



Bestemmingsplan

Buitengebied Oeffelt, Hogehoek ong.

NL.IMRO.1982.BPBuHogehoekong-VA01

Gemeente Land van Cuijk



Colofon

Rapport: Bestemmingsplan 'Buitengebied Oeffelt, Hogehoek ong.'

Rapportnummer: 2023.2608

Status: Vastgesteld

Datum: 19-2-2024

Projectlocatie

Hogehoek ong.

5441XD Oeffelt

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

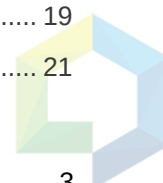
© februari 2024 Reland

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.

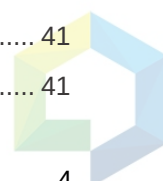


Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Gebiedsprofiel	3
2.3 Huidige situatie plangebied	3
2.4 Geldend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	6
3.1 Ontwikkeling	6
3.2 Landschappelijke inpassing	6
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
4.2 Provinciaal beleid	9
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
4.3 Regionaal beleid	12
4.3.1 Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018	12
4.4 Gemeentelijk beleid	13
4.4.1 Structuurvisie Boxmeer 2030	13
4.4.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	15
4.4.3 Welstandsnota 2014	16
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	18
5.1 Milieu	18
5.1.1 M.e.r. plicht	18
5.1.2 Bodem	18
5.1.3 Lucht	19
5.1.4 Geur	21



5.1.5	Geluid	22
5.1.6	Externe veiligheid	23
5.1.7	Bedrijven en milieuzonering	27
5.1.8	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	28
5.1.9	Niet gesprongen explosieven	28
5.2	Water	29
5.2.1	Beleid	29
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	31
5.3	Natuur	32
5.3.1	Gebiedsbescherming	32
5.3.2	Soortenbescherming	33
5.4	Archeologie	34
5.5	Landschap en cultuurhistorie	35
5.6	Verkeer	36
5.6.1	Mobiliteit	36
5.6.2	Parkeren	36
HOOFDSTUK 6 Juridische toelichting		37
6.1	Algemeen	37
6.2	Methodiek	37
6.2.1	Verbeelding	37
6.2.2	Regels	37
6.3	Bestemmingen	38
6.3.1	Wonen	38
6.4	Dubbelbestemmingen	39
6.4.1	Waarde – Archeologie 3.....	39
6.5	Algemene regels	40
6.5.1	Anti-dubbeltelregel	40
6.5.2	Algemene bouwregels	40
6.5.3	Algemene gebruiksregels	40
6.5.4	Algemene aanduidingsregels	40
6.5.5	Algemene afwijkingsregels	40
6.5.6	Parkeernormen	40
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid		41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41



BIJLAGEN

- Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2 - Bodemonderzoek
- Bijlage 3 - Aeries-berekening
- Bijlage 4 - Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5 - Omgevingsdialoog

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen aan de Hogehoek welke kadastraal bekend staan als gemeente Boxmeer, nummers 3550 en 4844. De woning aan Hogehoek 7 maakt geen onderdeel uit van het plangebied, maar een deel van de percelen is wel ingericht en wordt gebruikt als tuin bij deze woning. Daarnaast is het plangebied deels ingericht als groenstrook met voornamelijk bomen. Aangezien de locatie aan Hogehoek 7 geen onderdeel uitmaakt van het plangebied, is deze locatie niet betrokken bij onderhavige ontwikkeling. Gezien de ligging nabij de vele burgerwoningen is het een kans om dit perceel te ontwikkelen en een nieuwe woning te realiseren.

Conform het geldende bestemmingsplan ligt de locatie binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' welke behoort tot de woning aan Hogehoek 7. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Hogehoek 7 is op dit moment één woning toegestaan en feitelijk gezien aanwezig. Om die reden is de realisatie van de beoogde woning op dit moment niet rechtstreeks toegestaan. Er is dan ook gezocht naar mogelijkheden om de realisatie van de woning juridisch-planologisch gezien mogelijk te maken.

De locatie ligt planologisch gezien in het buitengebied, waarbinnen het toevoegen van woningen enkel onder voorwaarden is toegestaan. Op basis van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (IOV) ligt de helft van de locatie daarentegen binnen stedelijk gebied. Om medewerking te verkrijgen van de gemeente Land van Cuijk is een principeverzoek ingediend. Op 9 december 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een herziening van het bestemmingsplan. Onderliggend document betreft de toelichting behorende bij het bestemmingsplan waarin het plan wordt toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) betreft de locatie aan Hogehoek ong. te Oeffelt en ligt binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Boxmeer, sectie Z, nummers 3550 en (deels) 4844. Het plangebied is gebaseerd op het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' met uitzondering van de gronden bij de woning aan de Hogehoek 7. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt circa 2.000 m².



Figuur 1: Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.3

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot voorziet hoofdstuk 6 in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied bevindt zich, planologisch gezien, in het buitengebied van Oeffelt. Verkeerskundig ligt het plangebied echter binnen de bebouwde kom van Oeffelt. Gezien de ligging binnen de bebouwde kom zijn er ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied voornamelijk woningen aanwezig. Op het gebied van woningtypologieën wordt de omgeving gekenmerkt door verschillende woningtypen. Zo zijn er zowel vrijstaande woningen als rijwoningen, tweekappers en woonboerderijen te vinden.

Naast woningen zijn er ook enkele maatschappelijke functies, sportgelegenheden en bedrijfsfuncties aanwezig. In westelijke richting bevinden zich met name (agrarische) bedrijven en onbebouwde agrarische cultuurgronden. Ten noorden van Oeffelt is het natuurgebied (Natura 2000) Oeffelter Meent gelegen.

2.3 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig. Een deel van het plangebied is in de huidige situatie ingericht en in gebruik als tuin bij de woning aan Hogehoek 7. Het overige deel van het plangebied bestaat met name uit groenelementen waaronder bomen en struiken en wordt omheind door een hekwerk.



Figuur 2: Luchtfoto met huidige situatie plangebied



Figuur 3: Aanzicht van het plangebied vanaf de Hogehoek

2.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Veegplan Buitengebied 2018' (vastgesteld 30 april 2020) en 'Buitengebied 2018' (vastgesteld 16 mei 2019) geldend.

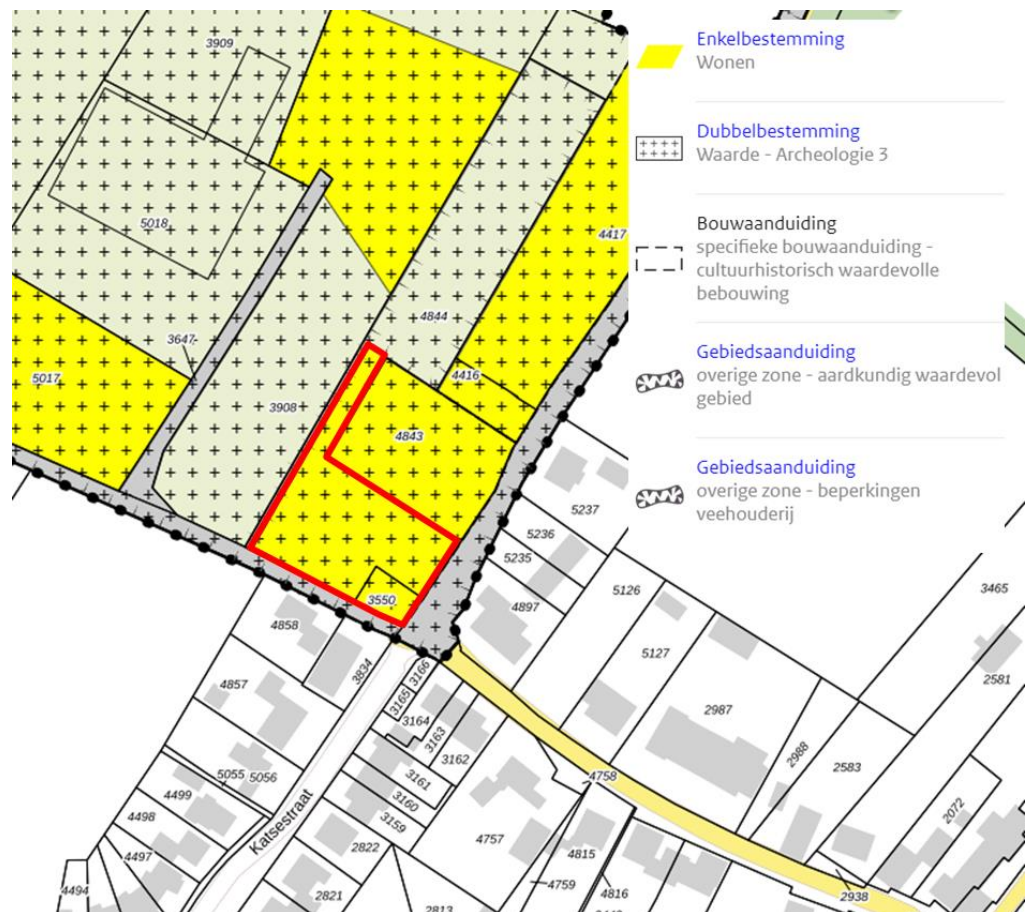
Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (figuur 4). Daarnaast zijn de volgende bouw- en gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – aardkundig waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij.

Gezien er binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig is en het plangebied binnen de woonbestemming van Hogehoek 7 ligt, heeft de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' betrekking op de bestaande bebouwing aan Hogehoek 7.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor woondoeleinden. Echter is het oprichten van een nieuwe burgerwoning niet rechtstreeks mogelijk conform de planregels van het geldende bestemmingsplan aangezien er binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' slechts één woning is toegestaan en deze reeds feitelijk aanwezig is.





Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Veegplan Buitengebied 2018) met plangebied rood omkaderd

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de gewenste ontwikkeling mogelijk kunnen maken. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is dan ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

Het planvoornemen betreft het realiseren van een vrijstaande woning aan de Hogehoek, ten zuiden van de bestaande woning aan Hogehoek 7, welke behouden blijft. De woning met bijgebouw(en) wordt gerealiseerd in de zuidelijke hoek van het plangebied. Op deze wijze wordt de bebouwing van de Hogehoek bij elkaar getrokken en wordt de doorgang naar Hogehoek 5, 5a en 5b versmald. Dit komt de kleinschaligheid van het gebied ten goede. Tevens wordt door de situering van de woning in de zuidelijke hoek voldoende afstand gehouden tot het cultuurhistorisch waardevolle pand Hogehoek 7. Het pand blijft zo in zijn waarde.

De nieuwe woning kent een maximale inhoud van 750 m³ en er kan maximaal 95 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Om de nieuwe woning mogelijk te maken wordt ter plaatse een bouwvlak opgenomen. De gronden rondom de te realiseren woning worden ingericht als privétuin. De woning wordt in de prijsklasse 'middendure koop' gerealiseerd.

Bij de vormgeving van de woning wordt rekening gehouden met de geldende welstandseisen van het gebied. Tevens wordt er aangesloten bij de kenmerkende oorspronkelijke bebouwing met een agrarisch karakter in de omgeving van het plangebied. Hierbij wordt uitgegaan van een lage goot met een hogere kap. Ook het materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd op de omgeving. In het kader van de omgevingsvergunning 'Bouwen' zal de beoogde situatie nader worden uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de typering (boerenerf) in de welstandsnota.

3.2 Landschappelijke inpassing

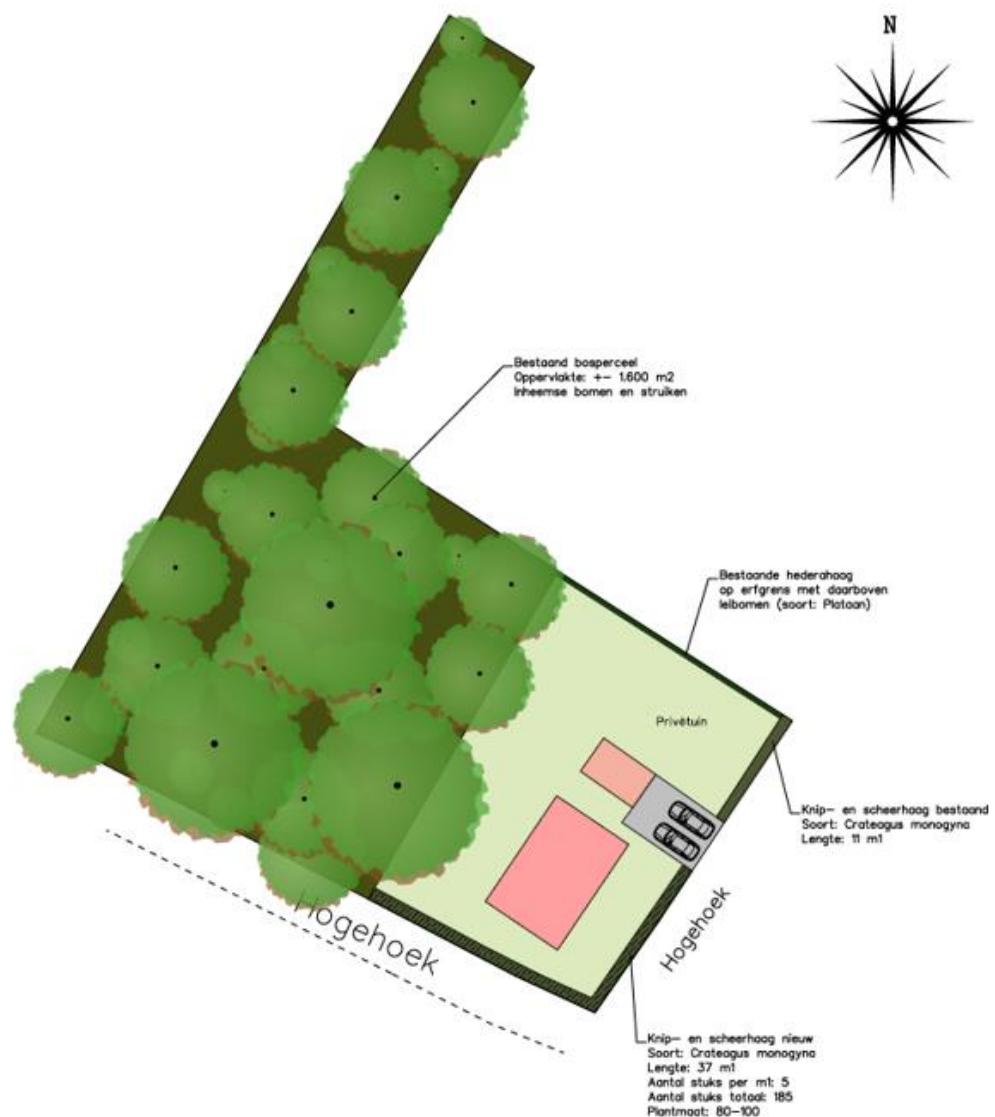
Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld (figuur 5). Deze landschappelijke inpassing is tevens bijgevoegd in bijlage 1 bij de toelichting en regels van dit bestemmingsplan. Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat deze landschappelijke inpassing binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan moet zijn gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.

In de beoogde situatie is ten zuiden van de bestaande woning aan Hogehoek 7 een nieuwe woning beoogd. Bij de indicatieve situering van de woning (en het bouwvlak op de verbeelding) is er rekening mee gehouden dat er voldoende ruimte zit tussen de woning met cultuurhistorische waarde aan Hogehoek 7 en de nieuw te realiseren woning. Dit om geen afbreuk te doen aan het zicht op de cultuurhistorische woning.

De inrit en daarmee tevens de parkeerplaatsen bij de nieuwe woning zijn aan de oostzijde van het woonperceel beoogd. De gronden rondom de woning met bijgebouw(en) worden ingericht en in gebruik genomen als privétuin. Het woonperceel zal worden afgeschermd door middel van een groene haag.



De aanwezige groenstrook aan de west-/noordzijde van het gewenste woonperceel, blijft zoveel mogelijk behouden. Dit is ook vanuit de omgeving gewenst en hieraan wordt dan ook gehoor aan gegeven.



Figuur 5 Landschappelijke inpassing beoogde situatie met indicatieve situering nieuwe woning

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting wanneer het gaat om de omgang met de grote opgaven waarmee Nederland in de aankomende 30 jaar te maken krijgt. 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. De NOVI verwijst naar 21 nationale belangen en opgaven in de fysieke leefomgeving. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan nationaal belang nummer 5, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. 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.

4.1.2 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.

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.



4.1.3 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. Jurisprudentie¹ heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. Er wordt gesproken van een stedelijke ontwikkeling bij de realisatie van 12 of meer woningen. In dit geval wordt er slechts één woning mogelijk gemaakt, waardoor dit geen Ladderplichtige ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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. De basisopgave van de omgevingsvisie luidt 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Bij deze basisopgave horen vier hoofdopgaven:

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

Met deze ambities werkt de provincie aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het realiseren van een nieuwe woning binnen het stedelijk gebied (landelijke kern) op een plaats welke reeds voor woondoeleinden is bestemd. Derhalve is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook in de directe omgeving en op de aangrenzende percelen zijn reeds burgerwoningen aanwezig, waardoor de woonfunctie passend is in de omgeving. Tevens blijkt uit hoofdstuk 5 dat onderhavige ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Derhalve kan worden

¹ Zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1724

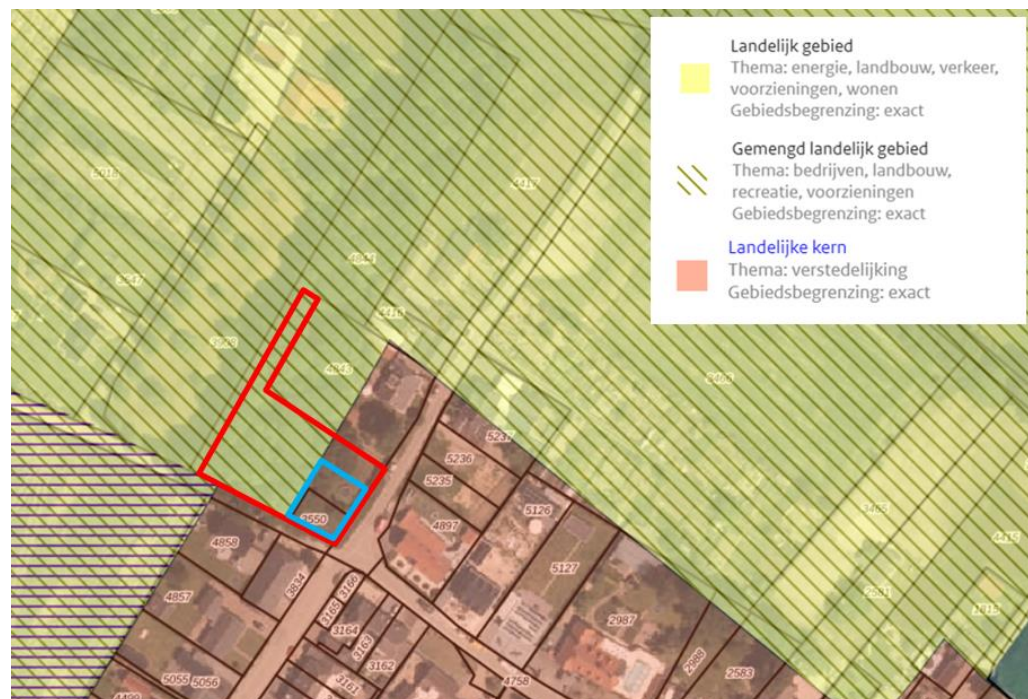
geconcludeerd dat het plan in lijn is met de basisopgave uit de omgevingsvisie waarin omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving belangrijke aspecten zijn.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze is inmiddels een aantal keer gewijzigd. Op 1 augustus 2023 is de interim verordening voor het laatst geconsolideerd. 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 ontwikkelingen op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Het plangebied ligt deels in het Landelijk gebied binnen het ‘gemengd landelijk gebied’ en deels in de Landelijke kern binnen het ‘stedelijk gebied’ (figuur 5). Het deel van het plangebied waar de nieuwe woning is beoogd (blauwe omkadering), ligt binnen het stedelijk gebied. Gelet op de ligging van de nieuwe woning binnen ‘Stedelijk gebied’ hoeft geen toepassing te worden gegeven aan artikel 3.79 IOV.



Figuur 6 Plankaart IOV met plangebied rood omkaderd en bouwvlak blauw omkaderd

Gemengd landelijk gebied

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. Met onderhavig planvoornemen vindt er feitelijk geen functiewijziging plaats binnen de gronden die in het gemengd landelijk gebied zijn gelegen. In de huidige situatie zijn deze gronden reeds bestemd voor woondoeleinden. In de beoogde situatie wordt deze bestemming niet gewijzigd. In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied die binnen

het gemengd landelijk gebied liggen voornamelijk in gebruik ten behoeve van een groene invulling. Dit gebruik wordt in de beoogde situatie niet gewijzigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een woning in het gemengd landelijk gebied.

Stedelijk gebied

In artikel 3.42 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen en ligt binnen Stedelijk gebied een onderbouwing dient te bevatten waarin is aangetoond dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Uit paragraaf 4.3 blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de regionale woningbouwafspraken. Hieronder is aan de voorwaarden van artikel 3.42 lid 2 getoetst of tevens kan worden gesproken van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
De woning wordt ontwikkeld binnen stedelijk gebied in de bebouwde kom van Oeffelt. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat onderhavige ontwikkeling geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit. Het woon- en leefklimaat in de omgeving, waaronder de veiligheid en gezondheid, wordt niet negatief beïnvloedt. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
Het plangebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van een bestaand woonperceel binnen de landelijke kern. De realisatie van één vrijstaande woning op deze locatie is gezien de omliggende bebouwing en functies passend in de omgeving. Derhalve is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
De woning zal worden opgericht volgens de huidige energetische- en woonkwaliteit eisen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
Het plangebied is voldoende groot voor het opvangen, bergen en afvoeren van hemelwater op eigen terrein. De bomen zorgen voor een verkoelend effect tijdens warme dagen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Met de ontwikkeling wordt slechts één nieuwe woning toegevoegd, waardoor de ontwikkeling geen/minimale effecten op het klimaat tot gevolg heeft. Daarnaast ligt de locatie binnen de bebouwde kom waardoor er op korte afstand alternatieven (openbaar vervoer) voor de auto zijn op het gebied van mobiliteit. Dit vormt dan ook geen belemmering.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
Voorliggend plan heeft tot gevolg dat er een eigentijdse woning wordt toegevoegd binnen de kern Oeffelt. Het gebied wordt daarmee van een kwaliteitsimpuls



voorzien en een eigentijds woningaanbod draagt bij aan de aantrekkingskracht van het dorp. Dit komt in zekere mate mede het vestigingsklimaat voor lokale bedrijvigheid ten goede.

Uit bovenstaande motivatie blijkt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden voor een duurzame ontwikkeling.

Aardkundig waardevol gebied

Daarnaast is de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied' van toepassing. Het plangebied ligt binnen het aardkundig waardevol gebied 'Maasterrassen'. Dit betreft een uitgestrekt gebied met een groot aantal goed zichtbare reliëfvormen in het landschap welke sinds het einde van de laatste ijstijd zijn opgebouwd door de Maas. Ontwikkelingen binnen dit gebied mogen het aardkundige karakter niet aantasten. Ter bescherming van de aardkundig waarden is in de planregels en verbeelding van dit bestemmingsplan de 'overige zone – aardkundig waardevol gebied' conform het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' opgenomen.

Op de locatie waar de woning is voorzien zijn echter geen reliëfvormen aanwezig welke kenmerkend zijn voor het gebied 'Maasterrassen'. Met onderhavig planvoornemen worden derhalve geen aardkundige waarden aangetast.

Gelet op het bovenstaande is de realisatie van de gewenste woning een aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling is in lijn met het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018

In het voorjaar van 2018 is de Regionale Woningmarktstrategie van de regio het Land van Cuijk vastgesteld. De vijf gemeentebesturen hebben samen met woonpartners zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van deze strategie:

- a. Een vitale regio, met als doel om tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen te groeien;
- b. Een gezonde woningmarkt, met als doel om met gezond verstand optimaal in te spelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten moeten lokaal sturen en met de regio afstemmen;
- c. De juiste woning op de juiste plek in dit 'land van kernen', met als doel om het Land van Cuijk recht te laten doen aan de eigenheid en vitaliteit van de kernen, waarin verschil wordt gemaakt in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen;
- d. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal, met als doel om de kwaliteit van de bestaande voorraad aan woningen van goed naar excellent te ontwikkelen;
- e. Een levensloopvriendelijke regio, met als doel om kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving te laten wonen en wanneer dat niet mogelijk is een goede woonzorginfrastructuur in de grotere kernen te bieden;



- f. Een duurzame regio, met als doel om vanaf 2050 alle woningen (bestaande en nieuwe) grotendeels energieneutraal te maken. De gemeente Land van Cuijk zorgt voor een gelijk speelveld.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning binnen de landelijke kern van Oeffelt. Het plan draagt daarmee bij aan het doel om tot 2030 de woningvoorraad met 3.000 tot 4.000 woningen te laten groeien. De realisatie van een grondgebonden vrijstaande koopwoning draagt tevens bij aan het plan om een gezonde woningmarkt te creëren. Onderdeel hiervan is het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Voor de toekomstige bewoners van de vrijstaande woning vormt de realisatie van deze woning een kans om vanuit hun starterswoning (huur of koop) naar een nieuwe woning te verhuizen. De starterswoning is dan weer beschikbaar voor nieuwe bewoners die in dat segment op zoek zijn naar een woning. Op deze wijze draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het bevorderen van de doorstroming.

In de woonvisie worden grondgebonden woningen in het koopsegment gezien als kansrijk voor de korte termijn en enigszins risicovol voor de lange termijn. Het risico is hierbij met name afhankelijk van de prijsklasse van de nieuwe woning. Voor het aspect 'juiste woning op de juiste plek' geldt dat kleine woningbouwinitiatieven passend zijn in de kleinen kernen. Hierbij geldt dat deze in beginsel plaatsvinden binnen de bestaande contouren van het stedelijk gebied (Interim omgevingsverordening). Geconcludeerd kan worden dat onderhavig voornemen op de juiste plaats wordt gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande is de realisatie van de gewenste woning een aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk.

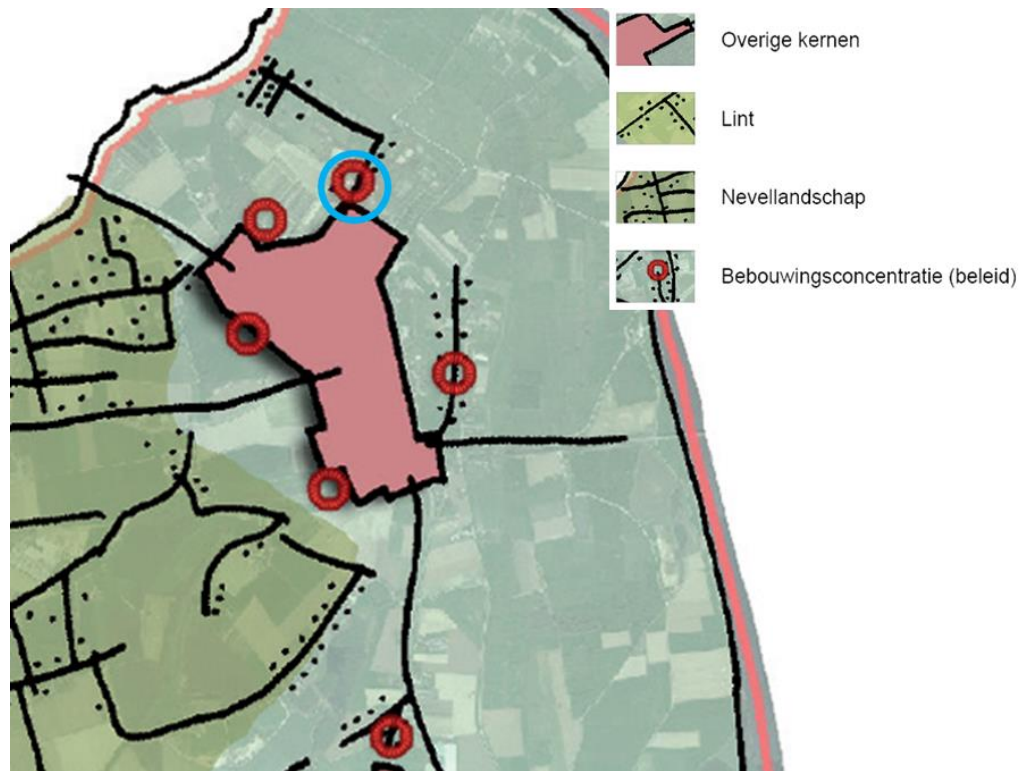
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

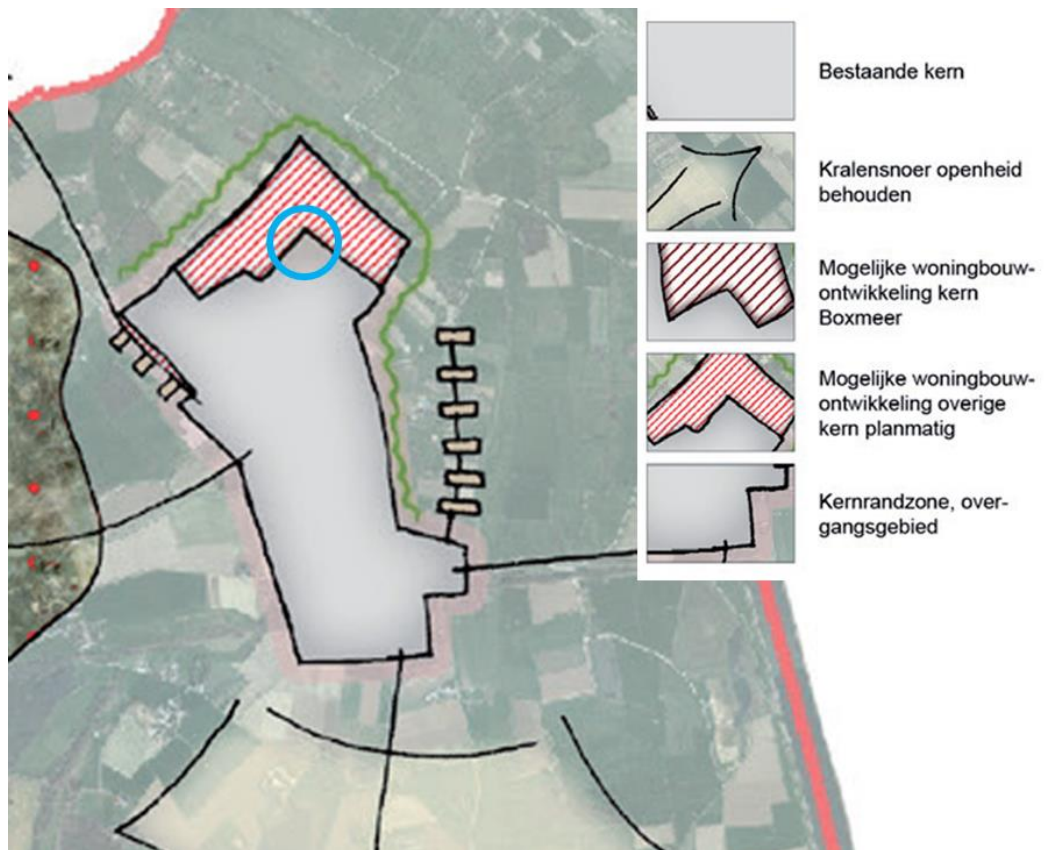
Op 10 januari 2014 is de Structuurvisie Boxmeer 2030 vastgesteld. Deze structuurvisie biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling in brede zin van de gemeente op de middellange termijn tot 2030. Conform de kaarten behorende bij het thema wonen (figuur 6 en 7) is de planlocatie gelegen aan de rand van de kern van Oeffelt. Dit gebied is aangemerkt als bebouwingsconcentratie.

In de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties van de gemeente Boxmeer is een richtinggevend kader opgenomen over de mogelijkheden voor verdichting van de bebouwingsconcentratie (paragraaf 4.4.2). Tevens is de noordoostzijde van kern Oeffelt aangewezen voor mogelijke woningbouwontwikkeling, al dan niet met een planmatig karakter. Bij ontwikkelingen in dit gebied is het van belang dat de sterke verwevenheid met het landschap wordt versterkt.

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde beleid uit de structuurvisie aangezien het plangebied aan de rand van de kern en in een bebouwingsconcentratie ligt en het gebied tevens is aangewezen voor woningbouwontwikkeling. Daarnaast is in de landschappelijke inpassing die is opgesteld bij de ontwikkeling van het plangebied rekening gehouden met het landschap. Kortom is onderhavig planvoornemen passend binnen deze visie.



Figuur 7 Uitsnede kaart verstedelijking met plangebied blauw omcirkeld:

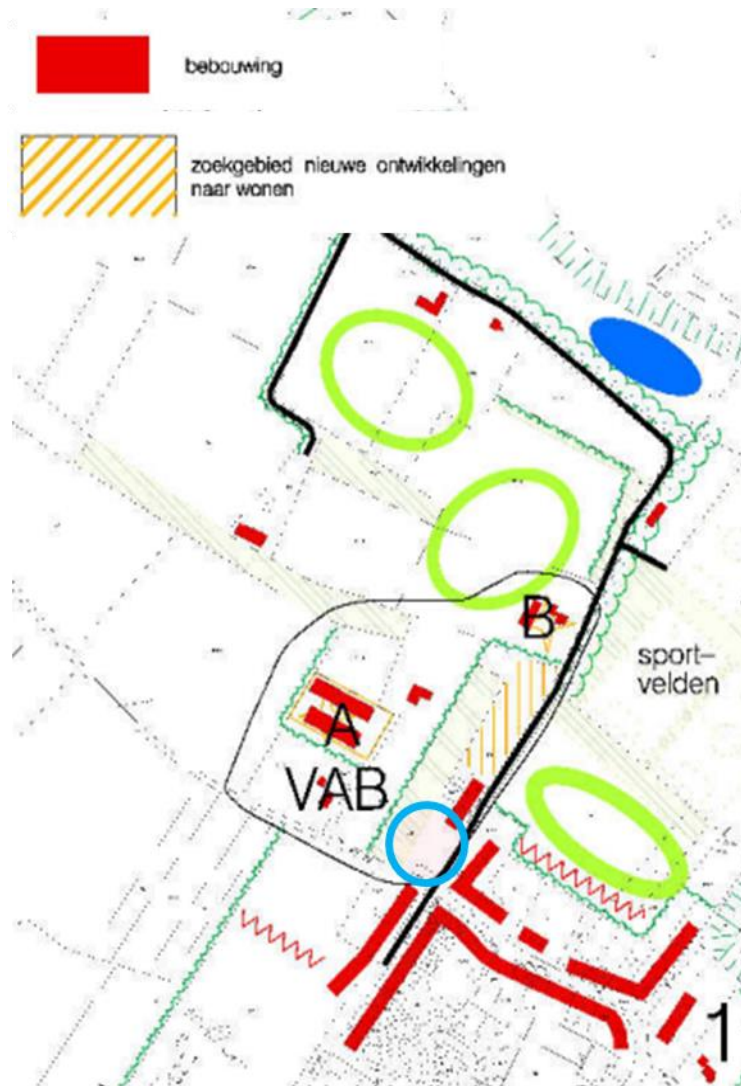


Figuur 8: Uitsnede kaart Wonen (occupatie) met plangebied blauw omcirkeld

4.4.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De beleidsnotitie betreft een gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid. De notitie omvat een gebiedsgerichte visie welke kan worden gebruikt als richtinggevend ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. Het doel van deze beleidsnotitie is een richtinggevend ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties.

Conform de notitie is het plangebied gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Rijtjes. Deze bebouwingsconcentratie wordt gezien als kernrandzone. Deze bebouwingsconcentratie ligt ten noorden van de kern Oeffelt, tegen de winterdijk langs de Maas en de sportvelden. De dijk langs de Maas is een belangrijke historische groenstructuur. Historisch-geografisch is het uiterwaarden gebied van zeer hoge waarde. Waardevolle landschapselementen zijn, naast de dijkstructuur, ook de lanen en bosgebieden. De afwisseling van open en besloten gebieden kenmerken deze bebouwingsconcentratie.



Figuur 9: Streefbeeld bebouwingsconcentratie Rijtjes met plangebied blauw omcirkeld

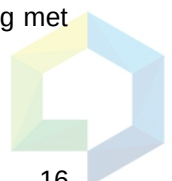
Het plangebied ligt niet binnen een aangewezen 'zoekgebied nieuwe ontwikkelingen naar wonen'. Dit is te verklaren doordat het plangebied reeds een woonbestemming heeft en planologisch gezien onderdeel uitmaakt van het bestaande woonperceel aan Hogehoek 7. Hierdoor kan worden gesteld dat onderhavig voornemen voor het realiseren van een woning passend is in de omgeving.

Door de situering van de woning in de zuidelijke hoek van het perceel, wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing rondom de Hogehoek en wordt de open plek binnen het cluster als het ware ingevuld. De doorgang naar de bebouwing aan de Hogehoek 5-5a en 5b wordt als het ware versmald, wat de kleinschaligheid van het gebied ten goede komt. Onderhavig planvoornemen is derhalve passend binnen de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

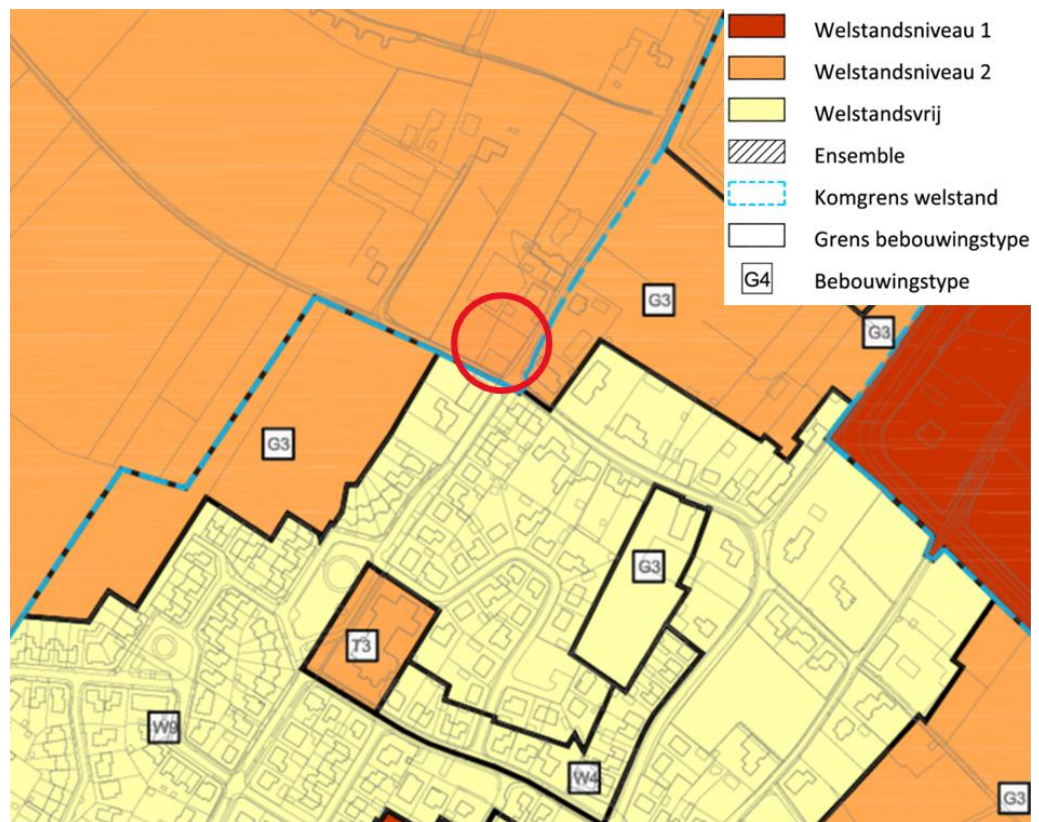
4.4.3

Welstandsnota 2014

In de Welstandsnota 2014 is het welstandsbeleid van de (voormalige) gemeente Boxmeer uitgewerkt. Deze welstandsnota is tot stand gekomen in samenwerking met de overige gemeenten in het Land van Cuijk.



Conform de welstandsnota ligt het plangebied in een gebied waar welstandsniveau 2 en het bebouwingstype G3 (boerenerf, agrarisch buitengebied) geldt (figuur 9). Deze gebieden zijn ontstaan uit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen en worden nu als cultuurhistorische gebieden beschermd. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's; onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol cultuurhistorisch erfgoed. De oudere agrarische bebouwing bestaat uit bakstenen boerderijen en schuren. De boerderijen zijn in sommige gevallen rijk aan details. De 'jongere' erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Deze tezamen dienen een ensemble te vormen. De bebouwing sluit in schaal en karakter aan op het omliggende landschap. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. Ook individuele bebouwing, dus zonder bijbehorende loodsen en bedrijfsgebouwen, komen veel voor in het buitengebied.



Figuur 10: Uitsnede welstandskartaal Oeffelt met plangebied rood omcirkeld

Bij het ontwerp van de beoogde woning dient rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte (welstands-)criteria. De toetsing aan de welstandscriteria zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dit vormt derhalve geen belemmering voor de planologische procedure.

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 realisatie 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. De realisatie van één woning 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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

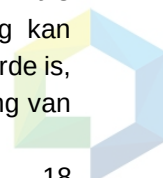
Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is in dit geval geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

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*. De ontwikkeling kan vallen onder onderdeel D11.2: "de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject'. Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts één woning op gronden waar wonen functioneel gezien reeds is toegestaan. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 5 dat de milieueffecten van de ontwikkelingen beperkt zijn. Een dergelijk initiatief betreft geen ontwikkeling 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 eventuele 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 realisatie van de woning is op 24 mei 2023 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit conform NEN 5740. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bijgevoegd.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk tevens geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel in de boven- als de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is slechts licht verhoogd met zink. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen 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 fijn stof en stikstofdioxide sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor deze toetsing is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN).

Fijn stof

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijn stof ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 14,15 µg/m³. 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.



Voor fijnstof waarbij de deeltjes kleiner zijn dan 2,5 micrometer doorsnee (PM_{2,5}) geldt een richtwaarde van 25 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM_{2,5}) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 8,00 µg/m³. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er ter plaatse van de woningen dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 11,53 µg/m³. 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.

Initiatief

Het toevoegen van een nieuwe woning zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door veranderingen in het aantal verkeersbewegingen kan er ook een verandering plaatsvinden met betrekking tot de hoeveelheid fijn stof in de lucht. Door middel van de NIBM-tool van het RIVM kan worden beoordeeld of onderhavige ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Indien de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is, vormt de ontwikkeling geen belemmering op het gebied van de luchtkwaliteit. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal extra verkeersbewegingen per etmaal 8,6 bedraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11: NIBM tool bijdrage extra verkeer

Uit de NIBM-tool (figuur 10) blijkt dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling heeft derhalve geen onevenredig negatief effect op de luchtkwaliteit.

Conclusie

De concentratie fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie ligt ruimschoots beneden de gestelde grenswaarden, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zal de luchtkwaliteit door onderhavige ontwikkeling niet

negatief worden beïnvloedt aangezien het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Hierdoor levert de luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

5.1.4

Geur

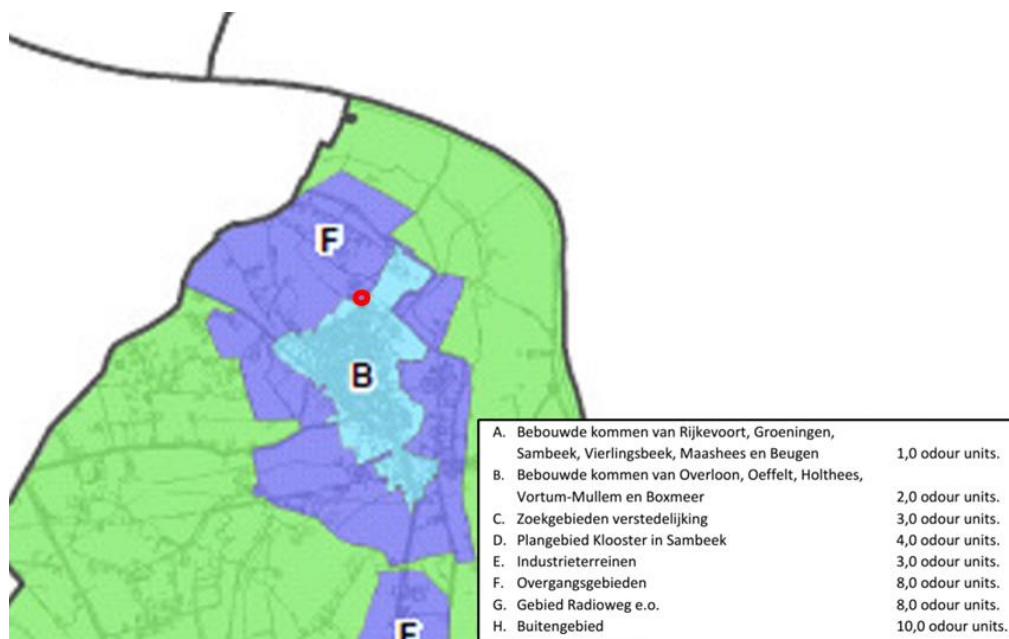
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie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

Vaste afstand

Op basis van het vigerende bestemmingsplan en de kaart 'Veehouderijen in Noord-Brabant van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is geconstateerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijen aanwezig zijn waar dieren worden gehouden waarvoor een vaste afstand geldt. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Achtergrondbelasting

Gezien de ligging nabij het buitengebied van Oeffelt, is gekeken of de geurbelasting (achtergrond) een belemmering kan vormen voor de ontwikkeling. Conform de Geurgebiedsvisie 2015 van de voormalige gemeente Boxmeer ligt het plangebied in een overgangsgebied (figuur 11). Voor dit gebied geldt een maximale geurnorm van 8,0 oue/m³.

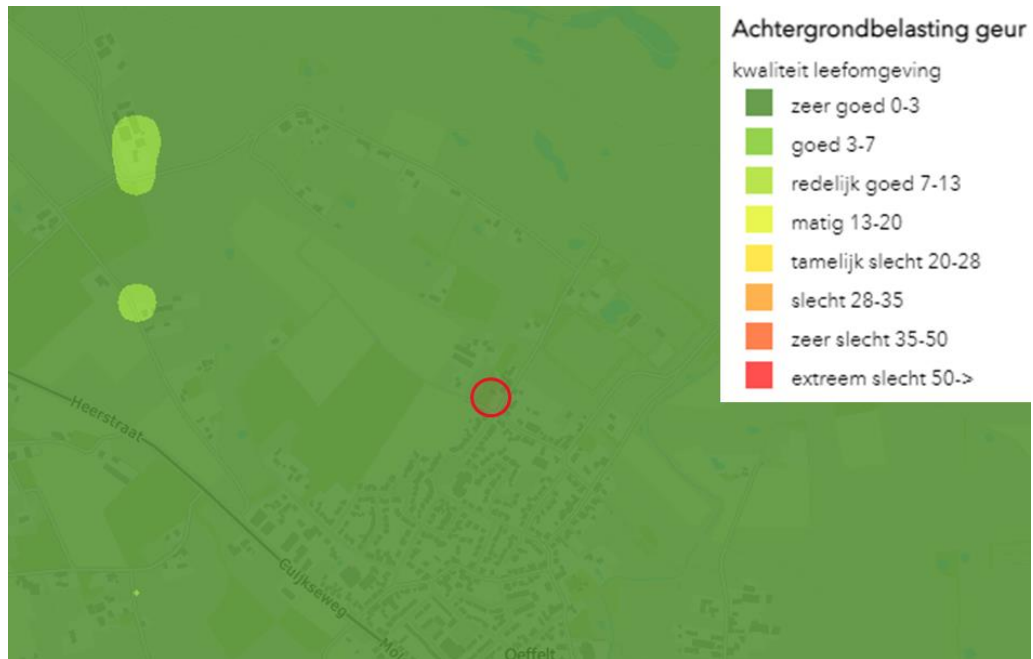


Figuur 12 Kaart maximale geurnormen conform Geurgebiedsvisie 2015 Gemeente Boxmeer

Om te bepalen of het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is op het gebied van geur is de geursituatie als gevolg van omliggende bedrijven bekeken. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft een actuele geurkaart (achtergrondbelasting) voor de gehele provincie opgesteld (figuur 12).



Uit de geurkaart blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de beoogde woning tussen de 0 en 3 ouE/m³ bedraagt en de kwaliteit van de leefomgeving met betrekking tot de achtergrondbelasting geur als 'zeer goed' wordt beoordeeld. Hiermee wordt voldaan aan de maximale geurnorm zoals opgenomen in de Geurgebiedsvisie 2015. Er kan dan ook worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.



Figuur 13: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB met plangebied rood omcirkeld

Voorgrondbelasting

Op korte afstand van het plangebied zijn geen veehouderijen met geuruitstoot gevestigd. Gezien dit feit en aangezien er ten aanzien van de achtergrondbelasting sprake is van een zeer goed leefklimaat, zijn er ook op het gebied van de voorgrondbelasting geen belemmeringen met betrekking tot voorgestane ontwikkeling.

Omgekeerd moet ook worden aangetoond dat de reeds aanwezige agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt door de realisatie van een woning binnen het plangebied. Aangezien de agrarische bedrijven in de omgeving op ruime afstand van het plangebied zijn gelegen en er tussen deze bedrijven en het plangebied meerdere woningen aanwezig zijn, die derhalve maatgevend zijn, kan worden geconcludeerd dat agrarische bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd door onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Ten aanzien van het geuraspect is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

Wegverkeerslawaa

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaa, 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

Het plangebied ligt aan de Hogehoek. De Hogehoek betreft een weg welke gedeeltelijk is verhard en deels onverhard is. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Er geldt in dit geval daarom in beginsel geen onderzoeksplicht, tenzij het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaa noodzakelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De weg Hogehoek wordt vrijwel enkel gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor het aantal verkeersbewegingen op deze weg slechts minimaal is. Het geluid afkomstig van verkeer op deze weg zal niet zorgen voor een onevenredig effect op het woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweg- en industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of bedrijven met een geluidszone aanwezig. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de 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 invloedgebied 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 invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen .
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 voormalige gemeenten die nu deel uit maken van de gemeente Land van Cuijk hebben een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill, en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben 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



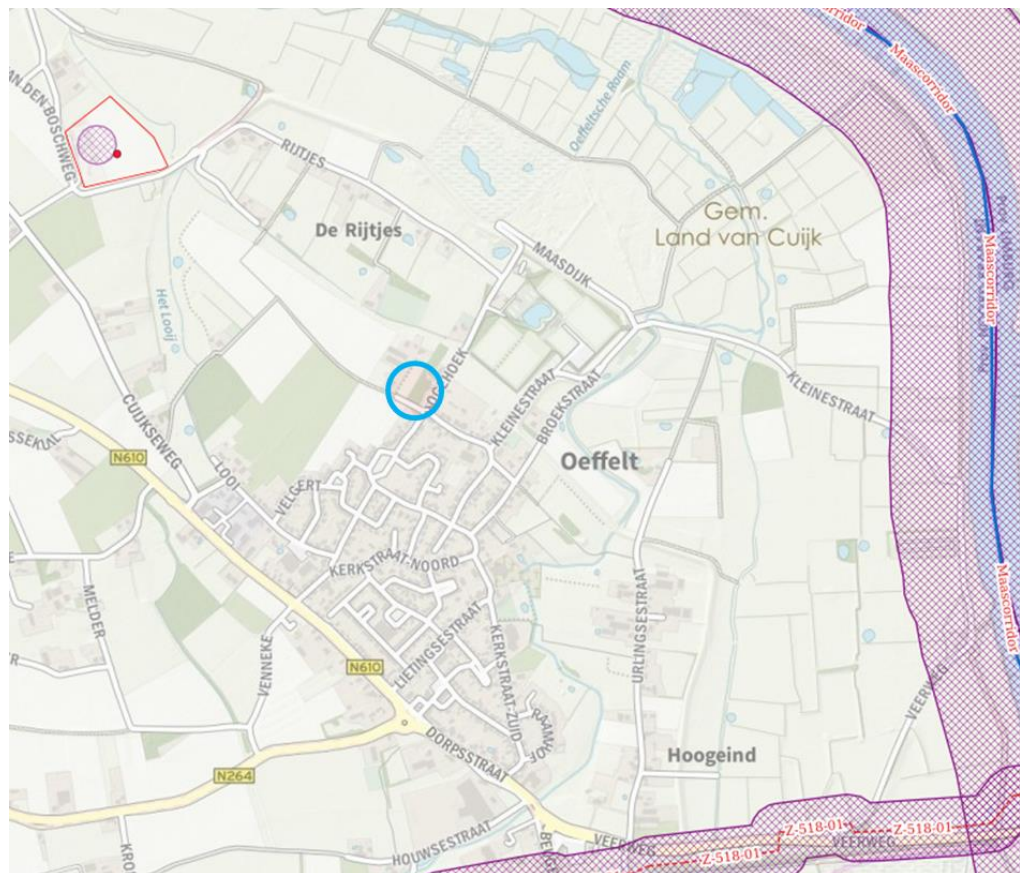
ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

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 voormalige gemeenten die nu onderdeel uitmaken van de gemeente Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen: in onderlinge afstemming tussen alle betrokkenen en met inbreng van alle beleidsvelden, hebben plaatsgevonden. Alleen 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

Met behulp van de Signaleringskaart Externe Veiligheid (figuur 13) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen en of deze al dan niet een belemmering vormen voor de ontwikkeling.



Figuur 14: Uitsnede Signaleringskaart met plangebied blauw omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Dit aspect vormt geen belemmering ten aanzien van de ontwikkeling.

Buisleidingen

De meest nabij gelegen buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd ligt op circa 1,25 kilometer van het plangebied. Het plangebied is ruimschoots buiten het invloedsgebied, dat ten hoogste 580 meter kan bedragen, van deze buisleiding gelegen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de ontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen over wegen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de snelwegen A73 en A77. Over de A73 vindt binnen de wegvakken B118 en B84, conform de tellingen van Rijkswaterstaat, transport plaats van de stoffen in de categorie LF1, LF2, LT1, LT2, GF0, GF2, GF3, GT3 en GT4. Aangezien er transport plaatsvindt van de stof GT4 bedraagt het invloedsgebied voor het groepsrisico meer dan 4.000 meter. Het plangebied ligt op circa 3,4 kilometer van de A73 en ligt daarmee binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico. Derhalve is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.

Over de A77 vindt over het wegvak B97 transport plaats van de gevaarlijke stoffen LF1, LF2, LT1, LT2, GF0, GF2, GF3 en GT0. Het invloedsgebied bedraagt derhalve 880 meter. Het plangebied ligt op circa 4,3 kilometer van de A77 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied.

Transportroutes gevaarlijke stoffen over spoor- en/of waterwegen

De meest nabij gelegen transportroute voor gevaarlijke stoffen over water betreft de Maas. Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer van de Maas. De plaatsgebonden risicocontour reikt tot niet ver buiten de oever waardoor het plangebied hier niet binnen ligt. Daarnaast reikt het invloedsgebied van de Maas tot een afstand van 1.070 meter. Het plangebied ligt dus tevens buiten het invloedsgebied van de Maas gelegen. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering ten aanzien van de ontwikkeling.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In dit geval ligt het besluitgebied binnen het invloedsgebied van de A73. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient te worden ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en;
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).

Mogelijkheden voorbereiding van bestrijding en beperking omvang ramp

Er bestaan in verband met de ligging in het invloedsgebied van de A73 met name risico's in verband met ongelukken:

- met giftige gasen en vloeistoffen (toxisch scenario).



De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels deze ontwikkeling de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Het plangebied is bij eventuele calamiteiten via verschillende routes over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

In dit geval is de locatie binnen het invloedsgebied van de A73 gelegen. Ten eerste wordt ervan uitgegaan dat de toekomstige bewoners van de woning voldoende zelfredzaam zijn. Indien er zich een ramp voordoet waarbij mogelijk gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen, worden deuren en ramen gesloten en vindt het schuilen plaats binnen het bouwwerk. Er wordt gezorgd dat ramen en deuren in het pand goed afsluitbaar zijn, om de kans op mogelijke blootstelling aan giftige stoffen zo klein mogelijk te houden. Daarnaast is de locatie goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig.

Aanwezigen in het pand worden gewaarschuwd middels het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

5.1.7

Bedrijven en milieuzonering

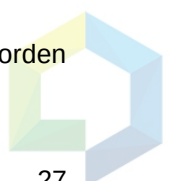
Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.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

Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In onderstaande tabel is aangegeven welke functies er in de omgeving zijn te vinden, wat de aan te houden afstand is en of kan worden voldaan aan deze afstand.

<i>Adres</i>	<i>Functie</i>	<i>Max. categorie</i>	<i>Richt-afstand</i>	<i>Werkelijke afstand</i>	<i>Voldaan</i>
Hogehoek 5a	Agrarisch (bedrijfsgebouwen)	2	30 meter	100 meter	Ja
Katsestraat 51	Buurthuis	2	30 meter	9 meter	Nee

Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet kan worden voldaan aan de afstand tot het pand met maatschappelijke functie aan de Katsestraat 51. In dit pand was in het verleden een buurthuis (jongerencentrum) gevestigd, echter is deze functie al sinds lange tijd niet feitelijk meer aanwezig. Planologisch gezien kan er nog steeds een dergelijke, maatschappelijke functie worden gevestigd. Derhalve dient te worden gemotiveerd dat onderhavig plan deze locatie niet in de huidige mogelijkheden beperkt.

Ten aanzien van de Katsestraat 51 dient per aspect de volgende afstand te worden aangehouden:



- Geur: 0 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

In dit geval zijn er bestaande woningen op kortere afstand van deze functie gelegen dan de nieuw te realiseren woning. Dat betekent dat onderhavige ontwikkeling niet voor een extra belemmering zorgt en geen belemmering vormt voor de (toekomstige) ontwikkelmogelijkheden voor de functie aan de Katsestraat 51.

Daarnaast dient te worden aangetoond dat de (toekomstige) functie aan de Katsestraat 51 geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. In dit geval dient de functie aan de Katsestraat reeds rekening te houden met de omliggende woningen. Ter hoogte van deze bestaande woningen mag, in de huidige situatie, geen onevenredige geluidshinder optreden. Het toevoegen van een nieuwe woning verandert daar niets aan. Het is dan ook niet te verwachten dat de nieuwe woning aan Hogehoek ong. onevenredige geluidshinder zal ervaren.

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het gewenste planvoornemen.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een planologisch-juridische bescherming behoeven en als gevolg daarvan een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

Hoogspanningslijnen

Conform de RIVM-netkaart loopt de meest nabij gelegen hoogspanningslijn gelegen ten zuiden van Oeffelt richting Gennep. Deze hoogspanningslijn ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied en vormt derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.1.9 Niet gesprongen explosieven

Op basis van informatie van de gemeente Land van Cuijk ligt het besluitgebied binnen een gebied welke verdacht is op artillerie- en raketbeschietingen. De aanwezigheid van explosieven valt dan ook niet uit te sluiten. In het kader van openbare orde en veiligheid van werknemers (ARBO) wordt geadviseerd voorafgaande aan de bouw nader onderzoek (CE) te laten uitvoeren. Het uitvoeren van nader onderzoek is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

5.2 Water

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

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

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;



- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

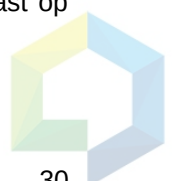
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

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.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 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

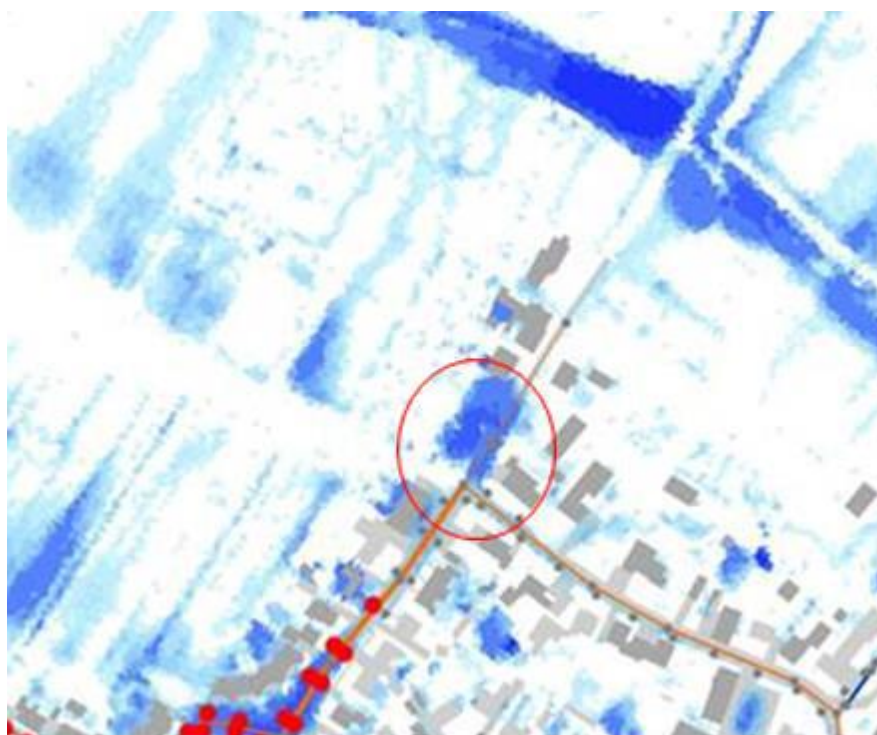
Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Hemelwater

Aangezien onderhavige ontwikkeling de bouw van een nieuwe woning op een onbebouwd perceel betreft zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen. Water heeft zo minder mogelijkheid om direct te infiltreren in de bodem. Bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename aan verharding geldt het uitgangspunt dat deze zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Daarnaast geldt dat het bouwpeil ten minste 0,3 meter vanaf de zijkant van de weg dient te zijn. Tevens mag hemelwater niet worden afgewimpeld op belendende percelen. Uit de stresstest (figuur 15) blijkt dat bij hevige regenval zich hemelwater verzamelt binnen het plangebied. Derhalve moet binnen het plangebied in aanvulling op de standaard bergingseis van 45 mm berging per m² verhard oppervlak (dakvlak en bestrating) een bui van 60 mm kunnen worden verwerkt.

De gemeente Land van Cuijk hanteert hiervoor de volgende waterbergingsnormen:

- Bij een toename in verharding van maximaal 500 m² geldt een waterberging van 45 mm/m² verharding + opvang hoeveelheid water die op het perceel staat bij een bui van 60 mm.
- Bij een toename in verharding van meer dan 500 m² geldt een waterberging van 60 mm/m² van de toename in verharding + opvang hoeveelheid water die op het perceel staat bij een bui van 60 mm.



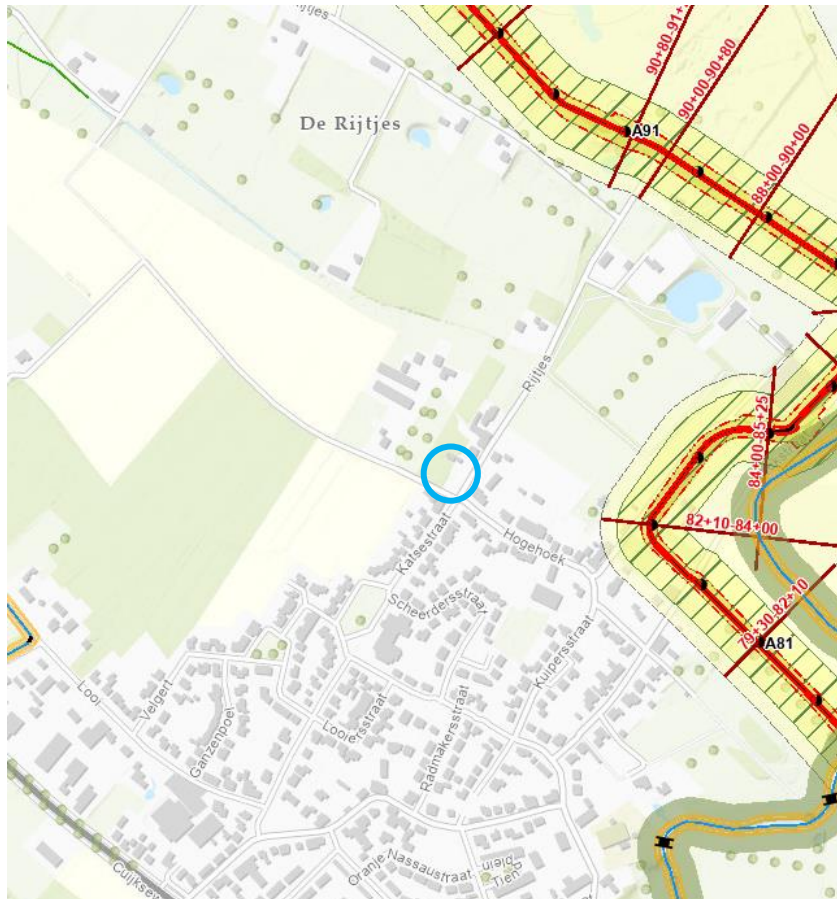
Figuur 15: Stresstest regenval met plangebied rood omcirkeld

De exacte afmetingen van de beoogde woning, bijgebouw en erfverharding zijn nog niet bekend waardoor in het kader van de bouwvergunning rekening zal worden gehouden met het bovenstaande. Voor de te realiseren verharde oppervlakte zal moeten worden voorzien in voldoende waterberging. In de regels bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat moet worden voorzien in de realisatie van

voldoende waterbergende voorzieningen. Gelet op de grootte van het perceel, vormt dit geen belemmering. In het kader van de planologische procedure vormt dit geen hinder.

Oppervlaktewater

Conform de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas (figuur 16) zijn binnen het plangebied geen oppervlaktewater of waterlopen aanwezig.



Figuur 16: Leggerkaart waterschap Aa en Maas met plangebied blauw omcirkeld.

Afvalwater

Het afvalwater (DWA) kan worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. De kosten voor de aansluiting hierop zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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 Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden

gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

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

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Oeffelter Meent' en 'Sint Jansberg', welke op een afstand van respectievelijk 330 meter en 3,75 kilometer van het plangebied zijn gelegen.

De bouw van de woning en een toename van het aantal voertuigbewegingen kan, op het gebied van stikstof, een significant negatief effect hebben op omliggende natuurgebieden. Aangezien de woning gasloos zal worden uitgevoerd vormt uitstoot als gevolg van gasverbruik geen rol. Door middel van een Aerius-berekening is berekend of de ontwikkeling al dan niet een belemmering vormt in het kader van het aspect gebiedsbescherming. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Uit de Aerius-berekening (zie bijlage) blijkt dat onderhavige ontwikkeling geen uitkomsten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. tot gevolg heeft. De ontwikkeling heeft daarmee geen onevenredig significant effect op het gebied van stikstof. Dit aspect vormt geen belemmering.

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.

Om te bepalen of onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op flora en fauna is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4.

Uit de Quicksan flora en fauna is gebleken dat het plangebied en het aangrenzende groen een geschikte plaats is voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in



bomen. Voorafgaand aan het bouwrijp maken/de geplande ontwikkeling, wordt een nader onderzoek naar vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen nodig geacht. Daarnaast zijn in het bosje ten westen van het plangebied mogelijk vaste rust-, voortplantings- en verblijfplaatsen van de eekhoorn aanwezig. Wanneer er bomen worden gekapt, wordt voorafgaand aan de geplande ontwikkeling een nader onderzoek naar deze soort noodzakelijk geacht.

Op basis van de resultaten uit de Quicksan is er aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Voorafgaand aan de geplande ontwikkeling is het advies om een nader onderzoek uit te voeren naar:

- Jaarrond beschermde nesten in bomen;
- Vaste rust-, voortplantings- en verblijfplaatsen van de eekhoorn.

De ecooloog adviseert om het aanvullend onderzoek uit te voeren vlak voor de aanvang van de geplande bouwwerkzaamheden aangezien de situatie er plaatse in de tussentijd onderhevig kan zijn aan verandering en er nog geen concrete bouwplannen aanwezig zijn. In de regels van dit bestemmingsplan is dan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen die stelt dat nader onderzoek noodzakelijk is voor de start van de bouwactiviteiten.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden. In het kader van planologie vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient 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 te worden aangetoond 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.

Conform het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. In de planregels is opgenomen dat een onderzoeksplicht naar mogelijk aanwezige archeologische waarden verplicht is indien werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 50 cm.

Met onderhavige ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen plaats met een oppervlakte groter dan 2.500 m². Er is derhalve geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



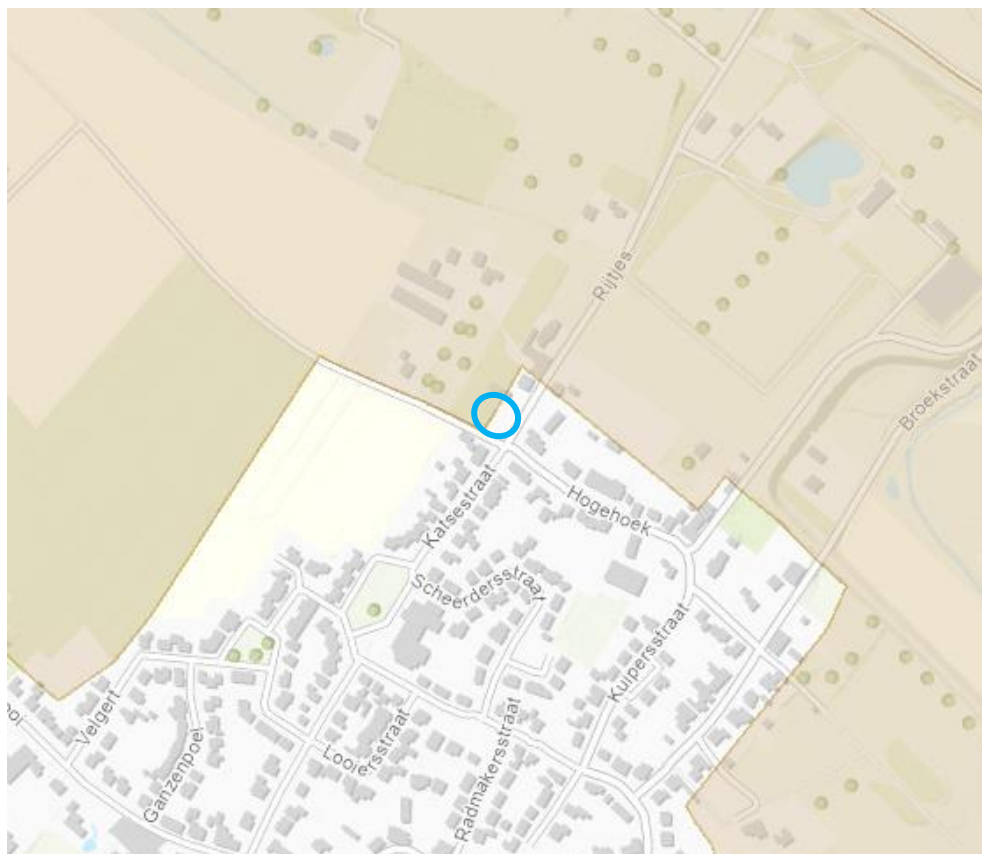
In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen zal worden beoordeeld of archeologisch onderzoek noodzakelijk is, waarbij zal worden getoetst aan de op dat moment geldende regels met betrekking tot archeologie.

5.5

Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om 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.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is het plangebied (deels) aangeduid als cultuurhistorisch landschap de Maasterrassen (figuur 17). Het plangebied ligt in het middenterras van de Maas tussen Boxmeer en Cuijk. Dit is een gebied met grote akkercomplexen, beekdalen en dorpen. Bijzonder is de pleistocene Maasmeander ten noorden van Beugen. Op het gedeelte van het plangebied waar deze waarden op rusten wordt niet gebouwd. Derhalve zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden niet in het geding.



Figuur 17: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met plangebied blauw omcirkeld

Conform het bestemmingsplan is er binnen het plangebied cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Deze aanduiding heeft betrekking op de bestaande bebouwing aan Hogehoek 7. De woning wordt op passende afstand van de waardevolle

bebouwing gerealiseerd. Het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt hierdoor niet belemmerd, waardoor de aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. De bestaande aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' komt te vervallen binnen het plangebied maar blijft behouden ter plaatse van de woning Hogehoek 7.

Conform het bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als aardkundig waardevol gebied. In de planregels van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat dit gronden binnen een aardkundig waardevol gebied zijn bedoeld voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken. In dit geval is het plangebied gelegen binnen het aardkundig waardevolle gebied de Maasterrassen. In dit gebied heeft de Maas talrijke sporen van haar ontwikkeling in het landschap achtergelaten. Voorbeelden hiervan zijn: geulen, platen en andere vormen van reliëf. Op de locatie waar de woning is voorzien, zijn geen aardkundig waardevolle elementen aanwezig. Het aspect landschap en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Verkeer

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

Het realiseren van een nieuwe woning kan zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het is van belang om te bepalen of door deze toename aanpassingen aan de infrastructuur zijn benodigd.

Om te bepalen hoeveel verkeersbewegingen de ontwikkeling gevolg heeft, is de CROW-publicatie (381) 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd.

In de CROW-publicatie wordt voor een vrijstaande koopwoning (weinig stedelijk gebied, buitengebied) uitgegaan van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename is slechts beperkt, waardoor de huidige infrastructuur dit aantal extra verkeersbewegingen naar verwachting zonder problemen kan verwerken. De huidige infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen. Het aspect verkeer levert dan ook geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

5.6.2 Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen hanteert de gemeente Land van Cuijk de 'Nota Parkeernormen Boxmeer 2015' van de voormalige gemeente Boxmeer. De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op de gemiddelden uit de CROW-publicatie. De gemeente gaat hierbij uit van de meest actuele publicatie.

Voor de nieuwe woning (vrijstaande koopwoning, weinig stedelijk gebied, buitengebied) wordt uitgegaan van 2,3 benodigde parkeerplaatsen. Gezien de oppervlakte van het plangebied is het perceel voldoende groot om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien. Dit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



HOOFDSTUK 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1982.BPBuHogehoekong-ON01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. De verbeelding en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met de verbeelding aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

6.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn in dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot en met 10) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiks- en bouwregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 11 en 12) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels (in dit geval niet van toepassing);



Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld.

Bouwregels

De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals de bouw- en de goothoogtes.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. In een afwijkingsregeling wordt opgenomen waarvan afwijking wordt verleend, de maximale omvang van de afwijking die kan worden toegestaan en eventuele voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning tot afwijken wordt verleend.

Specifieke gebruiksregels

Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men, onder voorwaarden, al dan niet passend acht binnen de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels (niet van toepassing in de regels van dit plan)

Onder afwijken van de gebruiksregels wordt het mogelijk gemaakt een bepaalde vorm van gebruik toch onder de bestemming te laten vallen. Een afwijking van een gebruiksregel mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Het betreft dus altijd gebruik dat inherent is aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies.

De inleidende regels (hoofdstuk 1) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

6.3 Bestemmingen

In het plangebied is sprake van één enkelbestemming te weten 'Wonen'. Hieronder volgt een beschouwing van deze bestemming.

6.3.1 Wonen

Functies

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen toegestaan met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, parkeerplaatsen, tuinen en erven. Tevens mag een beroep aan huis worden uitgeoefend. Ook mag een paardenrijbak worden aangelegd. Tenslotte zijn ook waterhuishoudkundige elementen toegestaan.

Bouwmogelijkheden

De Bouwregels maken onderscheid in regels voor:

- woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde;



- paardenrijbakken.

Woningen

Binnen de bestemming 'Wonen' mag één vrijstaande woningen worden gebouwd. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De woning kent een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 en 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken

Binnen de bestemming is het oprichten van bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw toegestaan. In de regels is de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen opgenomen. Ook zijn regels opgenomen over de locatie van een bijgebouw. Tenslotte zijn regels opgenomen over de maximale goot- en bouwhoogten.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Met het begrip bouwwerken geen gebouw zijnde wordt bedoeld: een bouwwerk dat geen gebouw is en niet aan te merken is als bijbehorend bouwwerk. Concreet zijn maximale hoogtematen voorgeschreven voor deze bouwwerken.

Paardenrijbakken

Binnen de bestemming wonen is een paardenrijbak toegestaan. In beginsel kent deze een maximale oppervlakte van 1.200 m² en is deze niet verlicht. In dit geval is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van lichtmasten bij een paardenrijbak.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' dat onder voorwaarden als passend wordt gezien. In dit geval zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en het medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen met ondersteunende horeca. Daarnaast zijn hier voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de aanleg van landschappelijke inpassing voldoende waterbergende voorzieningen.

6.4 Dubbelbestemmingen

De bestemmingsplanregeling bevat naast de bovengenoemde bestemming ook één dubbelbestemming. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over 'onderliggende' enkelbestemmingen heen en houden beperkingen en aanvullingen in voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen een specifiek ruimtelijk belang dat middels de dubbelbestemming beschermd wordt.

6.4.1 Waarde – Archeologie 3

De archeologische verwachting binnen het plangebied zal door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het artikel zijn uitzonderingen opgenomen voor situaties waarbij geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd en archeologisch onderzoek niet



nodig is. Deze uitzonderingen zijn opgesomd in het artikel en hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en/of gebruik.

6.5 Algemene regels

De algemene regels bevat de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en parkeernormen. Deze regels zijn niet specifiek gekoppeld aan een bepaalde bestemming.

6.5.1 Anti-dubbeltelregel

Deze regel ziet toe dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

6.5.2 Algemene bouwregels

Deze regels zien toe op ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

6.5.3 Algemene gebruiksregels

Deze regels hebben betrekking op gebruik dat in ieder geval wordt gezien als strijdig.

6.5.4 Algemene aanduidingsregels

Deze regels hebben betrekking op specifieke locaties binnen het plangebied die middels aanduidingen op de verbeelding zijn aangegeven. In dit geval ligt het plangebied in een zone waar aardkundige waarden aanwezig zijn. Deze regels borgen deze aardkundige waarden.

6.5.5 Algemene afwijkingsregels

Deze regels bevatten afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van de voorgeschreven maatvoeringen, het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, het houden van evenementen, het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, het toestaan van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, en de realisatie van zonnepanelen en zonnecollectoren.

6.5.6 Parkeernormen

In dit artikel zijn de parkeernormen die gelden voor een woning opgenomen. In dit artikel wordt verwezen naar de meest recente Nota Parkeernormen van de gemeente Boxmeer of de gemeente Land van Cuijk als rechtsopvolger van de gemeente Boxmeer.

HOOFDSTUK 7 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 wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

7.1 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 het geval van de ontwikkeling op de locatie Hogehoek ong. te Oeffelt wordt in het kostenverhaal voorzien door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de ontwikkeling heeft de initiatiefnemer de omgeving op de hoogte gebracht van het planvoornemen. Door middel van het ondertekenen van een formulier hebben omwonenden aangegeven in kennis te zijn gesteld van de ontwikkeling en de meesten hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de gewenste situatie. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het wordt gewaardeerd als de bestaande bosstrook grotendeels blijft behouden. Met de omwonenden welke niet aanwezig waren ten tijde van het uitvoeren van de omgevingsdialoog zijn telefonisch dan wel via de mail benaderd en tevens op de hoogte van het planvoornemen. De ondertekende formulieren zijn als bijlage 5 bij onderhavige toelichting gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oeffelt, Hogehoek ong.' zal conform de procedure in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Hierbij wordt gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.