuur 8). Daarnaast wordt de nieuwe woning ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing gerealiseerd, waardoor het cluster niet wordt uitgebreid. Het cluster wordt hierdoor juist in stand gehouden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



Figuur 8 Historische vorming bebouwingcluster met achtereenvolgens kaarten uit 1860, 1940, 1980 en 2016

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.

Zie hieronder voor toetsing aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.77. Uit de toetsing blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 3.77

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

Het plangebied ligt binnen een cluster met bebouwing in een omgeving waar momenteel veel ontwikkelingen bezig zijn waarbij bedrijvigheid wordt afgeschaald dan wel plaats maakt voor woonfuncties. De gemeente heeft aangegeven dat dit cluster zich leent voor transformatie op bestaande bouwpercelen. Aangezien er sprake is van een bestaand bouwperceel is onderhavige ruimte-voor-ruimte ontwikkeling kansrijk. Burgerwoningen zijn qua functie middels transformatie dan ook passend binnen deze omgeving. In

onderhavige toelichting is, al dan niet door middel van onderzoeken, aangetoond dat ter plaatse tevens sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

De ontwikkeling heeft geen onevenredige negatieve effecten op de omgeving. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat en er wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige waarden in de omgeving. Het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbeterd door de beëindiging van het agrarische bedrijf. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. De omschakeling naar een woonfunctie is een passende ontwikkeling in een omgeving nabij de kern van Oploo, waar de agrarische functie steeds meer plaats maakt voor woningen. Het plangebied wordt geheel landschappelijk ingepast. Met de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving en de kenmerken van het landschap. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

De overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt geheel gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Ten behoeve van de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtewoning dient een investering ter waarde van €125.000 te worden geleverd. Voor het spitsen van de beeldbepalende boerderij bedraagt deze te investeren kwaliteitsverbetering €62.500. De totaal te investeren kwaliteitsverbetering bedraagt hiermee € 187.500.

In dit geval wordt een totale kwaliteitsverbetering geleverd van €168.100 (zie Bijlage 3). Derhalve dient nog te worden voorzien in een investering in de omgevingskwaliteit van €19.400. Op basis van de Interim omgevingsverordening art. 7 onder p. kan de tegenprestatie in omgevingskwaliteit ook bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit. In dit geval heeft de gemeente Land van Cuijk een Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering. In dit fonds wordt het resterende bedrag van €19.400 geïnvesteerd om de minimale fysieke tegenprestatie te behalen. De investering in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering wordt geborgd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden van de relevante artikelen zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening. De ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid.



4.4

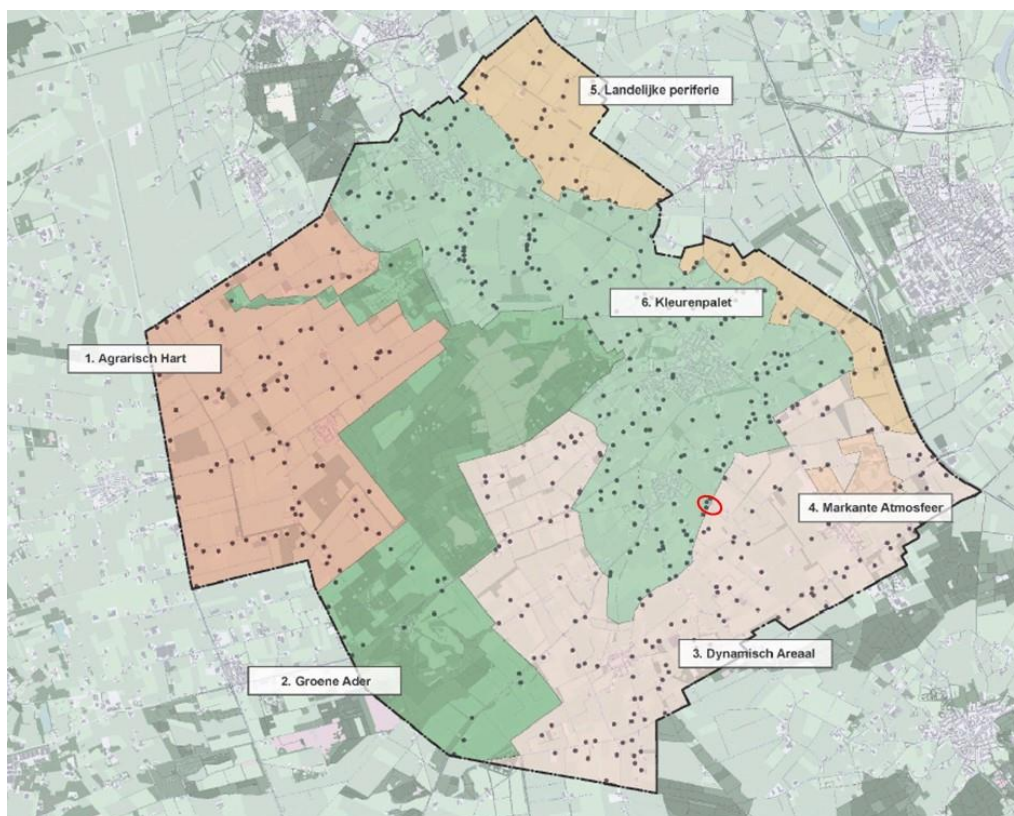
Gemeentelijk beleid

4.4.1

Structuurvisie Buitengebied gemeente Sint Anthonis

Op 25 oktober 2018 heeft de gemeente de 'Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Dit is onder andere een aanvulling op de 'Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis'. In deze structuurvisie wordt het toekomstig beleid van de gemeente Sint Anthonis voor het buitengebied vastgelegd.

In figuur 9 is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen twee deelgebieden. Het perceel ten westen van de Driehoek is gelegen binnen het deelgebied 'Kleurenpalet' en het perceel ten oosten van de Driehoek is gelegen binnen het deelgebied 'Dynamisch Areaal'.



Figuur 9 Gebiedsindeling Structuurvisie Sint Anthonis met plangebied rood omcirkeld

'Kleurenpalet'

Karakteristiek

Het deelgebied 6 omvat het gebied om de kernen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven en of veehouderijen. Deze agrarische bedrijven en of veehouderijen liggen aan de oorspronkelijk verbindingswegen tussen de kernen op hoger gelegen gronden. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akker complexen, oude provinciale wegen door de dorpen, een stuk Landbouw ontwikkelingsgebied, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarische gebruik (paarden). Binnen deelgebied 6 zijn in vergelijking met de andere deelgebieden de meeste bebouwingskarakteristieken aanwezig. Deze bebouwingskarakteristieken bestaan uit bebouwingsconcentraties, zowel open als halfopen linten buiten de kernen en solitaire

bebouwing zowel binnen als buiten de kernrandzones. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate voort uit andere functies (dan de agrarische) die in steeds sterkere mate de functionele karakteristiek van dit gebied zijn gaan bepalen.

Gemeentelijke ambities

Deelgebied 6, het 'Kleurenpalet', is het oude agrarische landschap van de gemeente Sint Anthonis. De oorspronkelijke kleinschalige karakteristiek van het landschap gaat gepaard met verbrede ontwikkelingen. Hierbij zijn de van oudsher agrarische bedrijfsactiviteiten meer overgegaan naar functies zoals wonen, toerisme, recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Belangrijk bij het toestaan van deze (nieuwe) functies ter plekke is dat ze de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten verder versterken, en de kleinschaligheid van het landschap respecteren en ondersteunen. Door de continue kleinschalige transformatie van functies zo goed mogelijk samen te laten gaan met landschappelijke versterking zal de kleinschalige groene landschapskarakteristiek zich in de loop van de tijd versterken. Het landschap wordt daarmee een stabiele drager van deze functieveranderingen.

Met de beoogde ontwikkeling nemen zowel de stedenbouwkundige als landschappelijke kwaliteiten toe. Enerzijds verbetert de bestaande fysieke situatie doordat de bedrijfsbebouwing en verharding ten behoeve van de agrarische bedrijf wordt gesloopt. Anderzijds verbetert de bestaande fysieke situatie doordat de nieuwe situatie landschappelijk wordt ingepast. Met de omschakeling van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zal het bouwvlak worden verkleind. Omliggende waarden en belangen zijn daarbij niet in het geding en milieuhygiënisch en hydrologisch zal sprake zijn van een verbetering van de situatie.

'Dynamisch Areaal'

Karakteristiek

Deelgebied 3 'Dynamisch Areaal' wordt gekenmerkt door het middenschalige karakter van het landschap, met daarbinnen de kernen Stevensbeek en Westerbeek. Het gebied heeft geen gesloten kamerstructuren. Om de kernen Stevensbeek en Westerbeek zijn voornamelijk akkerbouw- en veehouderij (melk- en intensieve) bedrijven aanwezig. Het gebied kenmerkt zich door solitaire bebouwing in en buiten de kernrandzones en door dichte en halfopen linten buiten de kernen. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate voort uit de agrarische sector, welke tevens in sterke mate de functionele karakteristiek van dit gebied is gaan bepalen. Enkel in de bebouwingslinten komen juist veel niet-agrarische functies voor.

Gemeentelijke ambities

Deelgebied 3, het 'Dynamisch Areaal', is het oude agrarische landschap van de gemeente Sint Anthonis. De oorspronkelijke kleinschalige karakteristiek van het landschap gaat gepaard met verbrede ontwikkelingen. Door zijn middelschaligheid is het Dynamisch Areaal bij uitstek het gebied van de gezinsbedrijven, eventueel in combinatie met verbrede landbouw met kansen voor cross-overs en de ontwikkeling van nieuwe plattelandsconcepten. Doorontwikkeling naar echte grootschalige agrarische bedrijven ligt hier minder voor de hand.

Nieuwe ontwikkelingen in dit deelgebied moeten de kernwaarden van het gebied versterken en dus ook niet belemmerend zijn naar de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Het is en blijft een agrarisch gebied, waar agrarische ondernemers

moeten kunnen bedrijf voeren. Nieuwe ontwikkelingen zullen ook niet verstorend mogen zijn op de voorzieningenniveaus van de dorpen.

Het beëindigen van het agrarische bedrijf op deze locatie leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en heeft een positief effect op de in de directe omgeving gelegen gevoelige functies. Daarnaast zal de omschakeling naar een woonfunctie de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmeren, omdat de woningen op voldoende afstand van de bedrijven zijn gelegen (paragraaf 5.1.7). De bedrijfsbeëindiging draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat zowel in de omgeving als ter plaatse van de planlocatie (hoofdstuk 5). De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Structuurvisie Buitengebied.

4.4.2 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023

Sinds 17 juni 2023 is de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk geldend. 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.

De Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk gaat er vanuit 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

De splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de realisatie Ruimte voor ruimte woningen betreffen categorie 1 ontwikkelingen. De bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf in de bestemming Wonen tot maximaal 1.500 m² betreft tevens een categorie 1 ontwikkeling, maar in het geval dat het bestemmingsvlak groter is dan 1.500 m² maar maximaal 5.000 m² is sprake van een categorie 2 ontwikkeling.

Het oostelijke woonkavel ter plaatse van de te splitsen woonboerderij, is iets groter dan 1.500 m², maar maximaal 5.000 m², waardoor dient te worden uitgegaan van een categorie 2 ontwikkeling. Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 2 volstaat een goede landschappelijke inpassing. Ten behoeve van de ontwikkeling is voor het gehele plangebied een landschappelijke inpassing opgesteld. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op deze landschappelijke inpassing welke tevens als separate bijlage is bijgevoegd. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied worden twee nieuwe woningen gecreëerd. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan".

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. In dit geval worden slechts twee woningen toegevoegd. Daarom betreft de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject en valt daardoor niet onder de in lijst C of D genoemde ontwikkelingen, waardoor geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft het mogelijk maken van slechts twee extra woningen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.



5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

Ten behoeve van de ontwikkeling waarbij de huidige veehouderijbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming (gevoeliger gebruik) zijn in dit geval verkennende Bodem onderzoeken (inclusief asbestonderzoek) en een nader onderzoek naar PCB, minerale olie en asbest uitgevoerd. De diverse bodemonderzoeken hebben tot doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie vast te leggen en vast te stellen of er bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling en/of bestemmingsplanwijziging. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als separate bijlage.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn sterk verhoogde gehalten voor PCB en minerale olie zijn aangetoond ter plaatse van diverse verdachte druppelzones en ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank in lekbak. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende streefwaarden. In verband met de aangetroffen sterk verhoogde gehalten voor PCB en minerale olie, die de norm voor nader onderzoek overschrijden, is een nader onderzoek uitgevoerd

De globale omvang van de met minerale olie verontreinigde grond is geschat op circa 110 m³. Gezien de historie (tank geplaatst voor 1987) is de verontreiniging naar verwachting historisch van aard (ontstaan voor 1987) en is hier geen sprake van Zorgplicht. Op basis van het aanvullend onderzoek naar PFAS in de onderzochte met asbest/PCB en/of minerale olie verontreinigde grond, kan worden geconcludeerd dat de sterk verontreinigde voldoet de grond aan de functieklasse “landbouw/natuur” (achtergrondwaarde) uit het handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond, buiten grondwaterbeschermingsgebieden.

Vanuit de uitgevoerde onderzoeken wordt geadviseerd om spoedig sanerende maatregelen te treffen. Hierbij wordt aanbevolen om, vooraf of gelijktijdig, de asbesthoudende dakbedekking, aanwezig op de schuur, te saneren om een nieuwe verontreiniging met asbest te voorkomen.

Voor wat betreft de overige onderzochte grond, grondwater en asbest in grond en/of puin is op basis van de voorliggende onderzoeken de milieuhygiënische kwaliteit, ons inziens in voldoende mate onderzocht en zijn hiervoor ons inziens geen vervolgstappen noodzakelijk.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet



milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

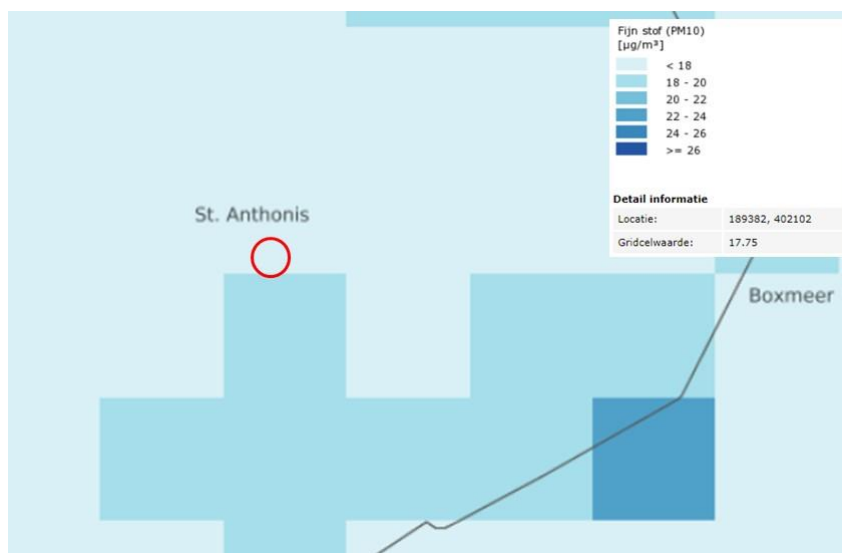
- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het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

Ter plaatse van woningen dient sprake te zijn van een aanvaardbare situatie om voor langere tijd te kunnen verblijven. Daarom is ten behoeve van de nieuwe woning getoetst of er op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Fijnstof

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. In figuur 10 is te zien dat de waarde voor fijn stof ter plaatse van de planlocatie circa 17,75 µg/m³ bedraagt. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijn stof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.

Op de locatie worden de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Er vinden dan ook geen transportwegingen meer plaats ten behoeve van de aan- en afvoer van bijvoorbeeld dieren en voer.

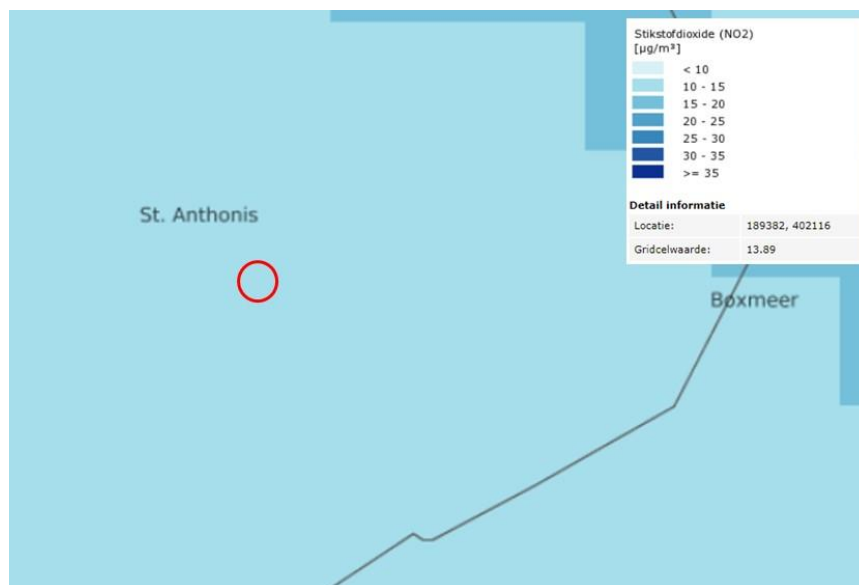


Figuur 10 Kaart concentratie fijn stof met plangebied rood omcirkeld

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. In figuur 11 is te zien dat de waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie circa 13,89 µg/m³ bedraagt. Dat betekent dat ook de hoeveelheid

stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 11 Kaart concentratie stikstofdioxide met plangebied rood omcirkeld

Initiatief

Een ontwikkeling kan zorgen voor een toename van de uitstoot van fijn stof en/of stikstofdioxide. Een toename kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling sprake is van een grote afname van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten geheel beëindigd en worden er op de locatie geen dieren meer gehouden. Al met al heeft de ontwikkeling dan ook een positief effect voor wat betreft de luchtkwaliteit in de omgeving.

Conclusie

De hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt ruimschoots beneden de gestelde grenswaarden en zal door de bedrijfsbeëindiging op de planlocatie verder afnemen. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dus niet voor een belemmering voor onderhavig plan.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie voor geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geuruitstoot in het buitengebied is voornamelijk afkomstig van veehouderijen. Op de planlocatie is in de beoogde situatie geen veehouderij meer aanwezig en kan ook geen nieuwe veehouderij meer worden opgericht, waardoor de geursituatie voor de omgeving blijvend verbeterd. Er wordt tevens geen nieuwe functie met geuruitstoot mogelijk gemaakt waardoor de ontwikkeling op het gebied van geur geen negatief effect heeft op de omgeving.

Daarnaast dient zowel voor de te herbestemmen en splitsen woonboerderij als voor de nieuw te realiseren woning worden bepaald of er ter plaatse op het gebied van geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

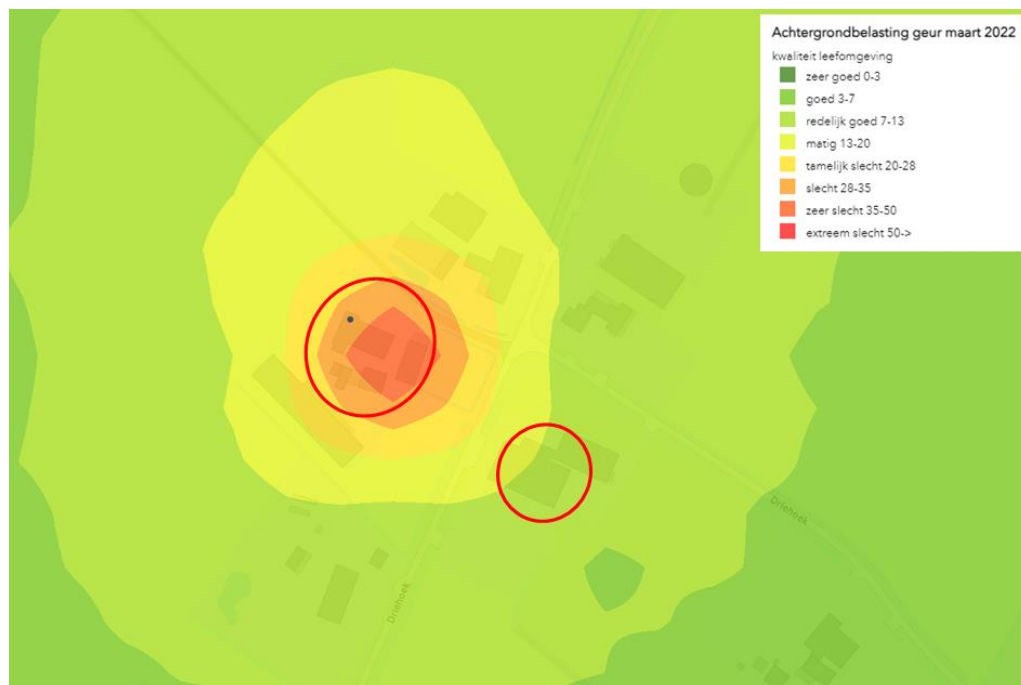
Achtergrondbelasting

Conform het geurbeleid van de voormalige gemeente Sint Anthonis wordt het woon- en leefklimaat in het buitengebied voldoende geacht bij een achtergrondbelasting van maximaal 20 ouE/m³.

Achtergrondbelasting (Ou's)	Kernen	Kernrandzones	Buitengebied
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5	Maximaal 8	Maximaal 10
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10	Maximaal 20	Maximaal 20
Onvoldoende (nee, tenzij)	Meer dan 10	Meer dan 20	Meer dan 20

Tabel 1. Normen achtergrondbelasting geur voormalige gemeente Sint Anthonis

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft een actuele geurkaart (achtergrondbelasting) voor de gehele provincie opgesteld. Uit deze geurkaart blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van de woonboerderij in de huidige situatie als 'slecht/zeer slecht' en voor de beoogde woning als 'redelijk goed' wordt beoordeeld (figuur 12). Conform de gemeentelijke normen wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonboerderij als 'onvoldoende' beoordeeld. Dit is het gevolg van de geuruitstoot van het eigen bedrijf.



Figuur 12 Geurkaart ODZOB achtergrondbelasting met plangebied rood omkaderd

Gezien het bedrijf en daarmee de geuruitstoot geheel verdwijnt, zal ook de geursituatie ter plaatse verbeteren. Gelet op de achtergrondbelasting in de omgeving, kan ervan worden uitgegaan dat de geurbelasting binnen het plangebied dusdanig afneemt dat

deze ten hoogste 13 ouE/m³ bedraagt. Hierdoor zal sprake zijn van een 'goede/redelijk goede' geursituatie van de leefomgeving en daarmee van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Conclusie

In de beoogde situatie kan, als gevolg van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, naar verwachting ruimschoots worden voldaan aan de maximum geurnorm voor de achtergrondbelasting van 20 ouE/m³. Door de bedrijfsbeëindiging verbeterd het woon- en leefklimaat voor zowel het plangebied als de omgeving, waardoor kan worden gesproken van een acceptabele situatie en ontwikkeling op het gebied van geur.

5.1.5

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

Het bedrijf binnen het plangebied wordt geheel beëindigd, waardoor het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk zal afnemen (zie paragraaf 5.1.6). Ook het geluid als gevolg van de bedrijfsactiviteiten zal geheel vervallen. Hierdoor neemt de geluidsbelasting op de omgeving afkomstig van het plangebied af en verbeterd de geluidssituatie voor nabijgelegen geluidgevoelige objecten.

Ten aanzien van het splitsen van de woonboerderij waardoor een extra wooneenheid wordt gecreëerd en het realiseren van een nieuwe woning, dient te worden getoetst of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid.

Wegverkeerslawaaï

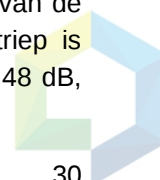
In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Bestaande woonboerderij

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er wordt door middel van woningsplitsing een extra woning (en dus gevoelig object) toegevoegd. Derhalve dient te worden bepaald of ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Om te bepalen of een aanvaardbare geluidssituatie kan worden gegarandeerd, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Driehoek, welke overloopt in de Brugstraat en de Striep. De geluidbelasting op de woonboerderij ten gevolge van de Driehoek is maximaal 38 dB en de geluidbelasting ten gevolge van de Striep is maximaal 35 dB. De waarden liggen beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB,



waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Nieuwe woning

Ten aanzien van de nieuw te realiseren woning is tevens een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De rapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

De nieuwe woning wordt binnen het woonperceel gesitueerd. De definitieve situering van de woning wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning. Derhalve is in het onderzoek de geluidsbelasting getoetst aan de hand van contouren. Bij het opstellen van een concreet bouwplan, dient rekening te worden gehouden dat de woning zodanig wordt gesitueerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer over de Driehoek en de Striep wordt overschreden in een gebied tot aan 10 meter gemeten vanaf de zijkant van de weg. Geadviseerd wordt om de woning minstens 10 meter vanaf de zijkant van de weg te realiseren. Indien men de woning wil realiseren in het gebied waar de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, moet bij de gemeente Land van Cuijk een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In dit geval is de bouwvlakgrens in de verbeelding op ten minste 10 meter van de zijkant van de weg gelegd. In de regels is opgenomen dat de woning binnen het bouwvlak dient te worden gerealiseerd, waardoor is geborgd dat de woning op voldoende afstand van de weg wordt gesitueerd.

De geluidsbelasting als gevolg van de Brugstraat ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Spoorweg- en industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of bedrijven met een geluidszone in het kader van de Wgh aanwezig. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Ter plaatse van de bestaande woonboerderij kan worden gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Met inachtneming van de conclusies uit het akoestisch onderzoek voor de nieuw te realiseren woning, kan ook voor deze woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een afname van het aantal verkeersbewegingen wat een verbeterde situatie in de omgeving tot gevolg heeft. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk



met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

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

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

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.

Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

De gemeente het Land van Cuijk heeft een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's. De gemeente heeft gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie, omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt, kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeente Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken inbreng van alle beleidsvelden hebben plaatsgevonden, allen dan kan er sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

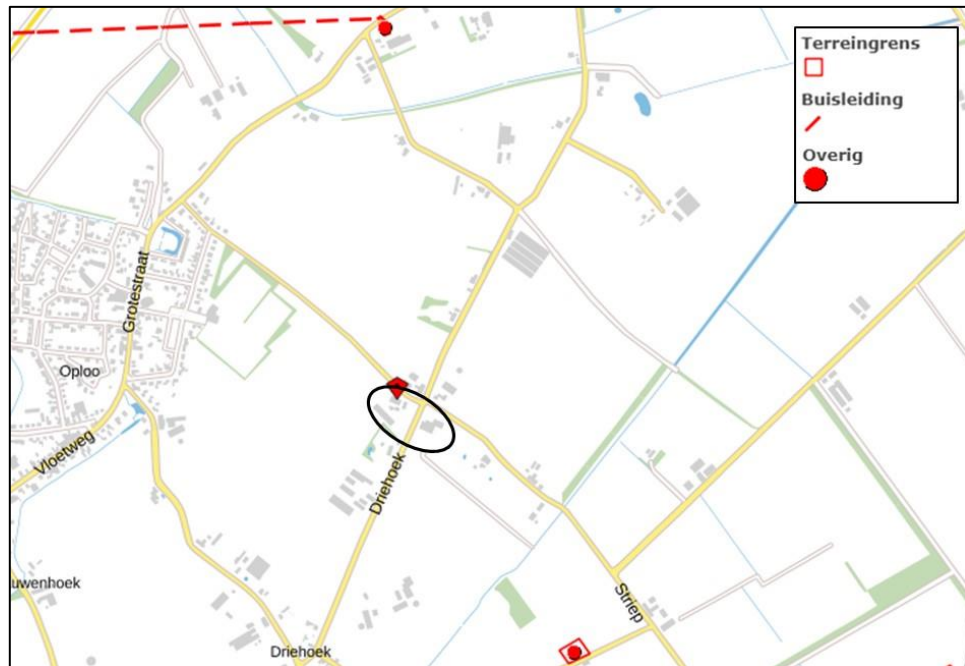
Toetsing

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Gelet op het toevoegen van een nieuw gevoelig object, is met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 13 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 13 Risicokaart met plangebied zwart omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

Op een afstand van circa 625 meter ten zuiden van het plangebied is aan Striep 5 een bovengrondse propaantank aanwezig. Dit betreft een propaantank van 3000 liter. Afhankelijk van het aantal keren dat deze tank wordt bevoorraad dient er een afstand van 10 of 20 meter te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Daarnaast reikt het explosieaandachtsgebied tot een afstand van 160 meter en het brandaandachtsgebied tot een afstand van 60 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze aan te houden afstand.

Risicovol transport

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit vormt dan ook geen belemmering.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 930 meter ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen. In het Barro is opgenomen dat bij het opstellen of herziening van een bestemmingsplan een verplichting geldt voor het vrijhouden stroken ten behoeve van buisleidingen. In het Rarro zijn voorkeurszones opgenomen voor buisleidingen. De gemeente dient rekening te houden met deze zones en moeten ervoor zorgen dat er geen (nieuwe) belemmeringen ontstaan. De voor onderhoud gereserveerde zones bedragen ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding. In dit geval is de planlocatie op een dusdanig grote afstand van de buisleiding gelegen dat kan worden voldaan aan de aan te houden 5 meter.

Conclusie



Met betrekking tot de aanwezige risicovolle inrichtingen in de omgeving zijn geen belemmeringen te verwachten. Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.7

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit lintbebouwing zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in een gemengd lint van (agrarische) bedrijvigheid en woonbestemmingen en is er geen sprake van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind.

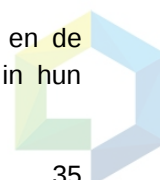
De bedrijvigheid binnen het plangebied wordt beëindigd en de gehele locatie krijgt een woonbestemming. Het is dan ook niet mogelijk om nieuwe bedrijvigheid op te starten. De ontwikkeling op de planlocatie zorgt dan ook niet voor een belemmering voor omliggende gevoelige objecten op het gebied van milieuzonering.

Voor de toekomstige burgerwoningen op de planlocatie moet worden bepaald of deze al dan niet een belemmering vormen voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in de omgeving. In de omgeving vinden momenteel veel ontwikkelingen plaats. Zo worden (agrarische) bedrijven beëindigd of getransformeerd tot nieuwe functies. In onderstaande tabel is getoetst of er kan worden voldaan aan de aan te houden afstand tot bedrijven in de omgeving. De minimumafstand is hier al met 1 stap verkleind.

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Brugstraat 16	Akkerbouwbedrijf	2	10 meter	54 meter	Ja
Driehoek 7	Akkerbouwbedrijf	2	10 meter	190 meter	Ja

Tabel 2. Afstanden van bedrijven in de omgeving tot de woning op de planlocatie

Uit de tabel blijkt dat er aan de minimumafstanden tussen het plangebied en de bedrijven in de omgeving kan worden voldaan. Bedrijven worden dus niet in hun



uitbreidingsmogelijkheden beperkt als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.8

Volksgezondheid

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderijen werken.

Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen, zogenaamde zoönosen. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen, bijvoorbeeld Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen. Verschillende partijen hebben onderzoek gedaan naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van, zowel mensen die beroepsmatig contact hebben met vee (boeren, dierenartsen) als mensen die in de buurt van een veehouderij wonen.

Veehouderij en gezondheid

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen. In dit onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. De oorzaak is echter nog niet bekend. De Gezondheidsraad concludeert in haar vervolgadvis van 14 februari 2018, waarin zij de resultaten van de meest recente onderzoeken heeft betrokken (waaronder ook de VGO-onderzoeken), dat bij alle gevonden verbanden in het VGO-onderzoek en in internationale onderzoeken over gezondheidsrisico's rondveehouderijen het om meer of minder sterke aanwijzingen gaat. Aanwijzingen worden gedefinieerd als mogelijke oorzakelijke verbanden, waarvoor de bewijskracht tekortschiet. De gegevensbasis die er tot op heden ligt, is te beperkt om van algemeen aanvaarde inzichten (aangetoonde of waarschijnlijke oorzakelijke verbanden) te kunnen spreken. Op 22 oktober 2018 kwam het eerste deelrapport van VGO III uit: 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen'.

Geitenhouderijen

Ten aanzien van geitenhouderijen concludeert de Gezondheidsraad dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het longontstekingsrisico in de buurt van geitenhouderijen. Aangezien de onderzoeksresultaten nog niet zijn uitgekristalliseerd, kunnen nog geen gerichte maatregelen worden getroffen om gezondheidsrisico's tot een minimum te beperken. Totdat vervolgonderzoek is afgerond hanteert de gemeente de werkwijze dat voor nieuwe woningen die binnen een straal van 2 kilometer liggen van een geitenhouderij, een aanvullende afweging van het risico op longontstekingen moet plaatsvinden. In dit geval zijn binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied geen geitenhouderij gelegen. Daarom zijn er geen gezondheidsrisico's afkomstig van geitenhouderijen te verwachten.



Fijnstof en endotoxinen

Op 25 november 2016 is de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan veehouderijen aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve is een endotoxine toetsingskader ontwikkeld, dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Gelet op de ontwikkelingen in de omgeving en daarmee bedrijfsbeëindiging van vele veehouderijen rondom het plangebied, zijn er geen veehouderijen meer aanwezig welke een negatief effect op het woon- en leefklimaat hebben ten aanzien van gezondheid. Daarnaast zorgt de bedrijfsbeëindiging binnen het plangebied voor een verbeterde gezondheidssituatie in de omgeving, waardoor er geen belemmeringen zijn te verwachten.

5.1.9 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Uit de Risicokaart in paragraaf 5.1.6 blijkt dat er ten noorden van het plangebied een buisleiding is gelegen. Voor deze buisleiding geldt een voor onderhoud gereserveerde zone van 5 meter. De buisleiding ligt op een afstand van circa 930 meter waardoor dit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Op een afstand van 1,3 kilometer ten oosten van het plangebied is een hoogspanningslijn (380 kV) aanwezig. Voor deze hoogspanningslijn geldt een zakelijke rechtstrook van 30 of 40 meter aan beide zijden van de lijn. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze rechtstrook, waardoor de hoogspanningslijn niet zorgt voor hinder van de ontwikkeling.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.2.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2022-2027 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:



- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Tevens zijn de Keur en de beleidsregels Keur van Waterschap Aa en Maas van belang.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2022-2027

De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op de missie om gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen te ontwikkelen, beheren en in stand te houden. Hierbij wordt ruimte geboden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Om deze ambitie waar te maken wordt ingezet op drie programma's: 'waterveiligheid', 'een klimaatbestendig en een gezond watersysteem' en 'schoon water'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².



Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak wordt binnen de grenzen van het plangebied geïnfiltreerd waardoor geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.2

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

In dit geval is er sprake van een aanzienlijke afname van de oppervlakte aan verharding. Hierdoor heeft hemelwater in de beoogde situatie meer ruimte om te infiltreren. Echter geldt bij alle ontwikkelingen waarbij sprake is van nieuwe bebouwing het uitgangspunt dat deze zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. De gemeente hanteert hiervoor een waterbergingsnorm van 45 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Gezien er nog geen sprake is van een concreet bouwplan, is het ook nog onbekend hoeveel m² aan bebouwing wordt gerealiseerd. Derhalve dient de waterbergingsopgave in het kader van de omgevingsvergunning voor 'Bouwen' nader te worden uitgewerkt. Gelet op de grootte van het perceel is er voldoende ruimte om te voorzien in een waterbergingsvoorziening. Ten aanzien van het bestemmingsplan vormt dit aspect geen belemmering.

De te behouden bebouwing blijft, zoals in de huidige situatie, aangesloten op het riool. De nieuwe woning wordt ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing gesitueerd, waardoor er tevens geen belemmeringen worden verwacht met het aansluiten van deze te realiseren woning op het bestaande rioleringsstelsel.

Gelet op het feit dat de huidige capaciteit van het rioleringsstelsel de hoeveelheid afvalwater afkomstig van het bedrijf in de huidige situatie zonder problemen kon verwerken, worden er voor de beoogde situatie tevens geen belemmeringen verwacht. Ten zuiden van het toekomstige woonperceel loopt een riooltransportleiding. Deze leiding transporteert afvalwater vanaf het gemeentelijk riool naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Voor deze leiding geldt een zone van 3,5 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding, welke dient te worden vrijgehouden voor eventueel onderhoud. Er vindt geen ontwikkeling plaats binnen de zone, waardoor de ontwikkeling geen belemmering vormt.

Conclusie

Er vindt geen toename aan verharding plaats maar juist een aanzienlijke afname en de bestaande bebouwing kan net zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Het toevoegen van een extra woning ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing. Ten aanzien van het aspect Water is er geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).



Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen 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, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gebieden behorende tot Natura 2000 zijn gelegen op een grote afstand van het plangebied. Ten oosten van het plangebied zijn de Maasduinen op een afstand van circa 9,4 kilometer gelegen. Ten zuidoosten is het gebied Boschhuizerbergen op een afstand van circa 10,1 kilometer gelegen.

Om te bepalen of de ontwikkeling een onevenredig significant effect heeft op omliggende natuurgebieden, is een stikstofberekening (AERIUS) uitgevoerd. Indien een ontwikkeling geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg heeft, zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

In de bijlage bij deze toelichting zijn de Aeries-berekeningen bijgevoegd. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling.

Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie is niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Brabant (figuur 14). Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant is op een afstand van circa 330 meter ten oosten van de planlocatie gelegen. Gezien deze dusdanig grote afstand en de kleinschalige aard van de ontwikkeling, vormt dit geen belemmering.





Figuur 14 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd om te toetsen of de ontwikkeling een significant negatief effect heeft in het kader van soortenbescherming. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Uit de Quicksan blijkt dat het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, naar verwachting geen negatief effect zal 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 dier- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

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. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

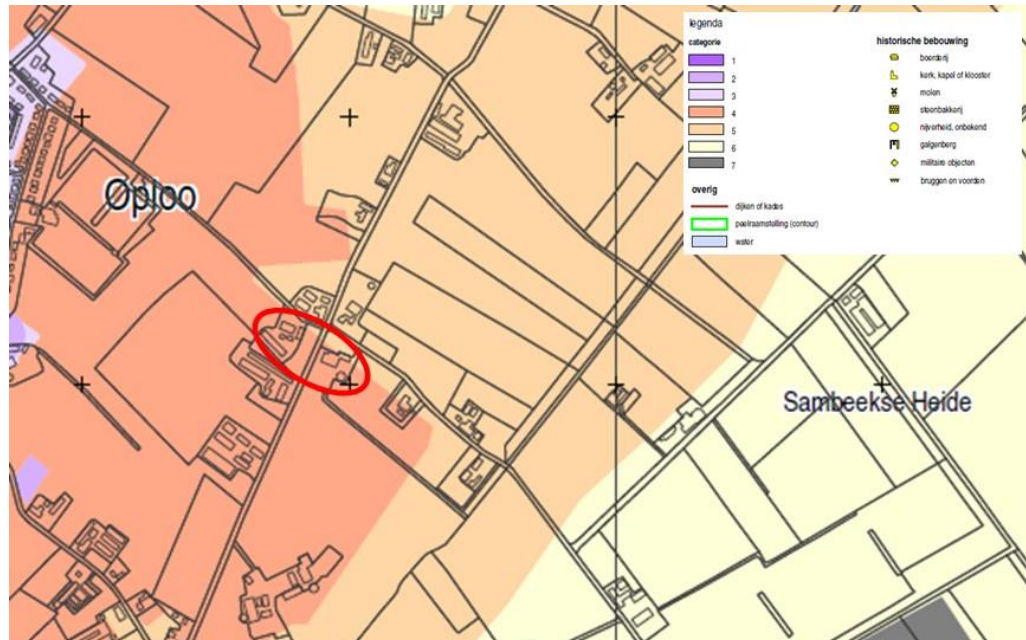
5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Sint Anthonis (figuur 15) ligt het plangebied grotendeels binnen categorie 4 'gebieden met een hoge archeologische verwachten' en voor een klein deel gelegen binnen categorie 5 'gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen'.



Figuur 15 Archeologische beleidskaart met plangebied rood omcirkeld

Voor gebieden binnen categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Gelet op het feit dat de nieuw te realiseren woning met bijgebouw (grotendeels) ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt gesitueerd, waar de bodem dus reeds is verstoord, wordt

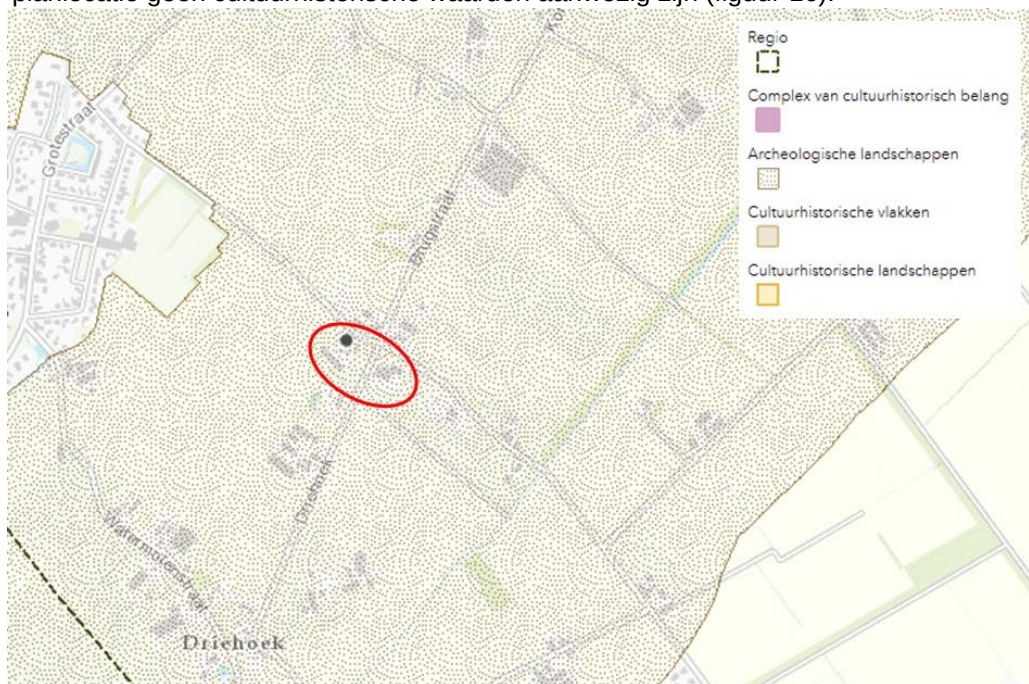
de verstoringsdiepte van 250 m² niet overschreden. Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht op de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Het initiatief wordt in de bestaande structuur aan de Driehoek ingepast in het buitengebied. Gezien er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, de nieuwe woning op de plek van de te slopen bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd en de overtollige bebouwing wordt gesloopt, betekent dit een verbetering van het open karakter van het landschap.

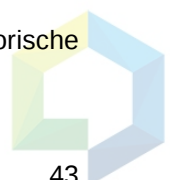
Vanuit de Cultuurhistorische Waardenkaart komt naar voren dat ter plaatse van de planlocatie geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn (figuur 16).



Figuur 16 Cultuurhistorische Waardenkaart met plangebied rood omcirkeld

Uit de redengevende omschrijving met waardestelling (zie bijlage) met betrekking tot de bebouwing op het perceel, kan worden geconcludeerd dat het ensemble van de locatie wel beeldbepalende waarden heeft. Met name is de uitstraling van de woonboerderij met schaapskooi van belang voor de omgeving. In de planregels van het bestemmingsplan zijn dan ook nadere regels opgenomen ten aanzien van deze bebouwing. Hierdoor blijft eenzelfde uitstraling op het perceel gewaarborgd.

Onderhavige ontwikkeling zorgt dan ook niet voor aantasting van cultuurhistorische waarden.



5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In de referentiesituatie vinden er verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de veehouderij, akkerbouwactiviteiten, het houden van paarden en de bedrijfswoning. In de beoogde situatie vinden er enkel verkeersbewegingen plaats ten behoeve van woondoeleinden in de drie woningen. Hieronder is een vergelijking gemaakt met het aantal verkeersbewegingen per etmaal op basis van de kengetallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Huidige situatie

Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen voor de bedrijfsactiviteiten is uitgegaan van de kengetallen van een arbeidsextensief en bezoekersextensief. Voor dit soort bedrijven wordt uitgegaan van maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo.

Het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 2.539 m², waardoor het aantal verkeersbewegingen per etmaal neer op afgerond 145 verkeersbewegingen. Voor de bedrijfswoning (vrijstaande koopwoning) wordt uitgegaan van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Conform de kengetallen is in de huidige situatie dus sprake van afgerond 154 verkeersbewegingen per etmaal.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden, waardoor er sprake is van twee twee-onder-een-kapwoningen. Voor twee-onder-een-kapwoningen wordt uitgegaan van maximaal 8,2 verkeersbewegingen per woning. Voor de nieuw te realiseren vrijstaande koopwoning wordt uitgegaan van maximaal 8,6 verkeersbewegingen. In totaal is in de beoogde situatie sprake van $(8,2 \times 2) + 8,6 = 25$ verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie

In vergelijking met de verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten is het aantal vele malen groter dan het aantal ten behoeve van de woningen in de beoogde situatie. Er is dan ook sprake van een grote afname.

Gelet op het feit dat de bestaande infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie zonder problemen kan verwerken, zal dit in de beoogde situatie met veel minder verkeersbewegingen tevens geen belemmeringen opleveren. De bestaande infrastructuur behoeft geen aanpassingen.

5.6.2 Parkeren

Bij ontwikkelingen dient op het eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen



worden de parkeernormen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd.

De gemiddelde parkeernorm voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied bedraagt 2,4 parkeerplaatsen. Voor twee-onder-een-kapwoningen geldt een parkeernorm van gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Zoals op de landschappelijke inpassing is te zien, is er bij elke woning voldoende ruimte om ten minste twee auto's te parkeren. De brede inritten bieden in werkelijkheid ruimte om meer dan twee auto's te parkeren, waardoor dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, en zullen de kosten uitsluitend conform de legesverordening worden verhaald.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Door middel van het ondertekenen van een formulier, hebben omwonenden bevestigd dat ze op de hoogte zijn van de voorgenomen ontwikkeling. In de bijlage is een afschrift van de omgevingsdialoog bijgevoegd. De omgevingsdialoog heeft niet tot bezwaren geleid en vanuit de omgeving is tevens aangegeven dat er geen vragen of opmerkingen over de ontwikkeling zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oploo, Driehoek 11, 11a en 11b' heeft conform de procedure in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegen. Hierbij is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Door de provincie Noord-Brabant is een zienswijze ingediend met betrekking tot een opmerking in het kader van de toepassing van de maatwerkregeling. Ten eerste is geconstateerd dat er nog geen onderbouwing is gegeven aan artikel 3.78 lid 1. Derhalve is de toelichting aangevuld met een onderbouwing van dit betreffende deel van artikel 3.78.

Daarnaast is aangegeven dat de vereiste tegenprestatie nog niet is zeker gesteld met het plan. Uit de berekening volgt een tekort waardoor er vooralsnog een strijdigheid is met artikel 3.78 van de IOV. Het tekort aan de vereiste tegenprestatie wordt gestort in het gemeentelijk Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Deze investering is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarmee de vereiste tegenprestatie is zeker gesteld. Ten slotte is erop gewezen dat het toepassen van de rekenmodule van de provincie voor de maatwerkregeling verplicht is bij het toepassen van deze regeling. De berekening Fysieke Tegenprestatie (Bijlage 3) is omgezet in de rekenmodule van de provincie, waardoor wordt voldaan aan de verplichting voor het toepassen van de regeling.

