

GEMEENTE LAND VAN CUIJK

BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, OEFFELTSEWEG NAAST NUMMER 2B



GEMEENTE LAND VAN CUIJK

BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, OEFFELTSEWEG NAAST NUMMER 2B

Titel: toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied, Oeffeltseweg naast nummer 2b'

IMROcode: NL.IMRO.1982.BPBuOeffeltseweg2B-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 7 maart 2024

Beknopte inhoud: realisering één ruimte voor ruimte woning aan de Oeffeltseweg tussen nummers 2b en 4 in Haps.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
2.	Het plan	6
2.1	Ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving.....	6
2.2	De planlocatie.....	7
2.3	De beoogde ontwikkeling	9
3.	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
4.	Omgevingsaspecten	22
4.1	Flora en fauna	22
4.2	Geluid	25
4.3	Luchtkwaliteit.....	27
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Bodem.....	30
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	31
4.7	Waterparagraaf.....	32
4.8	Cultuurhistorie en archeologie.....	36
4.9	Geur	39
4.10	Gezondheid	39
4.11	Milieu-effect beoordeling.....	41
4.12	Verkeer en parkeren.....	42
4.13	Kabels en leidingen	43
5.	Uitvoerbaarheid	44
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
5.2	Omgevingsdialoog	44

5.3	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	44
5.4	<i>Grondexploitatie</i>	44
5.5	<i>Conclusie</i>	45
6.	<i>Juridische toelichting</i>	46
6.1	<i>Aanleiding</i>	46
6.2	<i>Regels en verbeelding</i>	46
7.	<i>De procedure</i>	47
7.1	<i>Vooroverleg</i>	47
7.2	<i>Te volgen procedure</i>	47
7.3	<i>Verslag procedure</i>	47

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Verslag Omgevingsdialoog

Bijlage 4: Aerius berekening stikstof

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit plan is de realisering van een ruimte voor ruimte woning op het perceel aan de Oeffeltseweg, tussen nummers 2b en 4 in Haps. Door initiatiefnemer is een verzoek hiertoe ingediend. De gemeente heeft, onder voorwaarden, haar principe medewerking hieraan toegezegd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient daartoe de bestemming gewijzigd te worden. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied biedt daartoe geen mogelijkheid. Nieuwe ontwikkelingen dienen buitenplans plaats te vinden of via herziening van het bestemmingsplan. Daarom is in overleg met de gemeente besloten om voor de locatie een herziening van het bestemmingsplan op te stellen.



Figuur 1.1: Situering planlocatie [Topografische Dienst]

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied, aan de oostzijde van de kern Haps.

Het perceel aan de Oeffeltseweg is kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie K, nummer 3273. Dit perceel is totaal 11.495 m² groot. De planlocatie is gesitueerd tussen twee bestaande

woningen, in de noordoost hoek van dit perceel, grenzend aan Oeffeltseweg 4. De planlocatie zelf is circa 1.800 m² groot.



Figuur 1.2: kadastrale situatie [Kadaster]

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gesitueerd binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (vastgesteld 19-9-2011) en het bestemmingsplan Buitengebied 2010, Herziening 2016 (vastgesteld 24-6-2019).

De planlocatie is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Op de betreffende gronden liggen de gebiedsaanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Tevens ligt op de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Verder is er een aantal functie-aanduidingen van toepassing, dit betreft: cultuurhistorisch waardevolle akker en rijbak. Alsmede de gebiedsaanduidingen: geluidzone-industrie, accentgebied boom- en vaste plantenteelt, radarverstoringsgebied en teeltondersteunende kassen toegestaan.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2010 [ruimtelijkeplannen.nl]

De gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Op grond van het bestemmingsplan is het niet toegestaan een woning te bouwen. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan dient derhalve het bestemmingsplan herzien te worden voor deze locatie.

2. Het plan

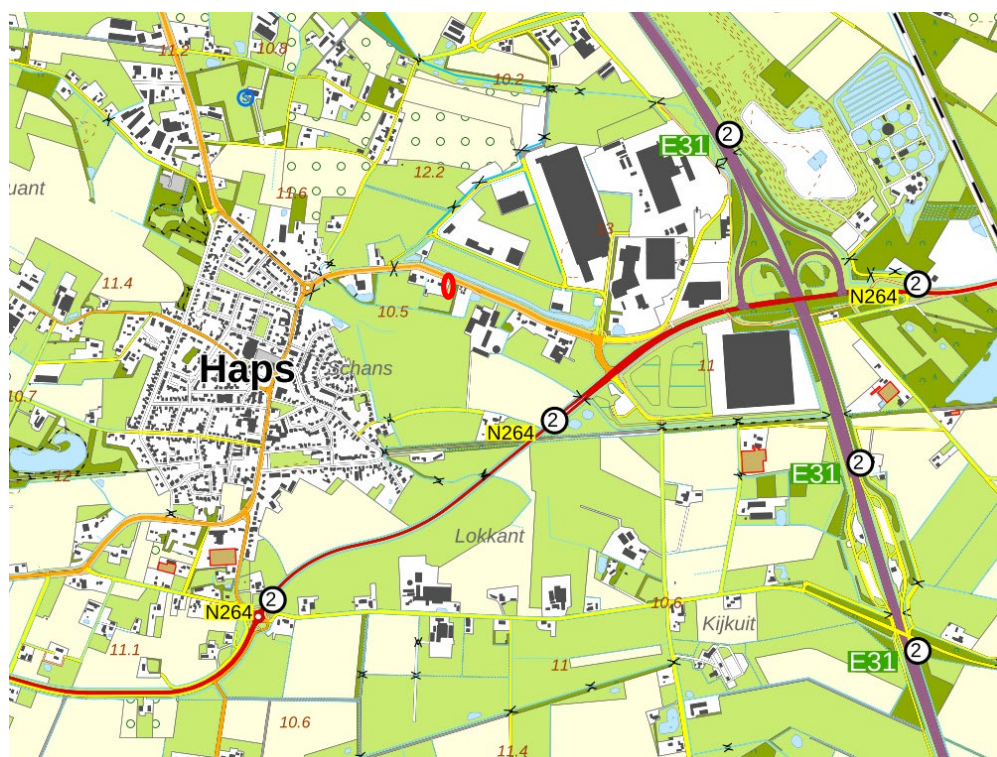
2.1 Ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving

De Oeffeltseweg vormt van oudsher de verbindingsroute van de kern Haps met het buitengebied richting Oeffelt. Ten oosten van Haps hebben zich in de afgelopen decennia diverse ontwikkelingen voltrokken die het oorspronkelijke agrarische karakter van het gebied behoorlijk gewijzigd hebben. Zo is het bedrijventerrein 'De Laarakker' tot ontwikkeling gekomen en is de provinciale weg N264 omgelegd ten zuiden van de kern Haps. Door dit laatste is het belang van de Oeffeltseweg als verbindingsroute minder belangrijk en verkeersluwer geworden.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Oeffeltseweg bestaat voornamelijk uit burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijfslocatie. Bebouwing is georiënteerd op de Oeffeltseweg, veelal in de vorm van vrijstaande grondgebonden woningen, met variabele afstanden tot de weg, een afwisseling in nokrichting en groene percelen.

Landschappelijk maakt de omgeving deel uit van het Maasterrassen landschap. Het maakt deel uit van het cultuurhistorisch waardevolle oude akkercomplex ten oosten van Haps.

Ten zuiden, westen en noorden van het plangebied lopen watergangen die van belang zijn voor de lokale waterhuishouding in het gebied.



Figuur 2.2: Ruimtelijk-functionele structuur omgeving plangebied [Topografische Dienst]

Functioneel kenmerkt de omgeving zich door een mix van burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijfslocaties. Het bedrijventerrein Laarakker is ruimtelijk dominant aanwezig, en ontsluit via de N264 op de A73.

2.2 De planlocatie

Ruimtelijk:

De planlocatie is gesitueerd aan de Oeffeltseweg. Die is na de omlegging van de provinciale weg een rustige erftoegangsweg geworden, die vanuit de kern overgaat in het buitengebied. De verkeersintensiteit op deze weg is sindsdien flink afgenomen. Het centrale deel van Haps ligt hemelsbreed op circa 600 meter afstand.

De planlocatie is momenteel onbebouwd, en hoort bij Oeffeltseweg 2b. Het is momenteel in gebruik als agrarisch cultuurland en ten behoeve van een rijbak. Het perceel ligt ingeklemd tussen twee bestaande woningen, nummers 2b en 4.

De planlocatie ontsluit op de Oeffeltseweg. Deze weg wordt aan beide zijden begeleid door vrij gelegen fietspaden. Iedere woning heeft haar eigen ontsluiting op deze weg.

Het perceel wordt zowel van nummer 2b als nummer 4 gescheiden door een robuuste volgroeide bossingel op de perceelsgrens. Aan de achterzijde is het perceel ingepast met een beukenhaag over de volle breedte van het perceel. Verderop achter het perceel wordt de waterloop begeleid door een bomenrij. Op het perceel staan 3 solitaire loofbomen. De straatzijde is het perceel aangekleed met een hekwerk met haagbeplanting. De Oeffeltseweg zelf wordt begeleid door een bomensingel ter weerszijden van de weg.



Figuur 2.3: bestaande bebouwing [Topografische Dienst]





2.3 De beoogde ontwikkeling

Hoofdopzet

Op het momenteel onbebouwde perceel wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd.

Bebouwing en ruimtelijke inpassing

De nieuwe woning wordt gerealiseerd als vrijstaande, grondgebonden woning. Deze wordt gerealiseerd op een kavel van circa 1.800 m² (circa 50 x 35 m). De woning wordt vrijstaand gerealiseerd in een landelijke sfeer. Voor het perceel is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Het perceel wordt als bouwkaavel verkocht.



Figuur 2.4: verkaveling

De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de bouwregels zoals die gelden voor burgerwoningen in het buitengebied. Dit houdt in:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

- e. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van ooievaarsnesten mag niet meer bedragen dan 7 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.

Ruimtelijke inpassing

Vanwege de geluidszone van het bedrijventerrein Laarakker, dient de woning verder terug op het perceel gerealiseerd te worden. Daarbij kan aangesloten worden bij de bestaande bebouwing (de schuur naast de woning van Oeffeltseweg 2b). Voor de diepte van het nieuwe woonperceel wordt aangesloten op de zuidelijke grens van de woonbestemming van Oeffeltseweg 2b. Hiermee wordt tevens voorkomen dat er nieuwe bouwmogelijkheden komen aan de zuidzijde waar dit nu nog niet aanwezig is. Met een perceelsbreedte van circa 35 meter is er ten opzichte van de twee aangrenzende woningen voldoende ruimte om voldoende afstand tot elkaar te realiseren in verband met privacy.

Een belangrijke omgevingskwaliteit binnen de bebouwingsconcentratie 'Oostelijke kernrandzone Haps' is het zicht op het oude akkercomplex en de waarneembaarheid daarvan vanaf de randen. Realisatie van een woning op de beoogde locatie vormt geen belemmering voor deze openheid. De te behouden doorkijk ligt ten oosten van de locatie (tussen nummer 6 en 6a). Bij de beoogde locatie is op dit moment ook al geen doorkijk vanwege de bomen en de struiken die aan de wegzijde staan.

Functioneel

De huidige agrarische functie wordt gewijzigd in een woonfunctie, ten behoeve van de realisering van één woning. Deze woning past binnen de traditionele vraag naar vrijstaande, grondgebonden woningen in het landelijk gebied. Dit type woning leent zich voor deze locatie en de ruimtelijke structuur.

Verkeer en parkeren

De woningen worden via een eigen inrit ontsloten op de Oeffeltseweg. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Landschappelijke inpassing

De woningen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Naast een bij de woning horende tuininrichting zal op de perceelsgrenzen voorzien worden in een goede landschappelijke inpassing, die aansluit op de karakteristiek van de omgeving. Deze

landschappelijke inpassing is in de bestaande situatie reeds grotendeels aanwezig in de vorm van drie solitaire bomen op het perceel, de bossingels op de westelijke en oostelijke perceelsgrens, en de beukenhaag als zuidelijke afscheiding. Afhankelijk van de vitaliteit van de bomen en de mogelijke belemmering ervan voor het functioneren van zonnepanelen op het dak, kunnen deze verplaatst worden.

Aan de straatzijde is momenteel het perceel dichtgezet met een hekwerk en haagbeplanting. Aan dit deel wordt een kwalitatieve impuls gegeven door het hekwerk en bestaande haag te vervangen door een lage beukenhaag.



Figuur: landschappelijke inpassing

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. De structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012. Hierin worden de ruimtelijke ambities voor Nederland geformuleerd voor de periode tot 2040, afgestemd op (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen in die periode. Uitgangspunt voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is de realisering van een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden waar Rijksbelangen op het gebied van ruimte en mobiliteit direct doorwerken. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met het rijksbeleid en is daarmee dan ook niet in strijd.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) uit 2020 is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Met de herbestemming van een agrarische locatie naar een woonlocatie in het buitengebied, zijn geen nationale belangen of speerpunten voor de inrichting van de leefomgeving aan de orde.

Ladder duurzame verstedelijking

Naast de hoofddoelen uit de Structuurvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De herbestemming van een agrarisch bouwperceel in het buitengebied naar burgerwoning en de toevoeging van één woning, wordt volgens vaste jurisprudentie niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing. Het betreft hier een ontwikkeling die passend is in het buitengebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente:

- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De

indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

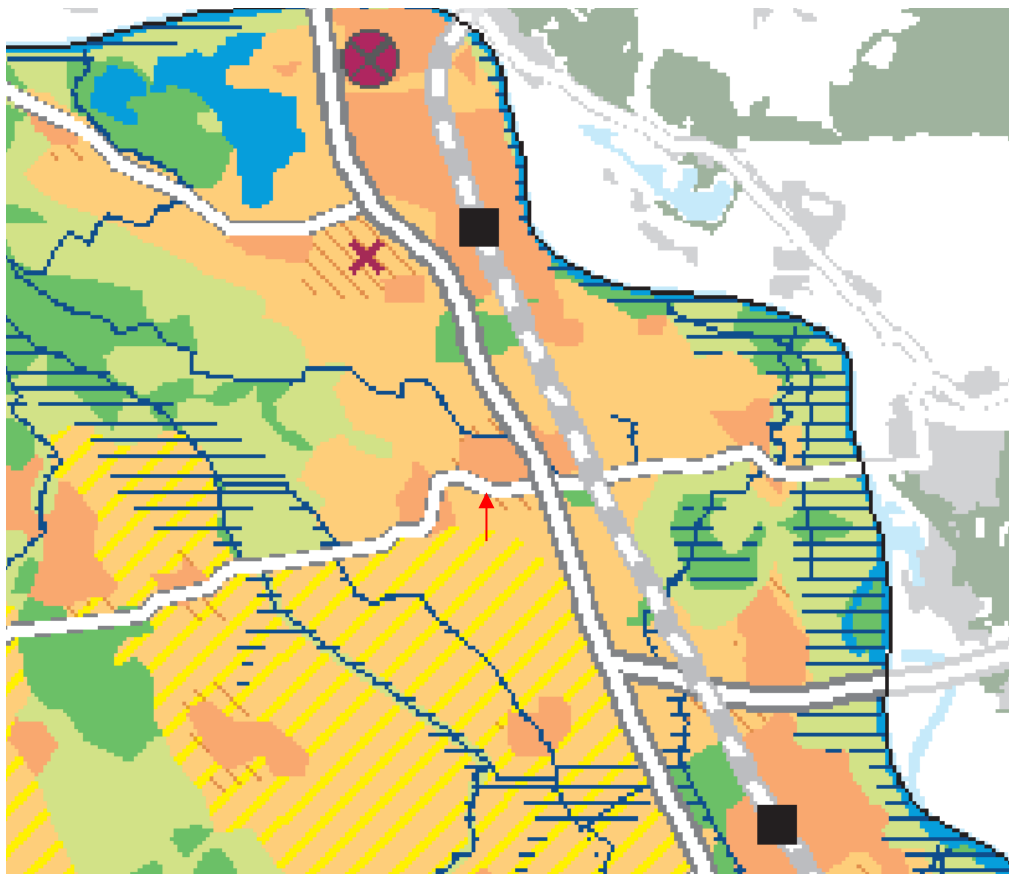
Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014' (vastgesteld 2-7-2014). In de Structuurvisie wordt het provinciaal beleid op hoofdlijnen weergegeven. Binnen de visie ligt de locatie in het gebied Gemengd Landelijk Gebied en Verstedelijking afweegbaar. Binnen het Gemengd Landelijk Gebied wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie, waar naast agrarische bedrijvigheid ruimte is voor andere functies als wonen, recreatie en andere vormen van bedrijvigheid.

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie. De vertaling hiervan in concrete regels en voorwaarden vindt plaats in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 3.1: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, structurenkaart

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. Eén visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld met als doel antwoord te geven op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofdpogaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie krijgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en omgevingsprogramma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)

Naast één Omgevingsvisie moet de provincie ook één Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening.

Een verordening is een wet die regels bevat waaraan anderen zich moeten houden. Daarom wordt de verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (zoals de provinciale Milieuverordening, de Verordening natuurbescherming en de Verordening ruimte). De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er regels in komen die vrijwel alle beleidsvelden van de provincie raken.

Behalve regels bevat de omgevingsverordening ook omgevingswaarden. Dat zijn normen die voor de kwaliteit van de fysieke omgeving gelden.

Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingsverordening is er een Interim Omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, nadien regelmatig gewijzigd). Deze Interim Omgevingsverordening is grotendeels een beleid neutrale omzetting van (onder meer) de Verordening ruimte Noord-Brabant en de overige provinciale verordeningen.



Figuur 3.2: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: basiskaart Landelijk Gebied [Provincie Noord-Brabant]

De Omgevingsverordening kent een aantal rechtstreeks werkende regels (zoals ten aanzien van de bescherming van grondwater, bodem, natuur, milieu, water). En er zijn instructieregels voor gemeenten, waaraan zij zich moeten houden bij het opstellen van nieuwe plannen of het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij deze instructieregels geldt een aantal basisprincipes die gehanteerd worden:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaarderecreatie;
- Kwaliteitsverbetering landschap.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient uitgegaan te worden van deze basisprincipes. De regels zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De planlocatie is gesitueerd binnen het Gemengd Landelijk Gebied. In het gemengd landelijk gebied bestaan mogelijkheden voor agrarische ontwikkelingen en andere aan het buitengebied gerelateerde functies. Daarnaast vallen de locaties binnen het Stalderingsgebied en Bescherming Natura2000. Deze aanduidingen zien op regels m.b.t uitbreiding van veehouderijen, dit is hier niet aan de orde.

Planlocatie

De planlocatie aan de Oeffeltseweg valt ook binnen het deelgebied Verstedelijking Afweegbaar. Binnen deze gebieden is een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk. In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling maar wordt voorzien in de realisering van één nieuwe woning in de bebouwingsconcentratie aan de oostrand van Haps.



Figuur 3.3: Interim Omgevingsverordening: Verstedelijking afweegbaar

Op basis van artikel 3.79 van de IOV kan voorzien worden in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels om het Stedelijk of Landelijk Gebied, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de [Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte](#) plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van [omgevingskwaliteit](#) ;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in [Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid](#) ; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in [Artikel 3.77](#) .

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel [Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik](#) , onder a (binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing);
- b. artikel [Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap](#) (fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit); en
- c. artikel [Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid](#) , onder a (alleen bestaande woningen zijn toegestaan).

De planlocatie aan de Oeffeltseweg ligt nabij de bebouwde kom van Haps, en maakt deel uit van een nader begrensde bebouwingsconcentratie. Met de toevoeging van één individuele woning op deze locatie is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. De bouwtitel voor de woning zal verworven worden door aankoop van een ruimte voor ruimte titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De (voormalige) gemeente Cuijk beschikt over een Structuurvisie uit 2017. In de Structuurvisie is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven. Daartoe is een structuurvisiekaart opgesteld, waar navolgende afbeelding een uitsnede van toont.

De planlocatie valt in deze Structuurvisie binnen het landelijk gebied. De visie heeft voor de locatie geen specifieke ontwikkelingsaanduidingen opgenomen. In algemene zin streeft de gemeente naar een multifunctioneel buitengebied waarin functies niet met elkaar concurreren, met in samenhang bijdragen aan een vitaal en leefbaar platteland.



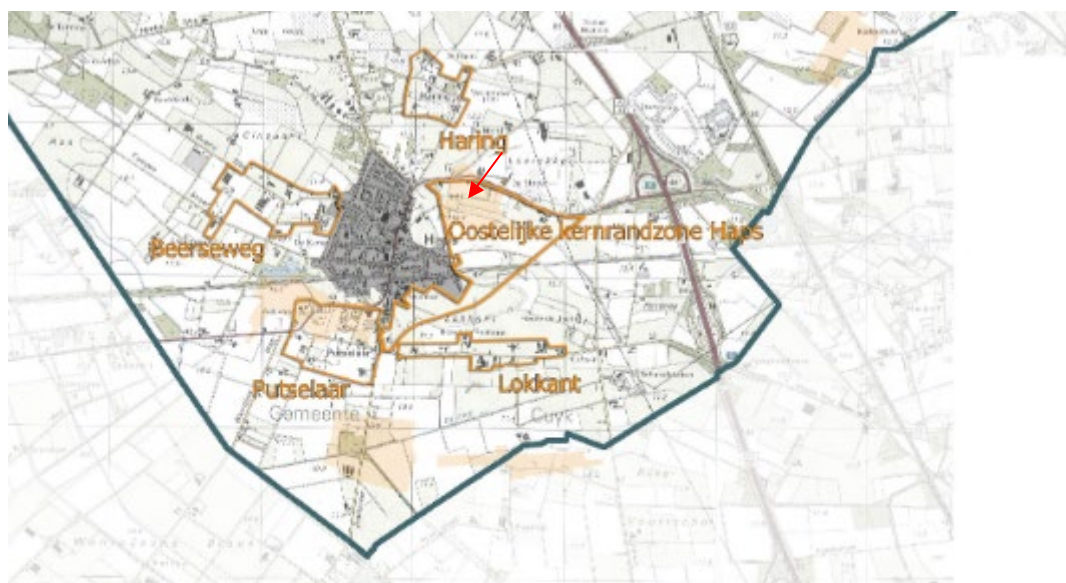
Figuur 3.5: Structuurvisie Cuijk [gemeente Cuijk]

Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties

Door de gemeente is de beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied' opgesteld in 2007 en geactualiseerd in 2017. Deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid in deze. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. In dit geval is de planlocatie op basis van de beleidsnotitie gelegen in de bebouwingsconcentratie 10: 'Oostelijke kernrandzone Haps'.

Vanwege de ligging in een bebouwingsconcentratie en de beperkte omvang van het aantal woningen (één woning), kan met inachtneming van de voorwaarden verbonden aan de provinciale ruimte voor ruimte regeling, medewerking verleend worden aan dit bouwplan. De ruimtelijke inpassing van het plan in de omgeving (ontwikkelingsrichting, bebouwing, milieutechnische uitvoerbaarheid en landschappelijke inpassing) is in deze toelichting nader onderbouwd en gemotiveerd.

De toevoeging van één woning binnen de nader begrensde bebouwingsconcentratie past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Cuijk en de beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied'.



Aangewezen bebouwingsconcentraties in de gemeente Cuijk

4. Omgevingsaspecten

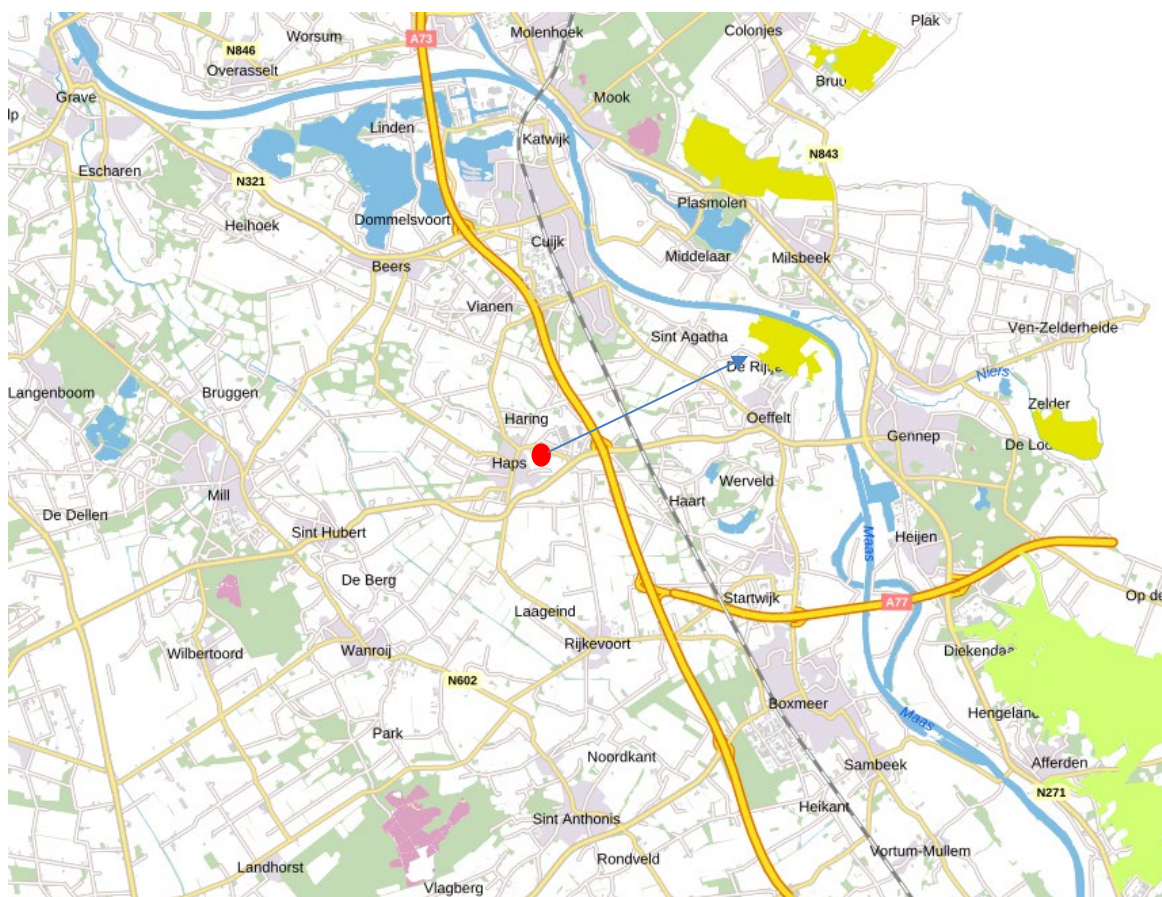
4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. De meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden zijn Natura2000 gebied Oeffelter Meent (4,5 km), Sint Jansberg bij Plasmolen (6,5 km) en de Maasduinen in de gemeente Bergen (L) op een afstand van circa 8.5 kilometer.



Figuur 4.1: Situering t.o.v. Natura2000 gebieden [Synbiosys Alterra]

Op grond van de Wet natuurbescherming dient voor nieuwe ontwikkelingen, voor zowel de aanleg/bouwfase als de gebruiksfase onderbouwd te worden wat de effecten zijn op omliggende Natura2000 gebieden. Om dit inzichtelijk te maken is met behulp van het Aeries programma een berekening gemaakt. Deze berekening is als bijlage toegevoegd.

Voor deze bestemmingswijziging is gekeken naar het effect van de bouw- en aanlegfase en gebruiksfase.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect voor zowel de bouw- en aanlegfase als de gebruiksfase op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is voor zowel de bouw- en aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. Het NNB bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingzones.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele kleine boscomplexen onderdeel van het NNB. De waterloop ten noorden van bedrijventerrein Laarakker en het Duits Lijntje zijn als ecologische verbindingzone aangeduid. Beide liggen op meer dan 500 meter afstand van het plangebied.



Figuur 4.2: Situering t.o.v. Natuur Netwerk Brabant [Provincie Noord-Brabant]

Gezien de afstand tot deze gebieden en het extensieve karakter van de woonfunctie, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Op basis van deze wet geldt een ontheffingsregime.

De planlocatie is momenteel onbebouwd en heeft een functie als agrarische cultuurgrond en paardenrijbak. Het perceel is omzoomd met bossingels op de zijdelingse perceelsgrenzen, en gecultiveerde hagen aan de voor en achterzijde. Op het perceel staan drie loofbomen. Deze bossingels, hagen en bomen zullen een functie hebben als rust- broedplaats voor vogels en (algemene) kleine zoogdieren. Op de planlocatie zelf ontbreken verder specifieke biotopen die een functie voor beschermde soorten kunnen hebben.

De woning wordt gerealiseerd op de onbebouwde gronden, waarvoor graaf- en bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden. De bestaande opgaande beplanting blijft gehandhaafd. Enkel de haag aan straatzijde wordt gerooid en vervangen door een nieuwe haag. Het plan leidt niet tot activiteiten die zouden kunnen leiden tot verstoring, versnippering of anderszins schade. Geconcludeerd kan worden dat de verandering van het gebruik binnen het plangebied geen significant negatief effect zal hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied of directe omgeving. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden bij het verwijderen van de haagbeplanting aan de straatzijde en bij aanvang van de werkzaamheden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Toetsing wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (wegen buiten bebouwde kom) mogelijk. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals bijvoorbeeld woningen.

Het plan ziet op de oprichting van één nieuwe geluidgevoelig object. Deze locatie ligt binnen de invloedssfeer van de Oeffeltseweg en derhalve dient via een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï aangetoond te worden dat de bouw van de nieuwe woning mogelijk is.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie bijlage) blijkt dat ten gevolge van de Oeffeltseweg/N264 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de woning. De geluidbelasting op de voorgevel bedraagt 53 dB. Maatregelen aan de bron en de overdrachtsweg zijn niet reëel uit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Voor de woning dient daarom een besluit hogere waarde te worden verleend tot 53 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de woning bedraagt 55 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project

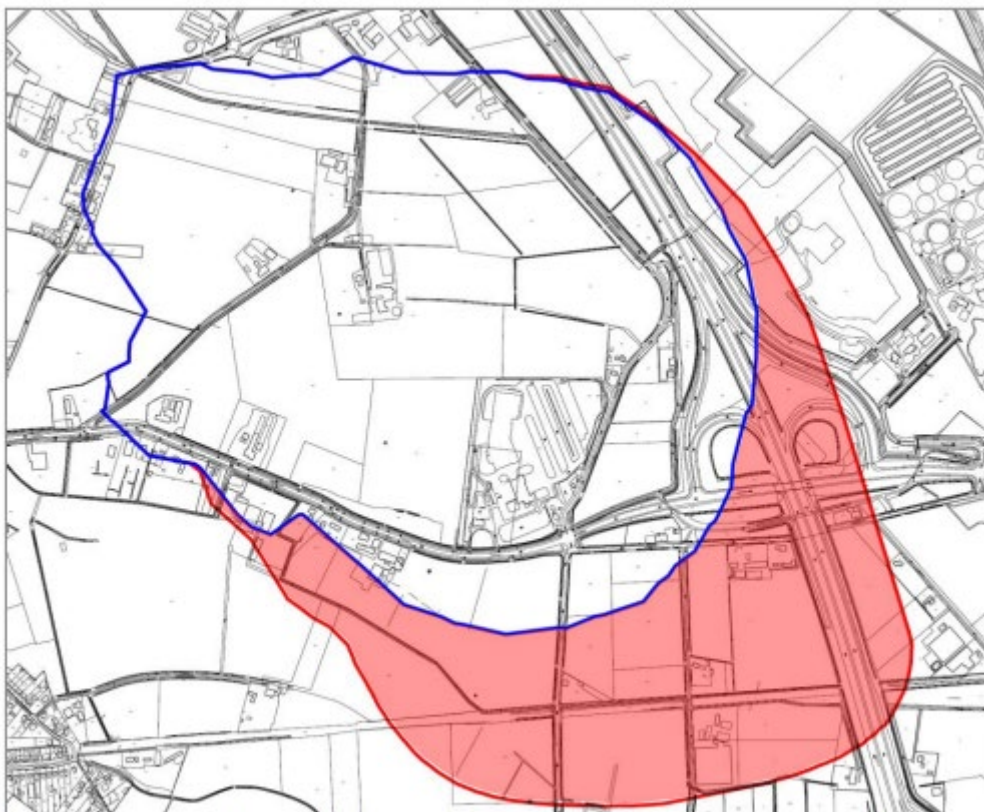
met deze geluidsbelasting op de gevels een minimale geluidsisolatie van 22 dB worden bereikt. Dit voldoet niet aan de minimale eis van het Bouwbesluit van 20 dB gevelwering, zodat een aanvullend gevelweringonderzoek noodzakelijk is bij het ontwerp van de woning. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd. De geluidsbelasting op de achtergevel is zodanig (33 dB), dat gesproken kan worden van een geluidsluwe gevel. Voor de woning is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Toetsing industrielawaai

Tegenover de planlocatie ligt het bedrijventerrein Laarakker. Op grote delen van het bedrijventerrein, zowel op Laarakker Noord als op Laarakker Zuid, zijn of worden geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. Bedrijventerrein Laarakker moet daarom worden aangemerkt als een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan, een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de 50 dB(A) zonegrens en moet worden vastgelegd in één of meer bestemmingsplannen. Op 15 juli 2009 is - gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijventerrein Laarakker' - het bestemmingsplan 'Geluidzone Regionaal Bedrijventerrein Laarakker' vastgesteld. Door middel van dat bestemmingsplan is de geluidzone rond Laarakker Noord en Laarakker Noordwest juridisch-planologisch vastgelegd.

Omdat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Laarakker Zuid' ook op Laarakker Zuid de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen mogelijk maakt, moest de geluidzone rond het bedrijventerrein worden aangepast. De oorspronkelijke geluidzone was namelijk afgestemd op de realisering van Laarakker Noord en Laarakker Noordwest en biedt geen ruimte voor de inpassing van geluidzoneringsplichtige inrichtingen op Laarakker Zuid. Verruiming van de zone in oostelijke en zuidelijke richting is noodzakelijk om de ontwikkeling van Laarakker Zuid mogelijk te maken. In een herziening van het bestemmingsplan is de nieuwe (ruimere) zone juridisch-planologisch vastgelegd. Het bestemmingsplan 'Geluidzone Bedrijventerrein Laarakker Zuid' is een zogenaamd 'parapluplan' en betreft een partiële herziening van de bestemmingsplannen die binnen de verruimde geluidzone liggen. Met een parapluplan wordt een aantal bestemmingsplannen gelijktijdig herzien op één onderdeel, in dit geval de regeling voor de geluidzone rond Bedrijventerrein Laarakker.



Begrenzing plangebied: het plangebied bestaat uit de gronden tussen de bestaande geluidzone (blauwe lijn) en de nieuwe geluidzone (rode lijn)

De planlocatie ligt deels binnen de geluidzone van het bedrijventerrein. Ter bescherming van de belangen van de daar aanwezige bedrijven en een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning, is realisatie van de woning binnen de geluidzone niet wenselijk. Voor zover een woning buiten deze geluidzone wordt gerealiseerd, zijn er op voorhand geen akoestische belemmeringen te verwachten. Wel dient voldaan te worden aan de normen voor de piekbelastingen voor geluid van deze bedrijven op het bedrijventerrein.

Om geen belemmering op te leveren voor het bedrijventerrein wordt de nieuwe woning en de bijbehorende aangebouwde bouwwerken, buiten deze geluidcontour gesitueerd. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling. Wel dient nog voldaan te worden aan de voorwaarden die horen bij het besluit hogere waarde. Het besluit hogere waarde is daartoe als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Toetsing

Het plan ziet op de toevoeging van één woning en leidt tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, samenhangend met het woonverkeer.

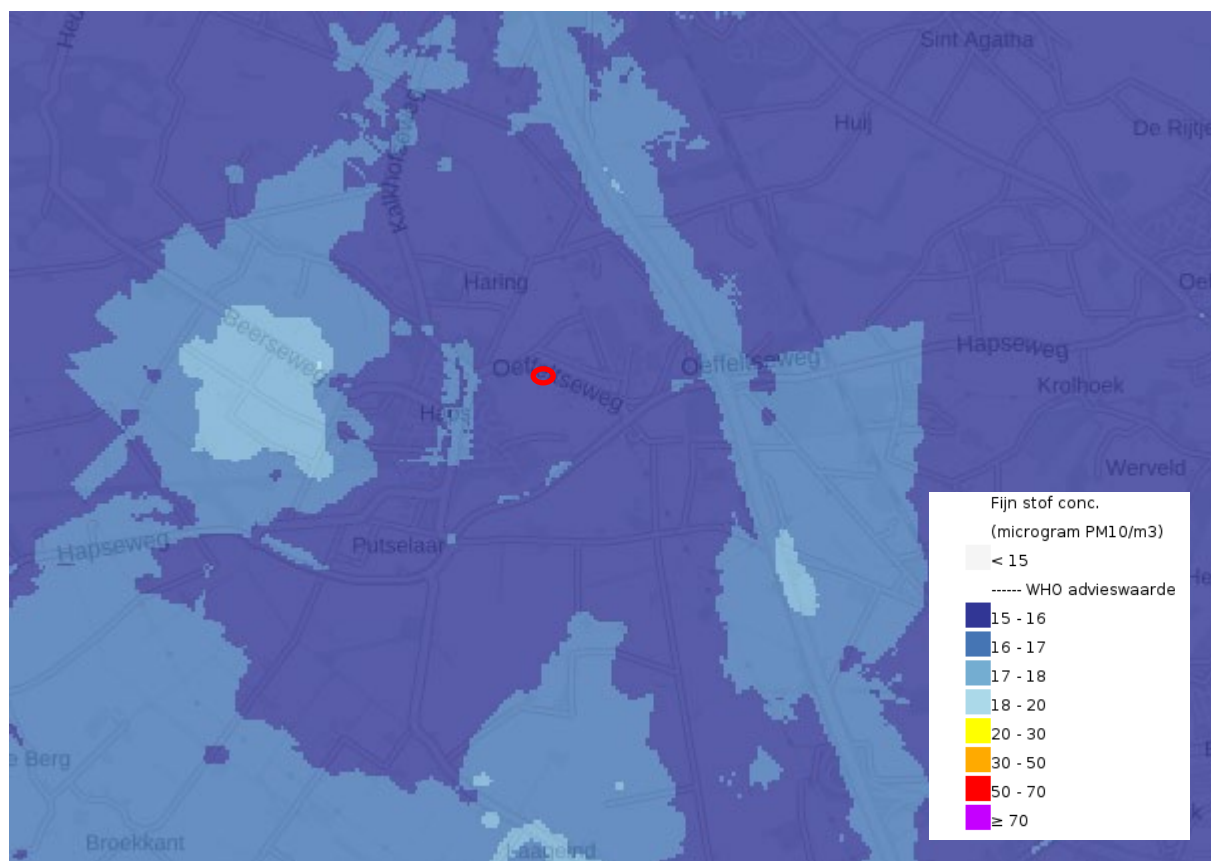
De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is. Toepassing van de NIBM-tool voor de locatie aan de Oeffeltseweg laat zien dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2020 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM₁₀) tussen 15 en 16 µg/m³ bedraagt, en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen 12 en 14 µg/m³. In de Wet

milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. De waarden ter plaatse liggen ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³.



Figuur 4.4: Grootsschalige Concentratiekaart fijn stof 2020 (Atlas leefomgeving)

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg voor gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door dergelijke activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

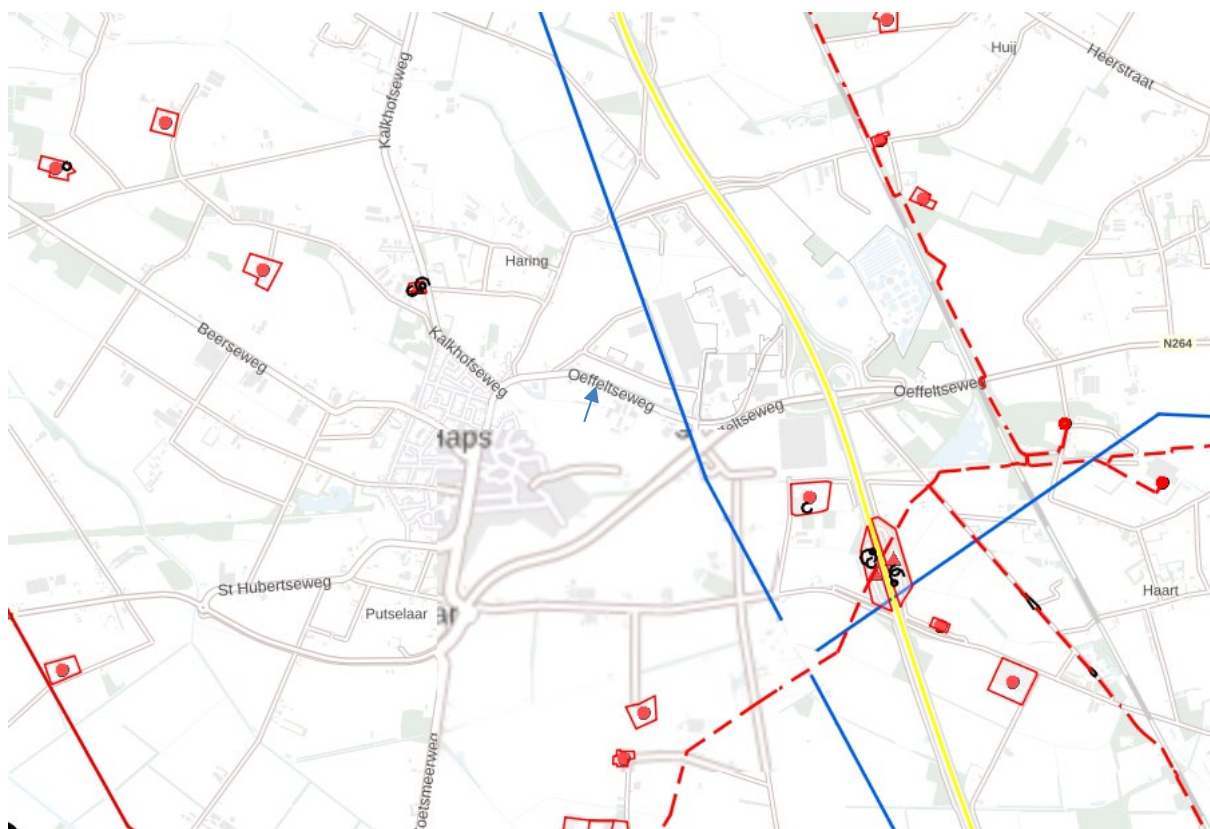
Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De gemeente heeft een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld.

Toetsing

De locaties zijn op de Risicokaart niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten, inrichtingen of leidingtracés waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het perceel niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.5: Uitsnede Risicokaart [risicokaart.nl]

4.5 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Voor het initiatief is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Toetsing

In verband met de nieuwbouw van een ruimte-voor-ruimte woning op een perceel aan de Oeffeltseweg tussen 2b en 4 te Haps is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 10 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2,0 m-mv. Zintuiglijk werden in de grond geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn drie mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en één van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,04 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met cadmium.

De verontreiniging met cadmium in het grondwater is te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel toepasbaar worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Land van Cuijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen verschillende functies en bestemmingen voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. In de ruimtelijke ordening wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In de VNG brochure worden hiervoor indicatieve richtafstanden gegeven.

Toetsing

Tegenover de planlocatie is het bedrijventerrein Laarakker gesitueerd. In de verschillende bestemmingsplannen voor dit bedrijventerrein is een milieuzonering opgenomen. Bij deze

milieuzonering is gebruik gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering, waarbij rekening is gehouden met de omliggende woningen en andere gevoelige functies. Bedrijven in de hogere milieucategorieën zijn daarbij op grotere afstand van woningen toegelaten dan bedrijven in de lagere milieucategorieën.

De gronden direct ten noorden van de Oeffeltseweg maken geen deel uit van het regionale bedrijventerrein, maar worden ingericht voor de vestiging van lokale bedrijven. Deze gronden zijn bestemd als 'Bedrijventerrein – 1'. Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3.1 met een maximale richtafstand van 50 meter. Binnen dit deel van het terrein zijn geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen toegestaan.

De gronden waarop het regionale bedrijventerrein Laarakker Noord wordt gerealiseerd, zijn bestemd als 'Bedrijventerrein - 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 3.1 tot en met 5.1 met een maximale richtafstand van 500 meter. Hier zijn wel geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen toegestaan.

De planlocatie is gelegen op 65 meter van de rand van het bedrijventerrein. Ten opzichte van de geluidcontour van het bedrijventerrein wordt de nieuwe woning daarbuiten gesitueerd. Ten opzichte van mogelijke geluidoverlast wordt daarmee voldaan aan de beoogde milieuzonering. Hoewel de locatie deel uitmaakt van het buitengebied, is er sprake van een omgeving met een gemengd karakter. In een dergelijke omgeving mogen de richtafstanden met een stap verlaagd worden wat betreft milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de situering van de woning ten opzichte van de milieuzonering van het bedrijventerrein.

Milieucategorie	Afstand rustig buitengebied	Afstand gemengde omgeving	Feitelijke afstand
2-3.1	50	30	65
4.1	200	100	130
4.2	300	200	220
5.1	500	300	350

Hieruit volgt dat de nieuwe woning inpasbaar is binnen de milieuzonering van het bedrijventerrein in het kader van een goed woon- en leefmilieu.

De nieuwe woning vormt geen belemmering voor het functioneren van het bedrijventerrein, aangezien er reeds meerdere woningen dichtbij het bedrijventerrein liggen. De nieuwe woning vormt daarmee geen belemmering voor het bedrijventerrein.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Waterparagraaf

Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

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.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het waterschap.

Waterhuishoudkundige situatie

De planlocatie is gelegen op hoge zwarte enkeerdgrond (type bEZ21) met een diepe grondwaterstand (GT VII) met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 80-100 cm -mv.

In de directe omgeving van de planlocatie liggen ten zuiden en westen primaire waterlopen van het Waterschap (zie onderstaande afbeelding). Deze wateren in noordelijke richting af naar de Laarakkerse Waterleiding, die via de Lage Raam afwatert naar de Maas. In onderhavige situatie heeft dit geen invloed op de ontwikkeling, aangezien het plangebied buiten de invloedssfeer van deze primaire waterlopen ligt.



Figuur 4.6: Leggerwatergang [Waterschap Aa en Maas]

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het plan ziet op de toevoeging van één woning op momenteel onbebouwde grond. De toename van het verhard oppervlak als gevolg van deze ontwikkeling zal circa 400 m² bedragen (woning 150 m², bijgebouwen 100 m², erf 150 m²).

Uitwerking uitgangspunten watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Het plangebied is aangesloten op het rioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld, dit mag niet geloosd worden op het rioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het hemelwater op de locatie wordt afgekoppeld en spoelt af in de tuin of/naar de aangrenzende agrarische gronden. Het hemelwater wordt op die manier opgevangen, geïnfiltreerd en niet rechtstreeks geloosd op het watersysteem. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzaam omgaan met water, passend binnen de beleidsuitgangspunten van het Waterschap.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt een vrijstelling wanneer die ruimtelijke ontwikkeling minder dan 500 m² bedraagt. Als dat het geval is worden er geen eisen aan retentie gesteld. De toename aan verhard oppervlak als gevolg van dit plan bedraagt circa 400 m². Retentie wordt gerealiseerd door afkoppeling van het schone hemelwater dat via oppervlakkige afvloeiing kan infiltreren op eigen gronden in de tuin of in infiltratiekratten naast de woning of onder de oprit. Dit water mag niet rechtstreeks afwateren op de primaire waterlopen nabij de planlocatie.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van primaire watergangen of andere gebieden met een beschermingsregime.

Overleg Waterschap

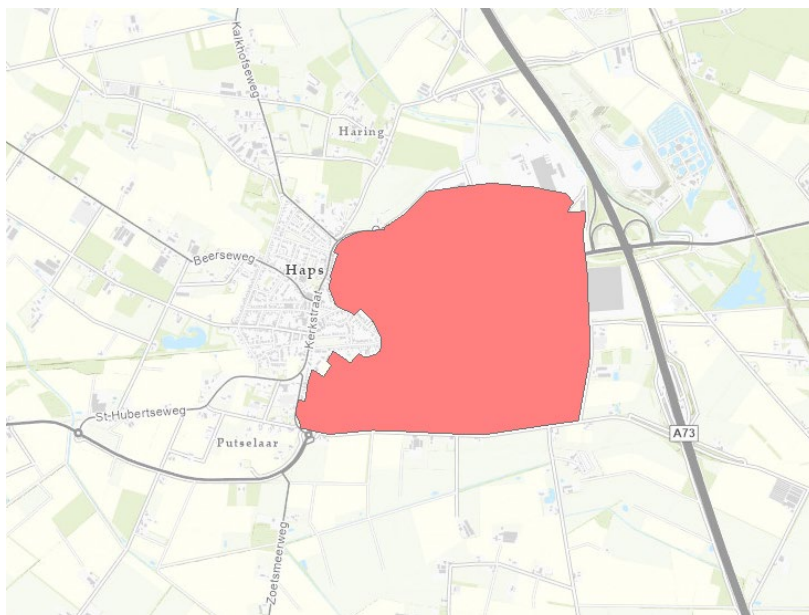
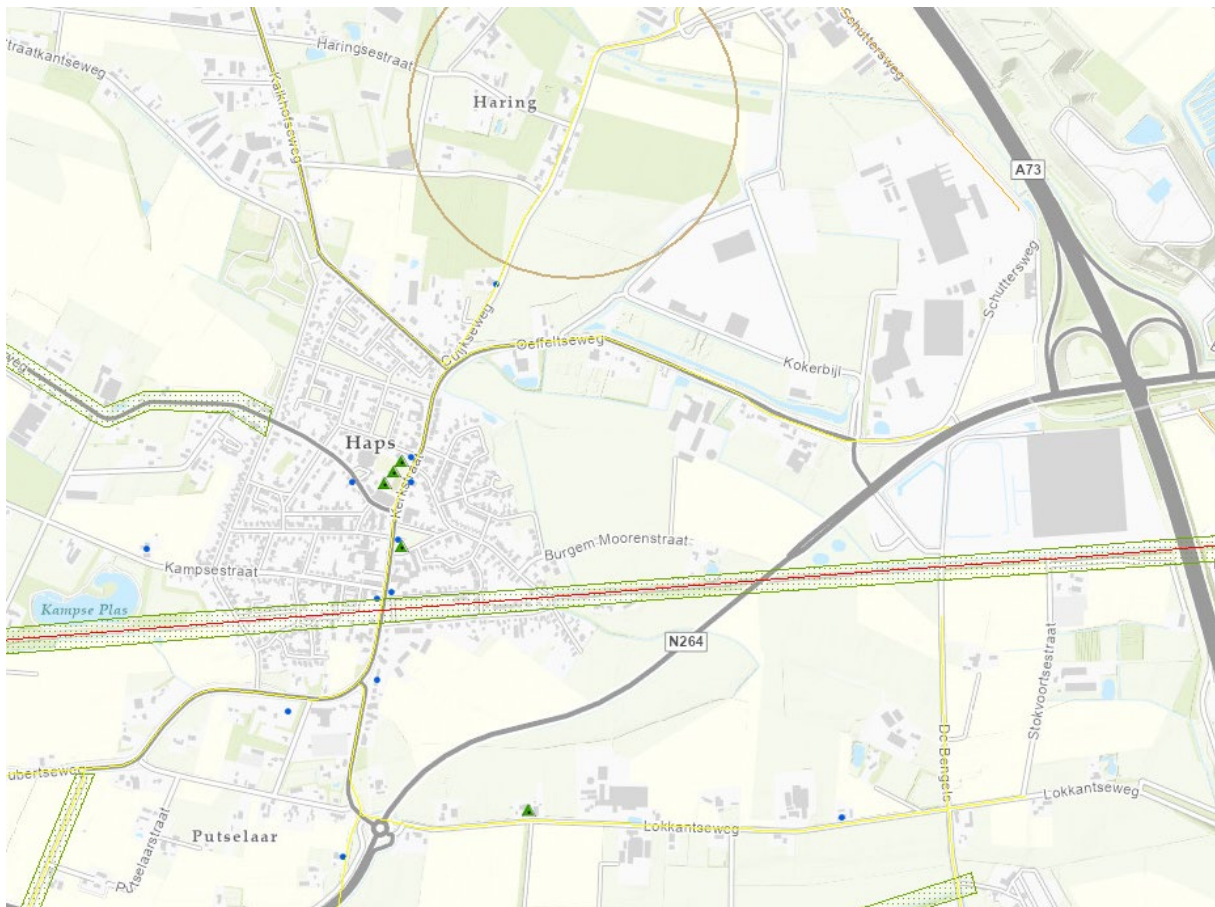
De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. In het kader van de watertoets is beoordeeld dat voor het plan de normale procedure gevolgd moet worden. Uit deze beoordeling is gebleken dat het waterschap geen inhoudelijke opmerkingen heeft op het plan (zie paragraaf 7.1 Vooroverleg).

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat de locatie zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Alleen de Oeffeltseweg zelf is als oude verbindingsweg, een lijnelement met een redelijke historisch-geografische waarde.

Het gebied maakt verder deel uit van het grote open akkercomplex ten oosten van Haps. Dit oude akkercomplex is in de middeleeuwen ontstaan door het landbouwkundig gebruik toen. Fysisch-geografisch (bodem, hoogte, reliëf) is dit complex nog deels herkenbaar, maar door diverse ruimtelijke ingrepen (bebouwing, infrastructuur, landbouwkundig gebruik) is het complex als geheel niet meer intact.

De waarneembaarheid van het akkercomplex vanaf de randen is een belangrijke omgevingskwaliteit. Ter hoogte van de planlocatie ligt de doorkijk naar het akkercomplex meer ten oosten van de bouwlocatie (tussen nummer 6 en 6a). Op de planlocatie zelf is er geen doorkijk vanwege de bomen en struiken die aan de wegzijde staan. Realisatie van een woning op de beoogde locatie vormt dan ook geen belemmering voor deze openheid. Door de nieuwe woning aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing aan de straatzijde, wordt voorkomen dat bebouwing diep het landschap indringt.



Figuur 4.7: Cultuurhistorische waardenkaart [Provincie Noord-Brabant]

De gemeente heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld op basis van archeologische verwachtingswaarden. Voor de planlocatie geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is planologisch vertaald in het bestemmingsplan

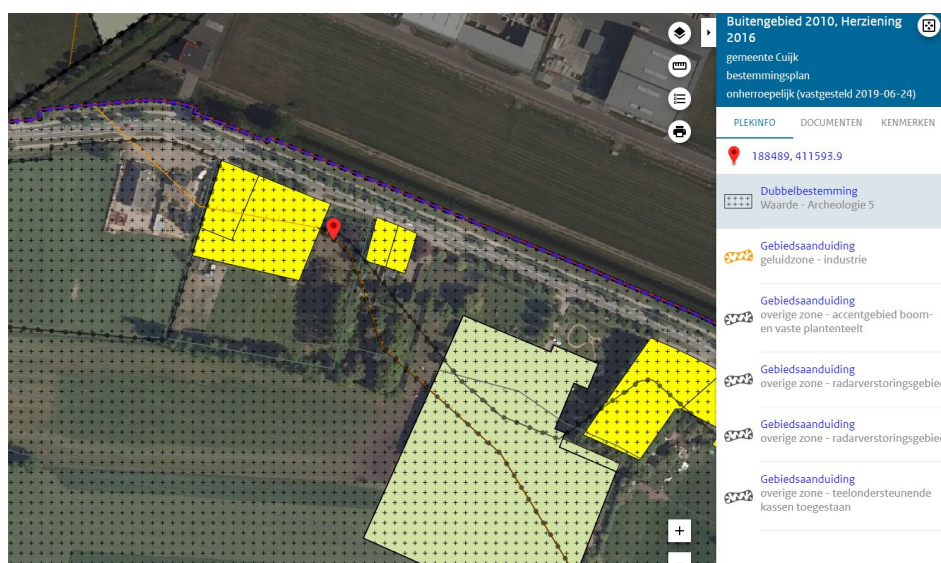
Buitengebied middels de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 5'. Ter bescherming van de archeologische waarden geldt binnen dergelijke gebieden een onderzoeksplicht bij een verstoring met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter.

Het plan voorziet niet in bebouwing of werkzaamheden die de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek overschrijden. Het oppervlak voor bebouwing (woning, bijgebouw, erf) zal maximaal 450 m² bedragen.

Uit informatie van de gemeentelijke archeoloog is duidelijk geworden dat binnen het plangebied omstreeks het begin van de vorige eeuw een rabattenbos heeft gestaan. Een dergelijke vorm van bosbouw wordt primair toegepast in gebieden waar het vrij nat is. Deze locaties krijgen daardoor een lagere verwachting als het gaat om bewonings- of begravingsresten. Dit neemt niet weg dat er nog altijd archeologische resten aanwezig kunnen zijn in het gebied. Dit zijn dan wat men noemt water gerelateerde zaken. De spreiding hiervan is een stuk ruimer dan dit het geval is bij andere resten, waardoor de trefkans ook kleiner is. Om deze reden moet de dubbelbestemming archeologie voor dit deel wel behouden blijven. Te weten een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500m² en dieper dan 50cm.

Ook blijft er ten alle tijden een archeologische meldplicht van kracht. Dit houdt in dat wanneer men meent op archeologische resten te stuiten tijdens de grondroerende werkzaamheden, de werkzaamheden direct worden gestaakt. Vervolgens dienen de minister van OC&W in de persoon van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeentelijk archeoloog van Land van Cuijk op de hoogte te worden gesteld van deze resten, waarna in overleg wordt bepaald wat er met de resten moet gebeuren.

Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet nu noodzakelijk. De beschermende regeling uit het bestemmingsplan wordt wel overgenomen in dit bestemmingsplan.



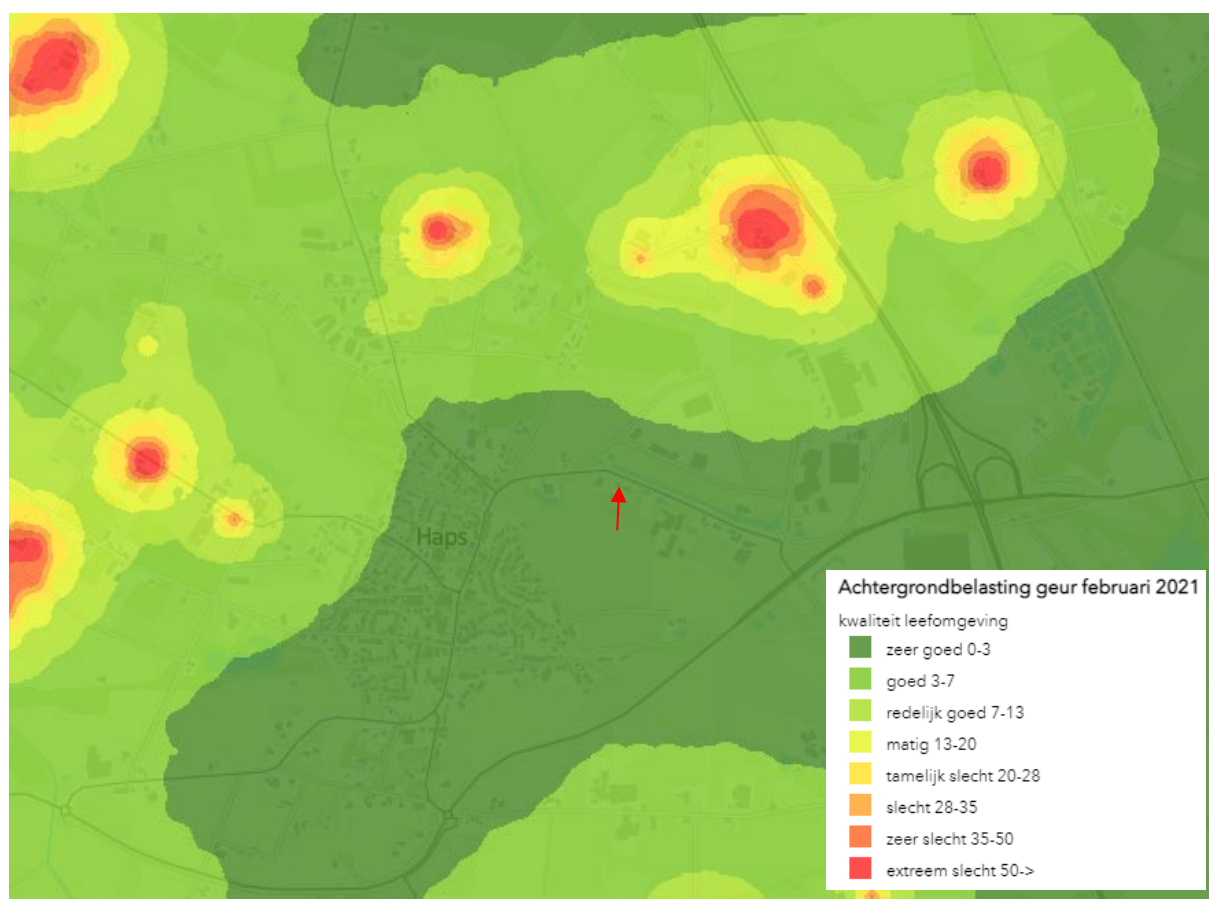
Figuur 4.8: dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 [gemeente Land van Cuijk]

4.9 Geur

Uit informatie van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) blijkt dat de achtergrondbelasting geur bij de planlocaties als goed tot zeer goed wordt gewaardeerd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten opzichte van veehouderijen in de buurt wordt voldoende afstand gehouden en deze worden als gevolg van dit plan niet in hun bedrijfsvoering beperkt. In de nabijheid van deze veehouderijen zijn namelijk reeds andere geurgevoelige objecten gesitueerd, die beperkend zijn voor deze bedrijven. De enige veehouderij in de omgeving is de melkveehouderij Oeffeltseweg 6a. Voor melkvee geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter ter voorkoming van geuroverlast. Tussen de nieuwe woonlocatie en de melkveehouderij is een afstand van 75 meter.

Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.



Figuur 4.9: kaart achtergrondbelasting geur 2021 [ODZOB]

4.10 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt

dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

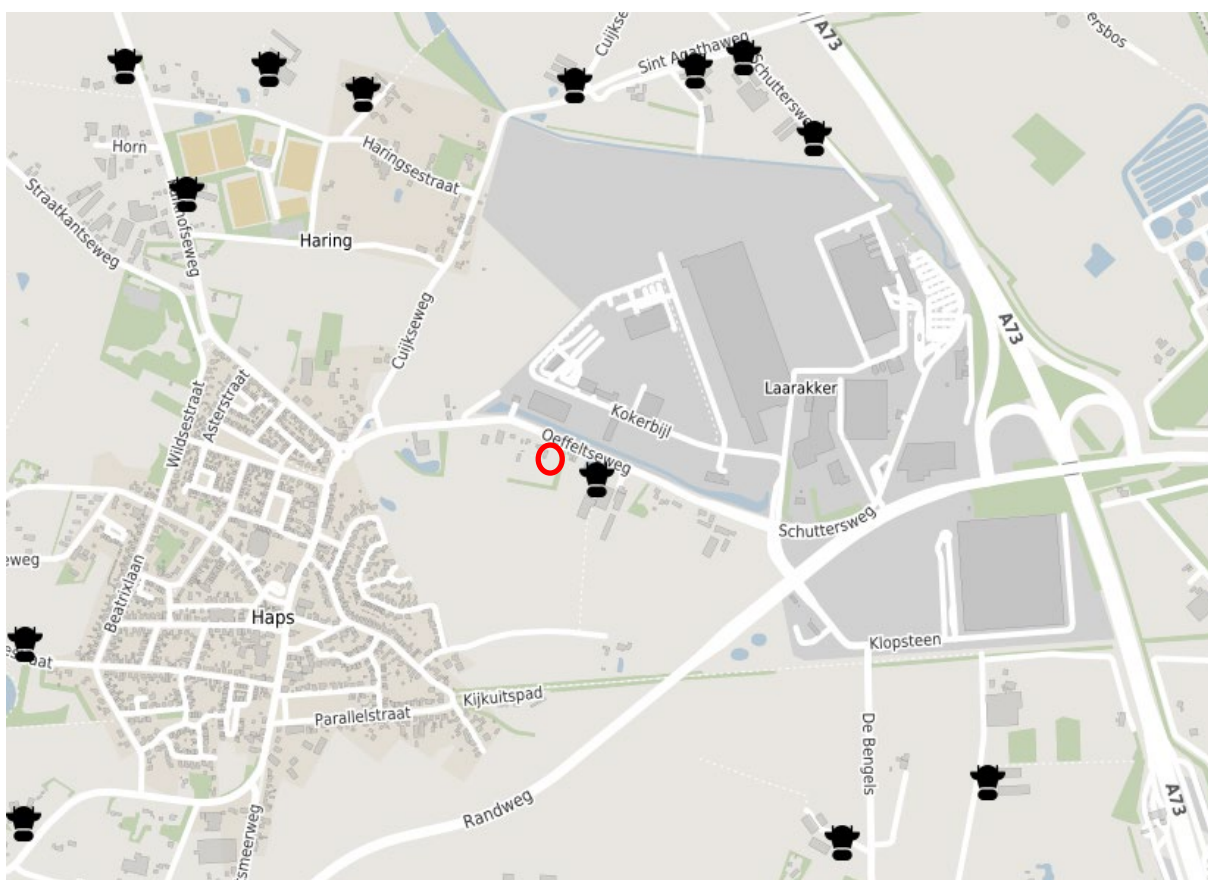
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen. Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van de GGD (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is het stappenplan doorlopen:

1. *De endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens en pluimveehouderijen):* de afstand tot een varkenshouderij bedraagt meer dan 500 meter, de afstand tot een pluimveehouderij bedraagt meer dan 500 meter. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveebedrijven in de omgeving. De meest nabij gelegen varkens- of pluimveehouderij liggen op grotere afstand. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.
2. *Toename in de emissie voor geur, fijnstof of ammoniak:* het plan leidt niet tot een toename van deze emissies.
3. *Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan:* er is geen sprake van overbelasting door geur. De achtergrondbelasting voor geur wordt als goed tot zeer

goed gewaardeerd. De afstand tot bedrijven met dieren zonder emissiefactor bedraagt meer dan 50 meter.

4. *De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij:* dit is niet het geval in de omgeving van de planlocatie.
5. *De aanwezigheid van een geitenhouderij op minder dan 2 kilometer of een pluimveehouderij op minder dan 1 kilometer:* dit is niet het geval.
6. *Aanwezigheid van mestbewerking:* er bevinden zich geen zelfstandige mestbewerkings-bedrijven in de omgeving.
7. *Ongerustheid bij omwonenden:* niet aan de orde aangezien het plan niet ziet op de vestiging of uitbreiding van een veehouderij.



Figuur: situering t.o.v. veehouderijen in de omgeving

Conclusie is dat geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico en een advies van de GGD voor deze ontwikkeling niet nodig is.

4.11 Milieu-effect beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in

de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Voor sommige projecten is het vanwege de mogelijke impact op het milieu verplicht om een milieueffectrapport op te stellen. De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure.

De m.e.r.-plicht of beoordelingsplicht geldt als een activiteit in kolom 1 van onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage staat en de bijbehorende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van onderdeel C of D wordt overschreden. Indien dat het geval is, moet de milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordelingsnotitie als bijlage aan deze aanvraag worden toegevoegd.

In dit geval worden de nieuwe activiteiten niet vernoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De toevoeging van één woning wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Nu de ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de onderbouwing in het bestemmingsplan zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.12 Verkeer en parkeren

Na de verlegging van de provinciale weg N264 ten zuiden van de kern Haps, is de Oeffeltseweg verkeersluwer geworden. De doorstroom functie van de weg is veranderd naar een erftoegangsweg. De Oeffeltseweg heeft nog steeds de inrichting van een provinciale weg, maar door de knip aan de oostzijde, heeft deze minder verkeer te verwerken. Met vrij gelegen fietspaden ter weerszijde van de weg, kan vanaf de planlocatie eenvoudig en veilig aangesloten worden op de weg. Wel dient hiervoor een nieuwe inrit gerealiseerd te worden. Het bestaande verkeersbeeld zal als gevolg van dit plan niet wezenlijk veranderen. De verkeersgeneratie van één extra woning kan eenvoudig verwerkt worden op de bestaande wegenstructuur.

Bij de nieuwe woning dient voorzien te worden in 3 parkeerplaatsen per woning. Deze dienen op het eigen terrein gerealiseerd te worden. Op deze locatie is daarvoor afdoende ruimte.

4.13 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water, gas en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om in diverse fases op de plannen te reageren via de gangbare procedures (zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan en beroep tegen het vastgesteld bestemmingsplan).

Het college heeft een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het door initiatiefnemer ingediende principeverzoek.

5.2 *Omgevingsdialoog*

In het kader van de zogenaamde omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer eind 2022 de buurt in kennis gesteld van het voornemen. Gezien de beperkte impact van het plan zijn alleen de direct omwonenden geïnformeerd. Hiervan hebben twee adressen een reactie gegeven. Deze hebben kenbaar gemaakt geen bezwaar tegen de ontwikkeling te hebben.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd.

5.3 *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan zal geheel in particuliere handen, en voor rekening en risico van initiatiefnemer, uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.4 *Grondexploitatie*

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.5 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder meer het kostenverhaal voor rekening van initiatiefnemer is vastgelegd evenals de eventuele vergoeding van planschade. Ook dient de initiatiefnemer een ruimte voor ruimte titel aan te kopen als bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6. Juridische toelichting

6.1 *Aanleiding*

Dit plan betreft een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Land van Cuijk voor de locatie aan de Oeffeltseweg in Haps. Aanleiding is de noodzaak om de herbestemming van deze locatie planologisch correct te regelen.

6.2 *Regels en verbeelding*

De planlocatie wordt voorzien van een woonbestemming, die de bouw van één woning mogelijk maakt. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

Met de planregels wordt aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de (voormalige) gemeente Cuijk. Alle dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven onverminderd van kracht.

7. De procedure

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept bestemmingsplan aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio.

Provincie Noord-Brabant:

De provincie is akkoord met het plan, mits een Ruimte-voor-ruimtetitel is aangeschaft vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

Consequenties voor het plan:

De bewijsstukken voor de aanschaf van de Ruimte-voor-ruimte titel zal voor vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar zijn.

Waterschap Aa en Maas:

Het planvoornemen leidt niet tot een verhardingstoename van meer dan 500 m² en raakt geen ruimtelijke waterbelangen. Vandaar dat er vanuit het Waterschap geen inhoudelijke opmerkingen zijn.

Consequenties voor het plan:

Voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio:

Voor het plangebied is het aspect externe veiligheid niet relevant. Om deze reden ziet de veiligheidsregio af van het geven van advies.

Consequenties voor het plan:

Voor kennisgeving aangenomen.

7.2 Te volgen procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en de inhoud ervan wordt in het zienswijzenverslag bij het plan opgenomen.

7.3 Verslag procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober tot en met 6 december 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.