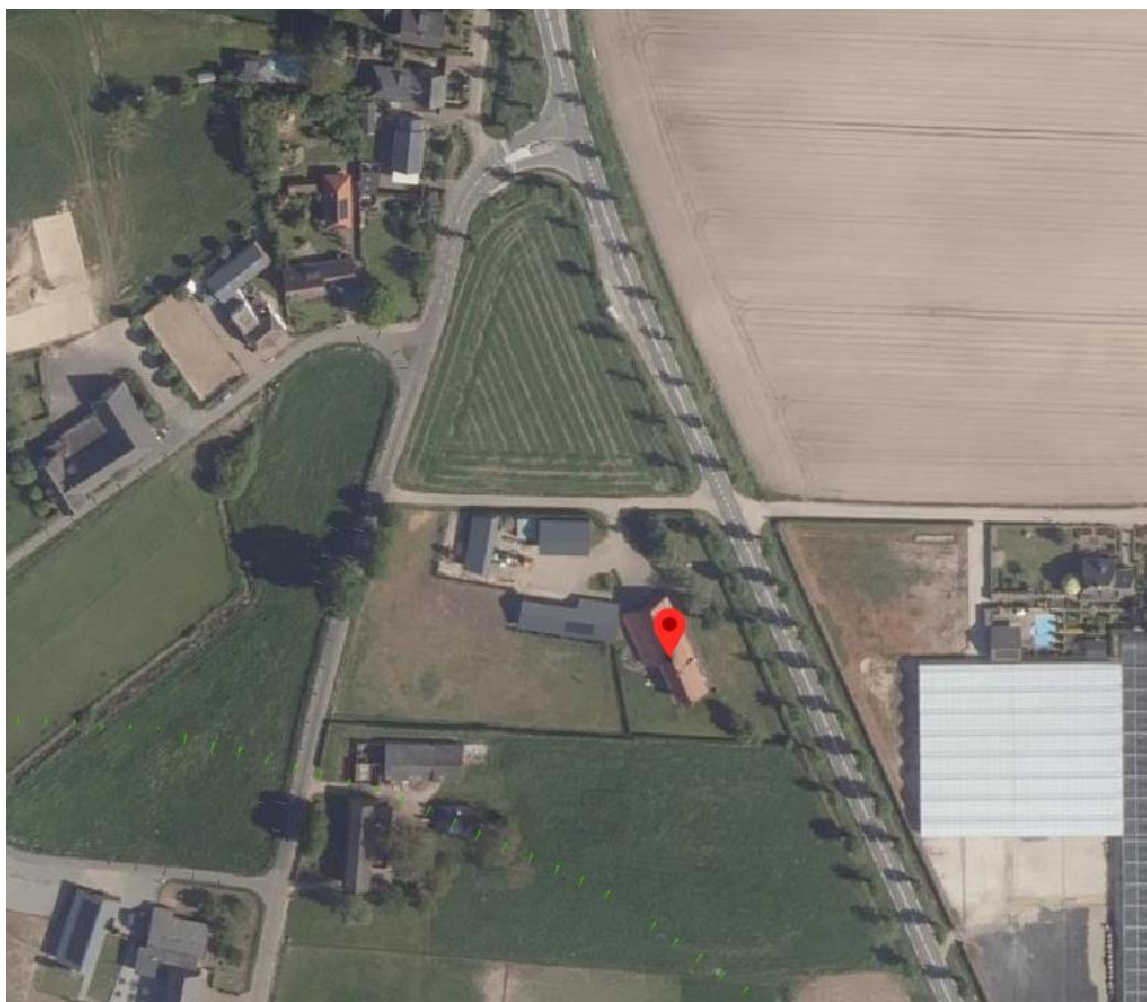


**GEMEENTE LAND VAN CUIJK**

**Ruimtelijke onderbouwing  
Provincialeweg 4 Beugen**



**GEMEENTE LAND VAN CUIJK**

**Bestemmingsplan  
Provincialeweg 4 Beugen**

**TOELICHTING**

**Versie:**  
1 oktober 2023

IMRO : NL.IMRO.1982.BPBuProvweg4-VA01

Opdrachtgever: Derks Advies, Boxmeerseweg 9, 5835 AB Beugen  
Gemeente : Land van Cuijk, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling  
Status : Vastgesteld

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|           |                                    |                                            |
|-----------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                   | <b>3</b>                                   |
| 1.1       | Aanleiding en doel                 | 3                                          |
| 1.2       | Plangebied                         | 3                                          |
| 1.3       | Geldend bestemmingsplan            | 4                                          |
| <b>2.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>            | <b>5</b>                                   |
| 2.1       | Ontwikkeling                       | 5                                          |
| 2.2       | Ruimtelijk-functionele structuur   | 7                                          |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                | <b>9</b>                                   |
| 3.1       | Rijk                               | 9                                          |
| 3.2       | Provincie                          | 10                                         |
| 3.3       | Regio                              | 16                                         |
| 3.4       | Gemeente                           | 17                                         |
| <b>4.</b> | <b>UITVOERINGSASPECTEN</b>         | <b>22</b>                                  |
| 4.1       | Milieuaspecten                     | 22                                         |
| 4.2       | Fysieke aspecten                   | 27                                         |
| 4.3       | Economische en financiële aspecten | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 4.4       | Handhaafbaarheid                   | 32                                         |
| <b>5.</b> | <b>JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>   | <b>33</b>                                  |
| 5.1       | Algemeen                           | 33                                         |
| 5.2       | Toelichting op de regels           | 33                                         |
| <b>6.</b> | <b>(VOOR)OVERLEG</b>               | <b>34</b>                                  |
| <b>7.</b> | <b>ADVIEZEN EN RAPPORTEN</b>       | <b>34</b>                                  |

|           |                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Beschrijving beeldbepalende boerderij Provincialeweg 4 Beugen (situatie 2023) |
| Bijlage 2 | Landschappelijke inpassingsplan                                               |
| Bijlage 3 | Beeldkwaliteitsplan                                                           |
| Bijlage 4 | Verslag omgevingsdialoog d.d 4 juli 2023                                      |
| Bijlage 5 | Certificaat bouwtitel Oeffeltseweg Beugen                                     |
| Bijlage 6 | Certificaat maatwerktitel Provincialeweg 4 Beugen                             |
| Bijlage 7 | CRK adviesnotitie d.d. 7 september 2023                                       |

## 1. INLEIDING

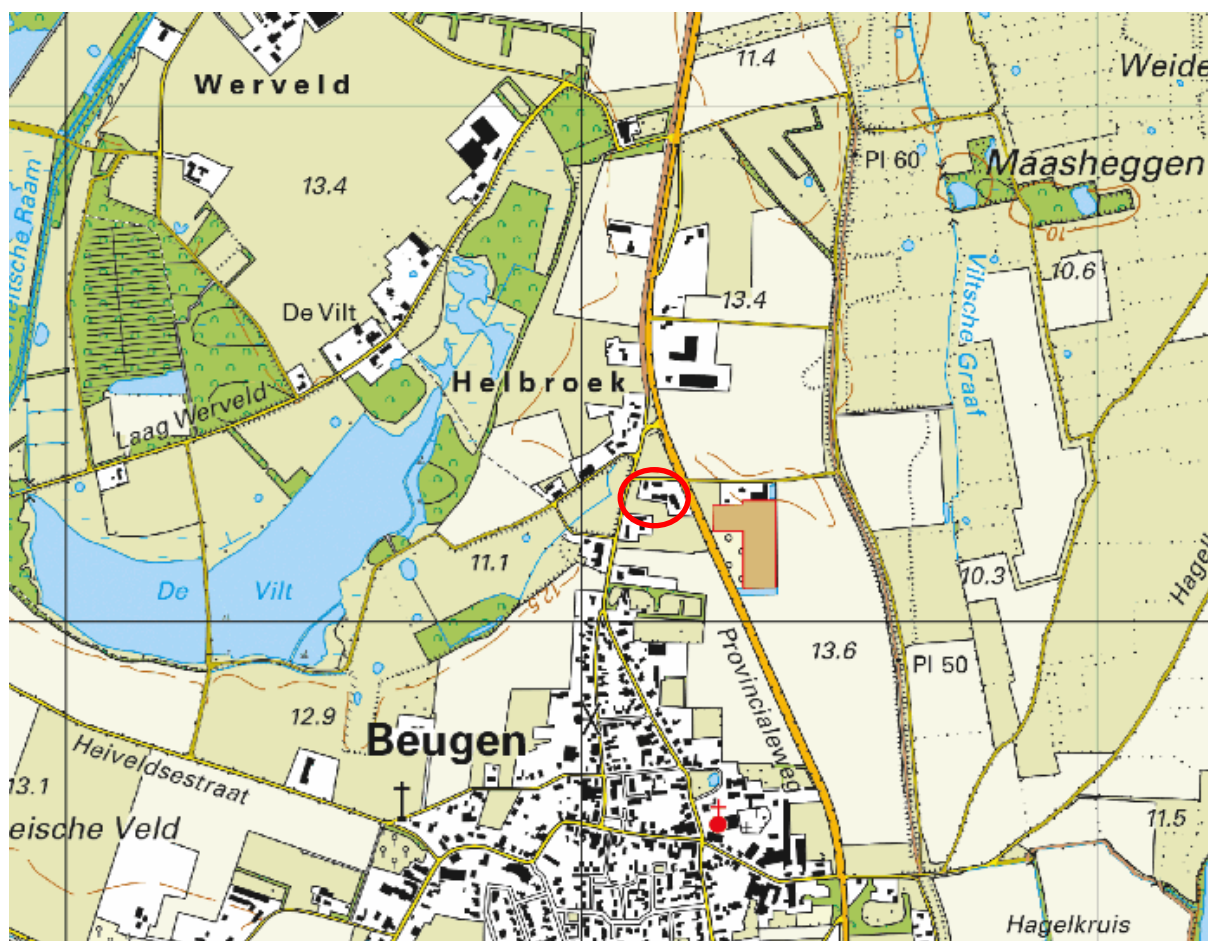
### 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie gelegen aan de Provincialeweg 4 te Beugen. Het perceel heeft momenteel een agrarische bedrijfsbestemming. Het voornemen is om het agrarisch bedrijf te beëindigen. Na beëindiging wenst men de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Daarbij wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en er wordt aan de zijde van de Oeffeltseweg een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. De aanwezige bebouwing zal in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de woningen. In samenhang hiermee wordt het perceel bestemd als woonbestemming. Derhalve dient ter plaatse van de planlocatie het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Op 24 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van (de voormalige) gemeente Boxmeer besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. In navolging hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de (voormalige) gemeente Boxmeer.

### 1.2 Plangebied

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie G, nummers 1991 en 1992. De totale oppervlakte bedraagt 7.530 m<sup>2</sup>.



Figuur: situering plangebied



*Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2018.*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2018”, vastgesteld op 16 mei 2019, van de (voormalige) gemeente Boxmeer. Dit bestemmingsplan is in 2020 op onderdelen herzien middels het Veegplan Buitengebied 2019

toepassing. Voor dit perceel geldt het volgende:

- Enkelbestemming “Agrarisch”.
- Dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3”.
- Dubbelbestemming “Attentiegebied NNB”.

De locatie heeft een bouwvlak van circa 0,75 hectare.

De gronden zijn verder voorzien van de aanduidingen:

- Aardkundig waardevol gebied
- Beperkingen veehouderij
- Verruimd VAB beleid.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Ontwikkeling

#### Hoofdopzet:

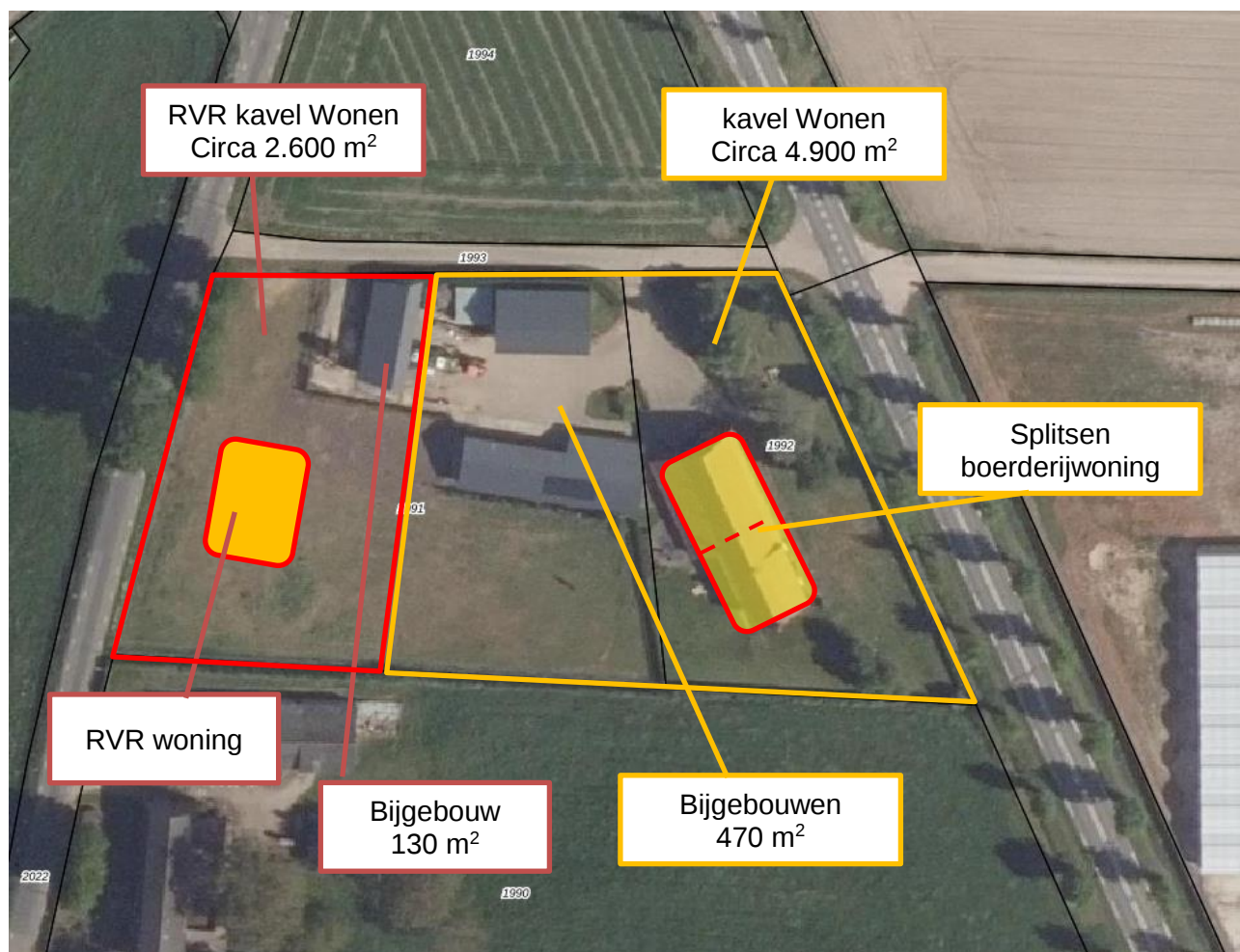
De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beëindiging agrarisch bedrijf;
- Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Vestiging van een wooneenheid in het voormalige staldeel van de beeldbepalende boerderij;
- Realisering van een ruimte woning aan de Oeffeltseweg.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

#### Verkaveling:

Het perceel van 7.530 m<sup>2</sup> wordt verdeeld in twee kavels van circa 4.900 m<sup>2</sup> en 2.600 m<sup>2</sup>. Met deze perceelsoppervlakte en een frontbreedte van 60 meter aan de Oeffeltseweg is er voldoende ruimte om een landelijk woonmilieu te creëren. De nieuwe ruimte voor ruimte woning wordt georiënteerd op de Oeffeltseweg.



#### Bebouwing:

De boerderij dateert van midden 20<sup>e</sup> eeuw, en is een karakteristieke boerderij zoals die na WOII in deze streek zijn gerealiseerd. In WOII zijn veel boerderijen beschadigd of verloren gegaan door oorlogsgeweld. Na de oorlog zijn veel boerderijen herbouwd of nieuw gesticht. Deze boerderij is een voorbeeld van een nieuw gestichte boerderij na de oorlog. Het woonhuis is geïntegreerd in de bouwmassa van de boerderij. Anders dan de typische Brabantse langgevel boerderijen, onderscheidt het woongedeelte zich in haar verschijningsvorm duidelijk van het staldeel. Het exterieur van de boerderij is nagenoeg geheel authentiek

en nog intact aanwezig en zichtbaar. Haar toentertijd moderne verschijningsvorm en uitstraling onderscheidt zich van de meer traditionele langgevel boerderijen. Daarmee is deze boerderij een voorbeeld van de bouwhistorische ontwikkeling op het platteland in de naoorlogse periode. Op grond hiervan is deze boerderij aan te merken als een beeldbepalende boerderij, ook door haar duidelijke zichtbaarheid en situering aan de Provincialeweg. Kenmerkende elementen van de boerderij zijn:

- Duidelijk onderscheid tussen woongedeelte en stalgedeelte
- Rationaliteit en symmetrische indeling gevels/raampartijen
- Zesvlaks raampartijen in het staldeel
- Het onderbroken dakvlak
- Hooizolder met hooiluik en raampartijen
- Detaillering: overkapte voorportaal woning.

Een beschrijving en fotoreportage van de beeldbepalende boerderij is opgenomen als **Bijlage 1**.

Met het beëindigen van de bedrijfsvoering verliest het stalgedeelte haar oorspronkelijke agrarische functie. Dit gedeelte is onlosmakelijk verbonden met het woongedeelte. Het plan is om de boerderij in 2 eenheden te splitsen: de bedrijfswoning wordt burgerwoning en het staldeel wordt omgezet naar een woonfunctie. De bouwmassa heeft voldoende inhoud ( $> 1.500 \text{ m}^3$ ) om hier 2 zelfstandige wooneenheden in te realiseren. De splitsing gebeurt via in pandige verbouwingen. De bouwmassa en het aanzicht zullen niet wezenlijk veranderen.

De boerderij beschikt na herverkaveling over een diepe achtertuin, voor beide wooneenheden. De bestaande gebouwen op het achtererf van respectievelijk  $320$  en  $150 \text{ m}^2$  blijven behouden als bijgebouw bij de woningen. De boerderij is landschappelijk ingepast met enkele bomen aan de straatzijde en haagbeplanting op de perceelsgrenzen. Op de grens met het nieuwe bouwperceel wordt een groene afscheiding aangebracht in de vorm van haagbeplanting.



*Foto: aanzicht bestaande boerderij*

De nieuwe ruimte voor ruimte woning wordt in de vorm van een vrijstaande grondgebonden woning gerealiseerd. In aansluiting op de andere woningen aan de Oeffeltseweg en met het oog op het behoud van de karakteristiek van de straat, wordt de nieuwe woning met de voorgevel op een afstand van 12 tot 15 meter van de perceelsgrens geplaatst. Deze voegt zich daarmee in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving. Voor de woning is nog geen concreet bouwplan. Aangesloten zal worden op de

bouwmogelijkheden voor woningen in het buitengebied uit het bestemmingsplan (goot- en bouwhoogte, afstand perceelsgrenzen). Dit betekent een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> en een goot- en bouwhoogte van 5,5 en 10 meter. Rekening houdende met de karakteristiek van de omgeving zal de woning gebouwd worden in één bouwlaag en afgedekt worden met een kap.



Foto: locatie Oeffeltseweg

#### *Ontsluiting en parkeren:*

De boerderijwoning wordt via een insteekweg op de Provincialeweg ontsloten. Deze weg weegt uit op de Oeffeltseweg. De nieuwe ruimte voor ruimte woning wordt direct ontsloten op de Oeffeltseweg. Op eigen terrein is ruimte voor voldoende parkeergelegenheid voor alle woningen.

#### *Waterhuishouding:*

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld. Op eigen terrein is ruimte om te voorzien in infiltratievoorzieningen voor dit afgekoppelde hemelwater. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten rond de woningen of via oppervlakkige afvloeiing in de tuin.

## **2.2 Ruimtelijk-functionele structuur**

De locatie is gelegen aan de verbindingsweg tussen de kerkdorpen Beugen en Oeffelt. Circa 250 meter ten zuiden van de locatie begint de bebouwde kom van Beugen, en op circa 600 meter het centrale Kerkplein van Beugen. Aan de westzijde is natte natuurparel 'de Vilt' gelegen, een beschermd natuurgebied. Aan de oostzijde ligt het Maasheggengebied.

De locatie maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Beugen-Noord. Deze bebouwingsconcentratie bevindt zich aan de noordelijke uitlopers van de kern Beugen. De groenstructuur langs de weg is als waardevol historische groenstructuur aangemerkt en de aanwezigheid van de molen zorgt ervoor dat vrijwel het gehele gebied binnen de contouren van de molenbiotoop valt. In de uitloper van de kern Beugen zijn twee panden uit de MIP-lijst aanwezig. De molen zelf is als Rijksmonument aangemerkt.

Het lint biedt ruimte aan een breed scala woningen en (agrarische) bedrijvigheid en het gehele lint wordt begeleid door bomen. Sommige delen hebben een sterk historisch karakter, terwijl andere delen veel recenter gebouwd zijn. Over het algemeen staan de woningen op ruime kavels. Over de gehele lengte van het lint zijn op diverse plaatsen uitzichten naar het achter gelegen landschap.

Als uitloper van het dorp naar het buitengebied heeft het gebied een sterk landelijk karakter. Veel oorspronkelijk agrarische bedrijven zijn inmiddels gestopt, en hebben nu overwegend een woonfunctie. Aan de oostzijde van de Provincialeweg is een glastuinbouw bedrijf gevestigd.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1 Rijk**

##### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft weer de volgende ambities voor Nederland die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent o.a. een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten en stel per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat onder meer de volgende nationale belangen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. Rijkswaagwegen;
3. Defensie;
4. Natuurnetwerk Nederland;
5. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
6. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
7. Elektriciteitsvoorziening;
8. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
9. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
10. Kustfundament;
11. Grote rivieren;
12. Waddenzee en waddengebied;
13. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Sinds 1 oktober 2012 gelden er via het Barro landelijke regels voor het bestemmen van primaire waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones.

## 3.2 Provincie

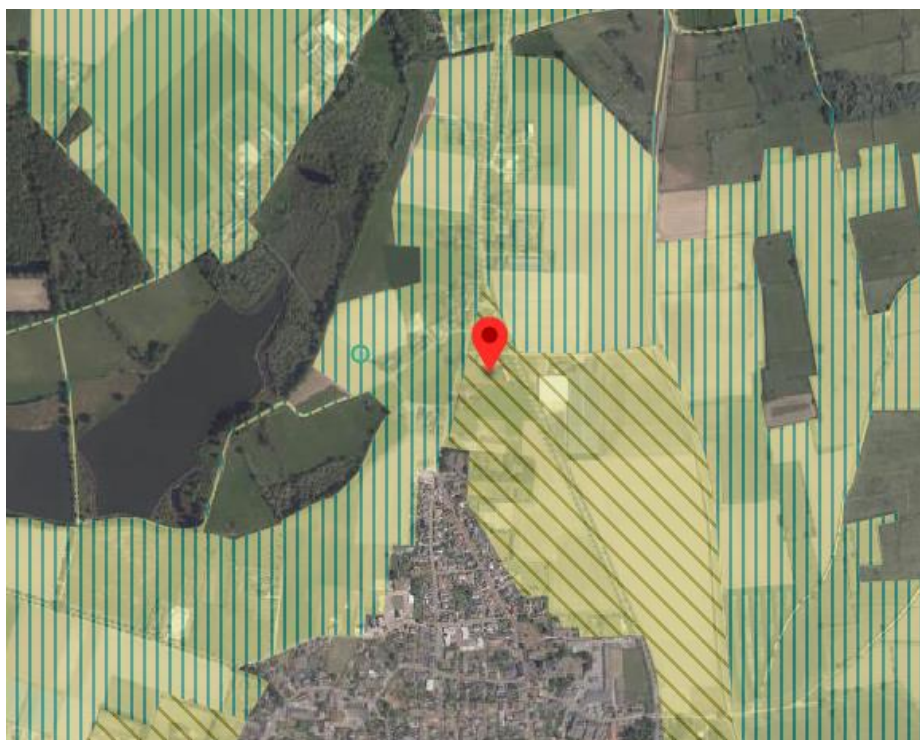
### 3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe in 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: "samenwerken aan kwaliteit". De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijk structuren: de groenblauwe mantel, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken. De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de "uitwerking gebiedspaspoorten". Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 18 maart 2014 in werking getreden Verordening Ruimte 2014 bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van met name bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied. Per 5 november 2019 is de Verordening Ruimte vervangen door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, en daarna regelmatig geactualiseerd.



*Figuur: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Gemengd Landelijk Gebied.*

Het plangebied is gelegen binnen het Gemengd Landelijk Gebied. Binnen het Gemengd Landelijk Gebied wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie, waar naast de agrarische functie ruimte is voor andere functies zoals wonen, recreatie en kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid.

De locatie is tevens gelegen binnen de volgende aanduidingen:

- Verstedelijking afweegbaar
- Aardkundig waardevol gebied
- Cultuurhistorisch waardevol gebied
- Staldering, Bescherming Natura2000 en Beperkingen Veehouderij
- Attentiezone waterhuishouding.

De ontwikkeling ziet op het beëindigen van de agrarische functie, met een herbestemming naar een woonfunctie. Voor deze ontwikkeling in het Gemengd Landelijk Gebied zijn een drietal bepalingen uit de verordening van belang.

In artikel 3.68 van de verordening is bepaald dat met betrekking tot wonen in het landelijk gebied:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Op deze regel is in artikel 3.69 een mogelijkheid opgenomen om hiervan af te wijken. Dit betreft:

- het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (artikel 3.69, lid d);
- een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als die wordt behouden en een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel (artikel 3.69, lid b);

Voor de realisering van een ruimte voor ruimte woning is in artikel 3.79 een regeling opgenomen.

In dit geval is sprake van het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze bedrijfswoning zelf (onderdeel van de beeldbepalende woonboerderij) wordt niet in meerdere wooneenheden opgesplitst. Het stalgedeelte van de karakteristieke boerderij wordt omgezet in een zelfstandige wooneenheid. Met het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie, wordt op die manier een passende herbestemming gegeven aan dit deel van de boerderij. Daarmee wordt bijgedragen aan de instandhouding van deze beeldbepalende bebouwing. Er is geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt wordt. De aanwezige bebouwing wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de woningen. Op grond van de gemeentelijke regelgeving is dit mogelijk. Op deze manier wordt aan de bepalingen van artikel 3.69 voldaan.

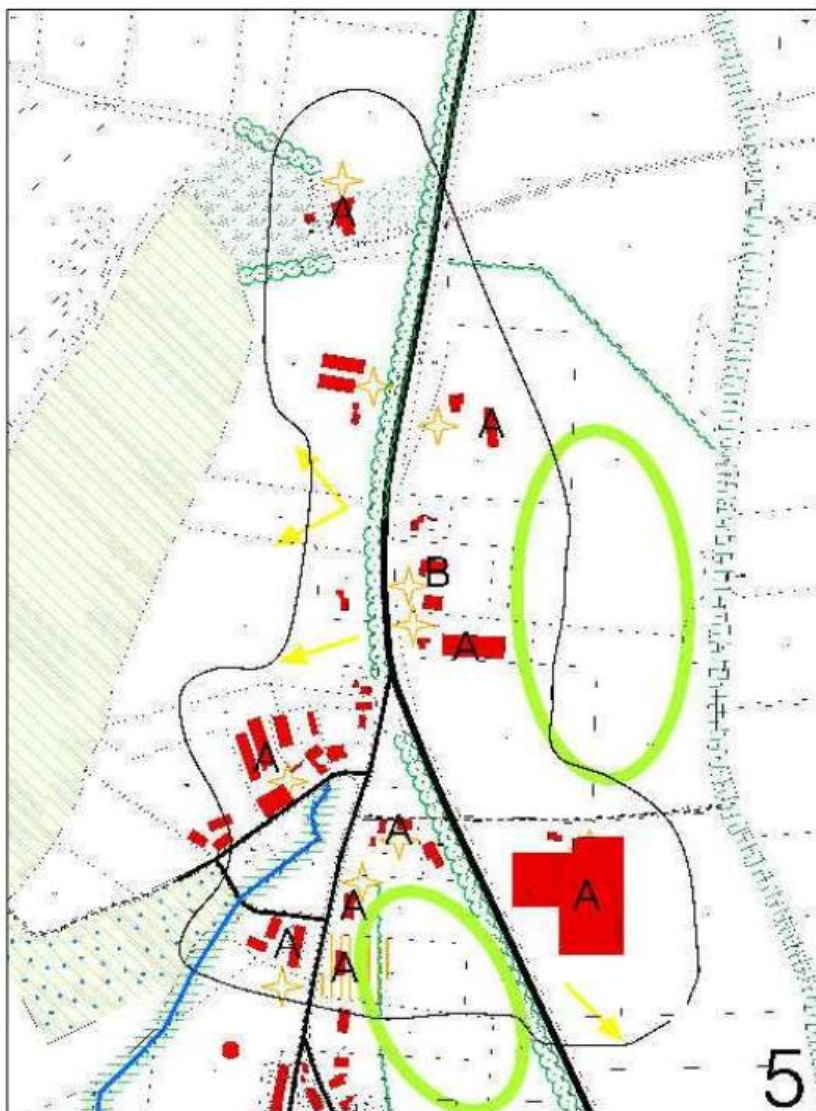
Voor de realisering van een ruimte voor ruimte woning is artikel 3.79 van belang. Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte plaatsvindt.
- b. Op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit),
- c. Past binnen de beoogde ontwikkelingsrichting van het gebied.

Om te voldoen aan de eerste voorwaarde wordt via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een bouwtitel verworven.

De locatie voor de ruimte voor ruimte kavel is gesitueerd in een bebouwingsconcentratie, en op een planologisch aanvaardbare locatie. De locatie maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Beugen Noord, zoals vastgelegd in de gemeentelijke Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties uit 2009. Binnen de kaarten, behorende bij dit beleid, is het plangebied gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Beugen-Noord. Ter plaatse van het plangebied is binnen de bebouwingsconcentratie Beugen-Noord aangegeven waar transformaties op kavels mogelijk zijn. De locatie Provincialeweg 4 is er hier één van. Een

transformatie van functies binnen het plangebied op dit kavel is zodoende toegestaan, en past daarmee binnen de beoogde ontwikkelingsrichting van het gebied.



*Figuur: streefbeeld bebouwingsconcentratie Beugen Noord (gemeente Land van Cuijk)*

De nieuwe woning zal landschappelijk ingepast worden. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage bijgevoegd.

De locatie is gesitueerd binnen het gebied Verstedelijking afweegbaar. De toevoeging van één woning in dit gebied leidt niet tot (de aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Daarmee wordt voldaan aan de eisen vanuit de provinciale verordening voor herbestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, de splitsing van een beeldbepalende boerderij in twee wooneenheden en de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning in een bebouwingsconcentratie.

In de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit van de provincie (vastgesteld op 14 juni 2022) is uitwerking gegeven aan toepassing van artikel 3.78 van de verordening. Dit is van toepassing voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning én het toevoegen van een woning in de beeldbepalende boerderij.

Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt aangegeven dat er een basisinspanning nodig is van minimaal 250 m2 sloop van bedrijfsgebouwen. In dit geval is geen sprake van sloop van bedrijfsgebouwen conform gemeentelijk beleid. Aan de inspanning voor het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning ( $250 \times €25,- =$ ) van €6.250,- wordt voldaan door afdracht in het gemeentelijk groenfonds.

Voor het realiseren van een wooneenheid in het staldeel van de beeldbepalende boerderij wordt een tegenprestatie gevraagd van €62.500,-. Deze tegenprestatie wordt eveneens gerealiseerd via aankoop van een deeltitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

De totale tegenprestatie voor deze ontwikkeling bedraagt dan:

| Ontwikkeling                                   | waarde            |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Aanschaf titel voor één RVR woning             | €125.000,-        |
| Aanschaf deeltitel RVR voor beeldbepalend pand | €62.500,-         |
| Omzetten bedrijfswoning (groenfonds)           | €6.250,-          |
| <b>Totaal</b>                                  | <b>€193.750,-</b> |

In het bestemmingsplan zal verder geborgd worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit:

- Splitsing is in pandig
- Beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd. De kenmerkende elementen van de boerderij zijn beschreven en op foto vastgelegd.
- Bij situering bijgebouwen rekening houden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij
- Behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij.

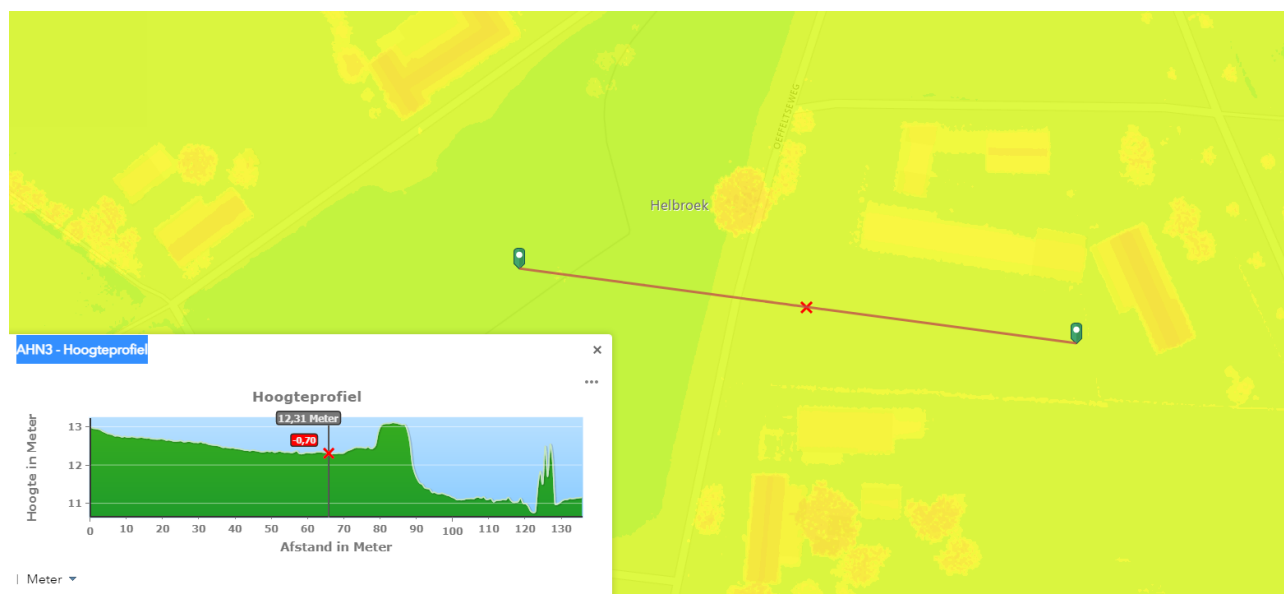
De planlocatie is gelegen binnen Aardkundig waardevol gebied. Dit betreft de ligging op de Maasterrassen van het Land van Cuijk. Dit is een uitgestrekt gebied dat een groot aantal in het landschap goed zichtbare reliëfvormen bevat die sinds het einde van de laatste ijstijd zijn opgebouwd door de Maas: oude Maasgeulen en platen, afgesneden Maasmeanders, rivierterraswanden, en de huidige overstromingsvlakte. De bescherming van het aardkundig waardevol gebied dient gericht te zijn op:

- Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgroningen / ophogingen), met name uitbreiding van bewoningskernen, aanleg van wegen en spoorwegen, delfstoffenwinning en waterbouwkundige werken hebben in het verleden al veel van de natuurlijke reliëfvormen beschadigd of vernield;
- Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur mag niet leiden tot aantasting van het uitzicht op het landschap met de verschillende reliëfverschijnselen, ook mag de zichtbare interne samenhang van vooral grote reliëfvormen niet aangetast worden (bijvoorbeeld een boogvormige laagte van een opgevulde oude meandergeul die in meerdere delen wordt gesneden door wegtaluds);
- Oude geulen met plassen en geulrestanten mogen niet aangetast / gewijzigd worden;
- Waterbouwkundige werken in het kader van rivierverbetering, delfstoffenwinning, waterbeheersing en/of natuurontwikkeling mogen geen negatieve invloed hebben op de aanwezige aardkundige waarden;
- Historische elementen als wielen en de Maasheggen mogen niet aangetast worden.



Figuur: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Verstedelijking Afweegbaar, Aardkundig Waardevol Gebied en Cultuurhistorisch Waardevol Gebied.

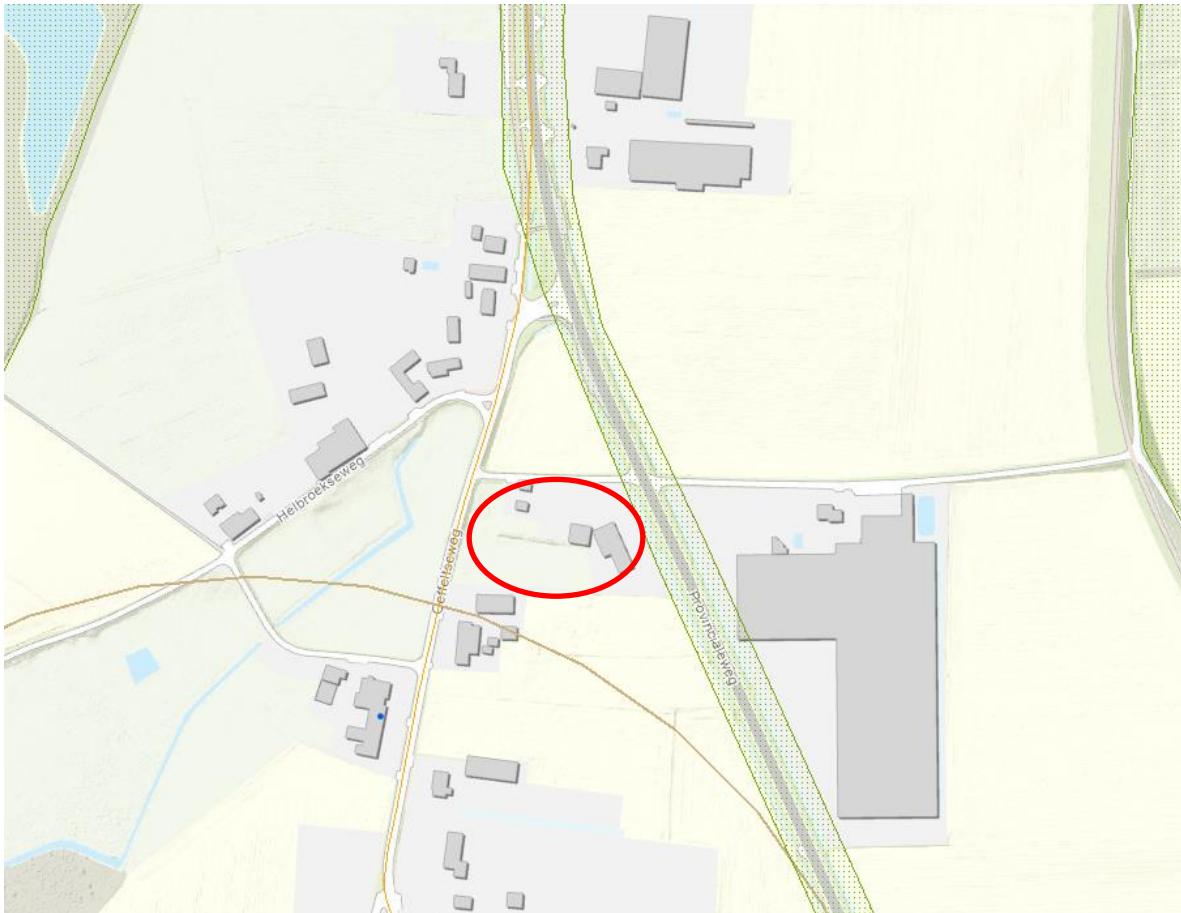
Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het aardkundig waardevol gebied. Het betreft enerzijds een functieverandering van bestaande bebouwing. De nieuwe ruimte voor ruimte woning wordt op een bestaand bouwperceel gerealiseerd. De bodem is hier reeds geëgaliseerd door het agrarische gebruik. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van bestaande reliëfverschillen of het uitzicht erop. Overige kenmerkende elementen of waarden worden niet aangetast. Uit de hoogtekaart blijkt een weliswaar een grilligheid van enkele cm ter plaatse van de geprojecteerde nieuwe woning, maar dit is geen kenmerkende hoogte of reliëf. Aan de overzijde van de Oeffeltseweg die zelf 50 cm hoger ligt dan omliggende gronden is wel een laagte in het gebied van 1,5 meter minus peil. Dit is een natte weide van de helbroek welke bij hoog water vanuit de Vilt als een oude rivierarm kan vernatten. De locatie van de beoogde woning heeft hier geen invloed op of belemmering voor. Het landschap en de aanwezige waarden wijzigt in deze niet.



*Figuur: Actuele Hoogtebestand Nederland.*

De omgeving is aangeduid als Cultuurhistorisch waardevol gebied. Het middenterras van de Maas tussen Boxmeer en Cuijk is een gebied met grote akkercomplexen, beekdalen en dorpen. Het middenterras van de Maas was vroeger een uitgestrekt bouwlandgebied, bestaande uit grote akkercomplexen die van elkaar gescheiden werden door de beekdalen van beken uit het Peelgebied, zoals de Oeffeltsche Raam. De akkercomplexen liggen vanouds als grote open velden tussen de dorpen. De nederzettingen liggen als een kralensnoer langs de Maas. Naar het oosten ging het gebied over in het Maasheggengebied: in het westen lagen de heidevelden van het hoogterras van de Maas. Centraal in het gebied ligt een pleistocene Maasmeander die helemaal dichtgegroeid is geweest met veen. De akkercomplexen zijn in de regionale structuur nog prominent aanwezig. Op detailniveau zijn ze door ruilverkavelingen in de vorige eeuw en door de aanleg van nieuwe infrastructuur minder duidelijk te herkennen. Door de aanwezigheid van boomkwekerijen is ook de openheid hier en daar verloren gegaan.

De bescherming van het Cultuurhistorisch waardevol gebied is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.



*Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant*

Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van de planlocatie de Oeffeltseweg is aangemerkt als een lijnelement met een hoge waarde. De laanbeplanting langs de Provincialeweg is aangemerkt als onderdeel van de historische groenstructuur. Het plan leidt echter niet tot directe of indirecte fysieke ingrepen op deze cultuurhistorische waarden.

In de ruimere omgeving ligt ten zuiden de molenbiotoop van de molen van Beugen, ten oosten het Maasheggengebied en ten westen natuurgebied De Vilt. Deze twee laatste maken deel uit van de historische groenstructuur. Het plan heeft vanwege de afstand hier geen effect op.

De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande bouwperceel en de omringende gronden zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond. De landschappelijke inpassing sluit aan op de kenmerken van het Maasterrassengebied. De karakteristieke boerderij aan de Provincialeweg wordt met dit plan herbestemd voor wonen. Daarmee wordt bijgedragen aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

De locatie ligt verder deels binnen de Attentiezone waterhuishouding. Deze zone is bedoeld voor de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

In een bestemmingsplan dienen daartoe beschermende regels te worden opgenomen in ieder geval over:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

De ontwikkeling past hierbinnen. Het betreft de bouw van een woning op een bestaand bouwperceel.

De aanduidingen Staldering, Bescherming Natura2000 en Beperkingen Veehouderij zijn voor dit plan niet relevant. Deze aanduidingen hebben betrekking op ontwikkelingen van een veehouderij. Dit is hier niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

### **3.3 Regio**

#### **3.3.1 Waterbeheerplan 2022-2027 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.

#### **3.3.2 Keur 2015**

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs, tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

#### **3.3.3 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant**

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten

(waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Duurzaam bouwen richt zich met name op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woning omhoog.

Algemene ambities van het convenant zijn:

- energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten;
- het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen;
- het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

De duurzaamheid van een woning kan uitgedrukt worden in GPR prestatieniveaus. GPR is een meetinstrument bestaand uit vijf modules (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Per module kan een score tussen 0 en 10 worden gehaald. Hoe duurzamer de woning des te hoger de GPR-score.

Alle nieuwe woningen die door de aan het convenant deelnemende partijen gerealiseerd worden, moeten over de vijf thema's een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 halen.

### **3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk**

Samen met de gemeenten in het Land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

## **3.4 Gemeente**

### **3.4.1 Volkshuisvesting**

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking) bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degenen die wel een verhuiscens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze wens in de laatste jaren gewijzigd is. Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk (deel 1

strategiedocument en deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Bouwactiviteiten in de regio die zich richten op de lokale behoefte, zijn echter wel van belang om het voorzieningenniveau van de regio op peil te houden. Daarnaast heeft 'uit de pas lopen' bij de lokale behoefte ongewenste effecten op de lokale woningmarkten.

Daarom stellen de gemeenten van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2.

De provinciale prognose geeft een beeld van de kwantitatieve woningbehoefte-ontwikkeling in de gemeente Boxmeer. De provincie Noord-Brabant heeft eind 2020 de prognoses geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de bevolkingsgroei en de woningbehoefte sterk naar boven zijn bijgesteld. In de provinciale prognose is de behoefte voor de gemeente Boxmeer in de periode tot 2030 geraamd op +1.200 woningen (de eerdere prognose bedroeg +650 woningen tot 2030). Voor de periode 2030-2040 kent de gemeente Boxmeer nog een aanvullend opgave van +400 woningen. Tot 2040 is er op basis van de provinciale prognose derhalve sprake van toename van de woningbehoefte. Duidelijk is dat de grootste opgave is gericht op de eerstkomende tien tot vijftien jaar. De gemeenten in de regio Land van Cuijk stellen bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Omdat eerder geconcludeerd is dat voorliggend planvoornemen voorziet in de actuele behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat ook voorzien wordt in een regionale behoefte.

In opdracht van de gemeente Boxmeer heeft Companen een Marktscan in- en uitbreidingslocaties uitgevoerd (mei 2021). De Marktscan is als Bijlage 1 Marktscan in- en uitbreidingslocaties toegevoegd. In deze scan is de woningbehoefte van de totale gemeente vertaald naar kernniveau. Dit leidt tot de woningbehoefte zoals weergegeven in tabel 1. Voor Beugen bedraagt de woningbehoefte tot 2031 circa 65 woningen.

|               |               | <b>Behoefte<br/>2021-2031</b> | <b>Behoefte<br/>2021-2035</b> | <b>Behoefte<br/>2021-2040</b> |
|---------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Beugen        | 695           | 65                            | 85                            | 85                            |
| Boxmeer       | 5.815         | 545                           | 695                           | 710                           |
| Groeningen    | 135           | 10                            | 15                            | 15                            |
| Holthees      | 200           | 5                             | 10                            | 10                            |
| Maashees      | 385           | 30                            | 35                            | 35                            |
| Oeffelt       | 955           | 70                            | 90                            | 90                            |
| Overloon      | 1.565         | 165                           | 200                           | 210                           |
| Rijkevoort    | 670           | 50                            | 60                            | 60                            |
| Sambeek       | 690           | 45                            | 60                            | 60                            |
| Vierlingsbeek | 1.090         | 110                           | 135                           | 135                           |
| Vortum-Mullem | 235           | 20                            | 20                            | 20                            |
| <b>Totaal</b> | <b>12.435</b> | <b>+1.115</b>                 | <b>+1.405</b>                 | <b>+1.430</b>                 |

Door het plan zal het aantal woningen met twee toenemen. De toevoeging van de twee woningen is kwantitatief gezien passend binnen het woningbouwprogramma van de kern Beugen. Ook in kwalitatief opzicht blijkt dat de woningen aansluiten op de huidige woningbehoefte.

De gemeente wil voor haar grondgebied, en zeker bij nieuwe ontwikkelingen, een zo optimaal mogelijke kwaliteit realiseren. Dit wordt mede gerealiseerd door gebiedsgericht milieubeleid. In de Gemeente Land van Cuijk zijn hiervoor zes gebiedstypen gedefinieerd. De ligging van deze gebiedstypen is weergegeven op een gebiedstypenkaart.



| Gebiedstype | Ambitie geluidkwaliteit | Basis geluidkwaliteit | GES-score geluid | Kwalificatie milieugezondheid van geluid |
|-------------|-------------------------|-----------------------|------------------|------------------------------------------|
| A           | Redelijk rustig         | Zeer onrustig         | 2 - 5            | Redelijk – zeer matig                    |
| B           | Rustig                  | Onrustig              | 1 - 4            | Goed – matig                             |
| C           | Zeer rustig             | Redelijk rustig       | 0 - 2            | Zeer goed – redelijk                     |
| D           | Onrustig                | Zeer onrustig         | 4 - 5            | Matig – zeer matig                       |
| E           | Rustig                  | Redelijk rustig       | 1 - 2            | Goed – redelijk                          |
| F           | Zeer rustig             | Rustig                | 0 - 1            | Zeer goed – goed                         |

Per gebiedstype wordt er door de gemeente een ambitieniveau en een basisniveau voor de geluidkwaliteit en milieugezondheidskwaliteit (GES-scores ) gehanteerd. De niveaus worden passend gevonden bij de functie van het gebied en zijn leidend bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsgerichte ambitie- en basisniveaus bewegen zich binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving. Voor wegverkeerslawaaï worden voor bepaalde gebiedstypen de wettelijke mogelijkheden volledig benut, voor andere gebiedstypen wordt hier terughoudender mee omgegaan. Op onderdelen is vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging, accentverschuiving of verduidelijking doorgevoerd. Het beleid is vertaald naar te maken afwegingen voor een praktische toepassing in twee uitwerkingsnota's een voor wegverkeerslawaaï en een voor industrielawaaï.

De uitwerkingsnota's bevatten de vertaling van de ambities naar te maken afwegingen en te stellen voorwaarden bij het maken van ruimtelijke plannen en nemen van besluiten. De landelijke geluidwet- en regelgeving voor vooral RO/verkeer is zeer complex. Invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheid kan dat niet veranderen. Daarom zijn de afwegingen en voorwaarden die in de wetgeving staan samengevat in een stroomschema. Dit vergemakkelijkt het toepassen van het beleid in de dagelijkse uitvoeringspraktijk. Door het stroomschema te doorlopen, wordt gestructureerd de afwegingen van het beleid gevolgd.

Het plangebied is gelegen in gebiedstype E en ligt binnen de invloedssfeer van de Provincialeweg, Oeffeltseweg en Helbroekseweg. Uit akoestisch onderzoek (2021) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwe woning overschreden wordt, ten gevolge van zowel de Provincialeweg als de Oeffeltseweg. De geluidbelastingen blijven bij de nieuwe woning onder de maximale ontheffingswaarden van 63 dB.

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor het realiseren van de nieuwe woning een hogere waarde procedure te worden gevolgd. Voor de nieuwe woning dient een hogere waarde van 52 dB te worden vastgesteld ten gevolge van de Oeffeltseweg. En er dient een hogere waarde van 50 dB te worden vastgesteld ten gevolge van de Provincialeweg. Er is ook gekeken naar het hogere waarde beleid van gemeente Land van Cuijk. Voor de woning geldt een gestelde ambitiewaarde van 48 dB en een basiswaarde van 53 dB voor relevant gebiedstype E. De optredende geluidbelastingen overschrijden de ambitiewaarde, maar blijven onder de basiswaarde. Er geldt een verplichting van tenminste één geluidluwe zijde. Geluidsluw betekent hierbij: ten hoogste een geluidbelasting van 48 dB. De nieuwe woning heeft een geluidluwe rechterzijde.

De hoogste cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de om te zetten woning aan de Provincialeweg 4 bedraagt 61 dB en de geluidbelasting op de nieuwe woning bedraagt 57 dB. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidswering ( $G_{A,k}$ ) voldoet aan de gestelde eisen. Hierbij dient de karakteristieke geluidswering van de gevel niet kleiner te zijn dan het verschil tussen de berekende geluidbelasting en het gewenste binnenniveau voor verblijfsgebieden het gebouw, met een minimum van 20 dB. Er kan met een gangbare gevelindeling en de juiste materialen, voldaan worden aan de gewenste binnenwaarde. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd.

Er gelden voor de realisatie van het plan vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen.

### 3.4.3 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang voor het gehele watersysteem en de waterketen. Het uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Land van Cuijk ernaar om gezamenlijke

waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de “Wet gemeentelijke watertaken” etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

#### **3.4.4 Welstandsnota 2014**

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium ‘redelijke eisen van welstand’ inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Land van Cuijk zijn in 2004 vastgelegd in de Welstandsnota, die op 16 juli 2014 vervangen is door de op 3 juli 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2014.

In de Welstandsnota 2014 worden drie welstandsniveaus te onderscheiden. Het plangebied ligt in een gebied met welstandsniveau 2 en er geldt bebouwingstype G3: Boerenerf, agrarisch buitengebied. Het bouwplan voor de nieuwe woning zal hieraan getoetst worden.

Op 7 september 2023 is het ontwerp voor het bouwen van de Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Oeffeltseweg naast nummer 23, sectie G, nummer 1991 in Beugen in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) besproken. De commissie heeft ernstige twijfels over de gekozen typologie van de woning. De commissie adviseert daarom om een nadere studie naar de massavorm en de typologie van de bebouwing en moet het ontwerp worden herzien (zie uitgebreidere notitie van de CRK onder zaaknummer Z0202300004640 als bijlage toegevoegd).

#### **3.4.5 Regeling kwaliteitsverbetering landschap gemeente Land van Cuijk**

In het kader van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, dient iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). De gemeente heeft hiervoor de Regeling kwaliteitsverbetering landschap Boxmeer opgesteld. Hierin is aangegeven in welke mate ontwikkelingen hieraan een bijdrage dienen te leveren, en welke tegenprestatie hiervoor noodzakelijk is. Daarbij is onderscheid gemaakt in een drietal categorieën van ontwikkeling. Categorie 1 ontwikkelingen zijn ontwikkelingen met een zeer beperkt ruimtelijk effect waarvoor geen tegenprestatie vereist is. Categorie 2 ontwikkelingen zijn ontwikkeling met enige ruimtelijke impact waarvoor een goede landschappelijke inpassing vereist is. Categorie 3 ontwikkelingen zijn ontwikkelingen met grote ruimtelijke impact, hiervoor wordt naast een goede landschappelijke inpassing, tevens een inspanning vereist op basis van de waardevermeerdering van het nieuwe plan.

Het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming Wonen wordt aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling als het bestemmingsvlak verkleind tot 1.500 m<sup>2</sup>, overtollige bebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen resteert. Als het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen resteert, dan wordt het aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling.

In dit geval is sprake van een categorie 2 ontwikkeling aangezien het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 4.900 m<sup>2</sup> en er op Provincialeweg 4 nog 470 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen resteert. Het plan dient derhalve voorzien te worden van een landschappelijk inpassingsplan voorzien van een bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Deze plannen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan en zijn als **bijlage 2 en 3** bijgevoegd.

De ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning is vrijgesteld van deze regeling, aangezien de geboekte kwaliteitswinst met het beëindigen van een intensieve veehouderij elders, hieraan voldaan wordt. Wel zal de nieuwe ruimte voor ruimte woning landschappelijk ingepast worden.

## **4. UITVOERINGSASPECTEN**

### **4.1 Milieuaspecten**

#### **4.1.1 Bedrijfshinder**

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Ten westen ligt een glastuinbouwbedrijf waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter voor nieuwe woningen. De te splitsen boerderijwoning ligt op meer dan 40 meter. De ruimte voor ruimte woning ligt op meer dan 100 meter van dit bedrijf. Aan de Oeffelseweg is aangrenzend een agrarisch bedrijf gevestigd (akkerbouw). Dit bedrijf is al zeer lange tijd niet actief.

In het onderhavige geval zijn derhalve in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd die een belemmering opleveren voor het gewenste bouwplan.

#### **4.1.2 Bodemkwaliteit**

De gemeente Land van Cuijk sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken. Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Land van Cuijk en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

Van de locatie zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend bij de gemeente. De bouw van de nieuwe woning komt in aanmerking voor een eventuele vrijstelling van de onderzoeksplicht conform de Nota bodembeheer. Hiertoe is een historische toets uitgevoerd. Mogelijk dat in het kader van de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Provincialeweg 4, conform de vergunningvoorschriften, een eindsituatie bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor het plan.

#### **4.1.3 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen oplopen 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 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.

#### *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<sup>-6</sup> contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup> contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

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

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen 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?*

| <i>Bron</i>                                | <i>Wanneer groepsrisicoverantwoording?</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Inrichtingen (Bevi)</i>                 | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Buisleidingen (Bevb)</i>                | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.<br>Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>2. de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>3. personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.</li> </ol> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden. |
| <i>Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)</i> | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.<br>Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>2. de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>3. personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</li> </ol> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.       |

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 benodigde de veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

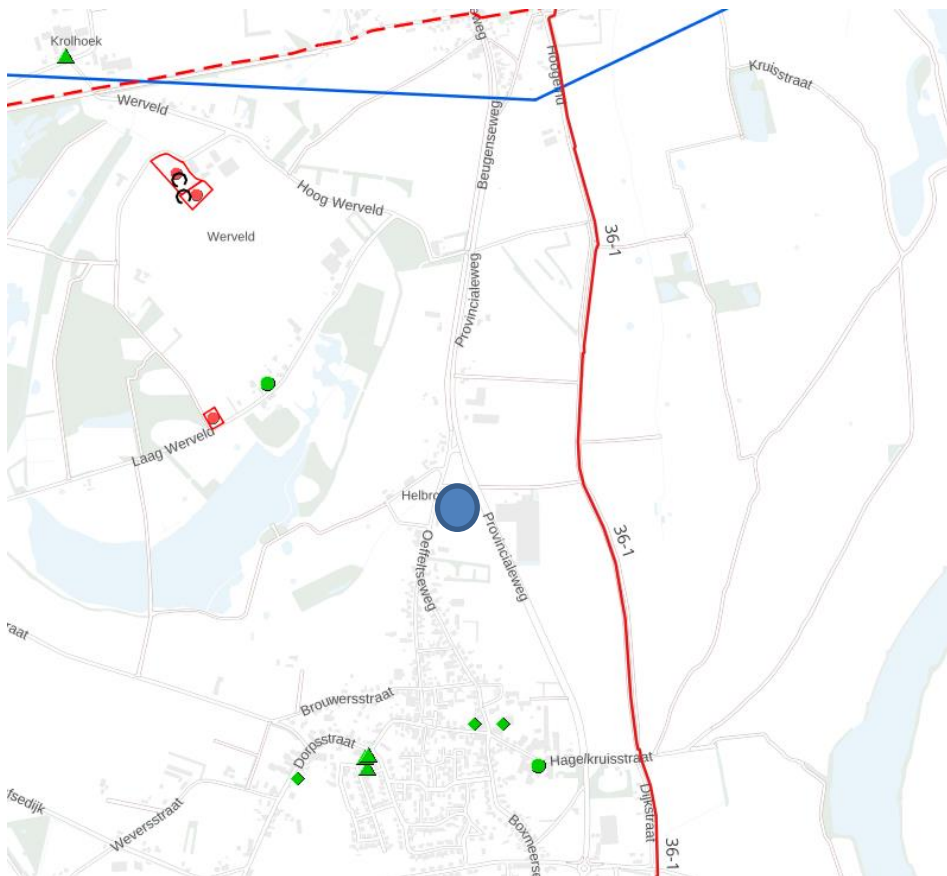
### Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de 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 keuzes 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 gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

### Beschouwing risicobronnen

Uit de Risicokaart blijkt dat de planlocatie niet is gelegen nabij of binnen de invloedssfeer van inrichtingen, leidingen of transportroutes.



Figuur: uitsnede Risicokaart

## **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### **4.1.4 Geur**

De op 1 januari 2007 ingegane Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren over dit gebied liggen.

### **4.1.5 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de realisering van twee nieuwe woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderstaande berekening met de zogenaamde NIBM tool laat zien dat ruim binnen de grenswaarde gebleven wordt.

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

|                                                                                                      |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2021                                  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 50                                    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 0,0%                                  |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> |
|                                                                                                      | 0,03                                  |
|                                                                                                      | 0,01                                  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2                                   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |

## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Archeologie

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

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Land van Cuijk verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

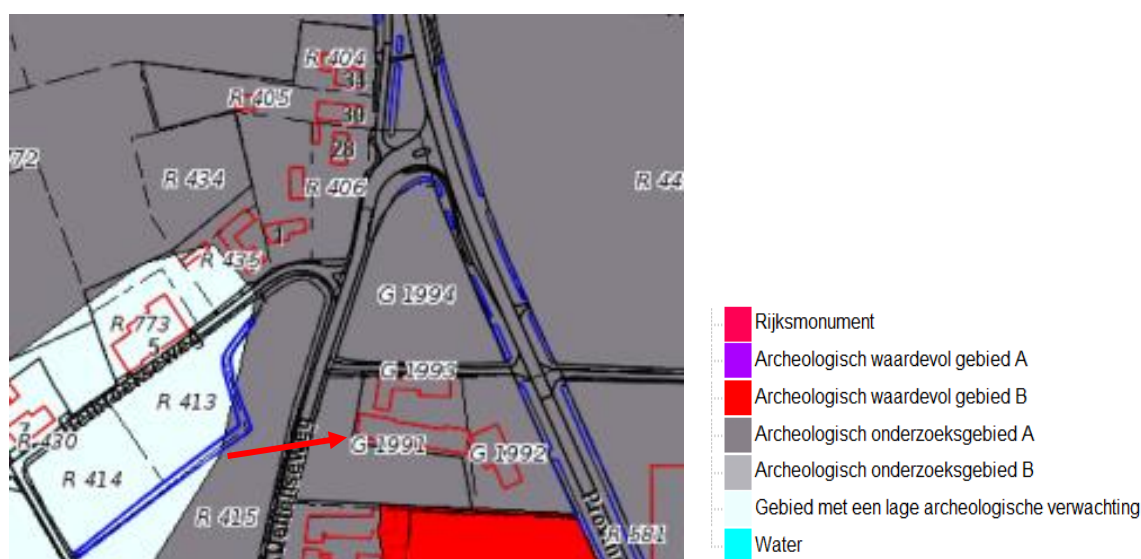
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



*Figuur: beleidskaart archeologie gemeente Land van Cuijk*

De locatie is gelegen in Archeologisch onderzoeksgebied A. In het bestemmingsplan is dit vertaald naar de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Indien hier bodemverstoringen plaatsvinden (zoals bouwen, graven, leidingen en dergelijke) met een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter, dan dient vooraf een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit geval ziet het plan op de realisering van functieverandering binnen bestaande bebouwing, en de realisering van één nieuwe woning. Ten behoeve van de functieverandering vinden geen bodemingrepen plaats. Voor de realisering van één nieuwe woning bedraagt de verstoring van de bodem maximaal 350 m<sup>2</sup> (woning, bijgebouwen). Daarmee wordt binnen de vrijstellingsgrens gebleven en is geen archeologisch onderzoek nodig.

### 4.2.2 Flora en fauna

#### Beleid

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan zijn er verschillende aspecten waar de gemeente aandacht aan dient te geven ten aanzien van natuurbescherming.

De volgende punten zijn van belang:

- inventariseren van beschermde soorten en gebieden (zo nodig via veldonderzoek);
- adequaat begrenzen en bestemmen van beschermde gebieden dan wel leefgebieden van beschermde soorten;
- opstellen van adequate voorschriften (met daarin vermeld welke handelingen wel of niet toelaatbaar zijn);
- toelichting bij bestemmingsplan (voor uitleg van voorschriften en verantwoording van keuzes).

De gemeente zal op verschillende manieren en vanuit verschillende rollen rekening moeten houden met de bescherming van natuur:

- initiatiefnemer (bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan);
- vergunningverlener (bijvoorbeeld de omgevingsvergunning);
- beheerder (beheer en onderhoud van openbare ruimte);
- handhaver (houden van toezicht op voorschriften uit vergunningen, bestemmingsplannen en eventueel Natura 2000-beheerplannen).

### **Het plangebied**

Voor dit plan is een quick scan flora en fauna uitgevoerd in het najaar 2021 (zie bijlage). Het plangebied ligt in het noorden van Beugen. De omgeving is landelijk ingericht met voornamelijk akkers, weilanden en kassen. Het plangebied maakt deel uit van een perceel behorende bij Provincialeweg 4, en is in gebruik als grasland. In het plangebied komen, naast grassen, soorten voor als kaal knopkruid, echte kamille, witte dovenetel, witte klaver, smalle weegbree, grote weegbree, Canadese fijnstraal, melganzenvoet, duizendblad, ridderzuring, paardenbloem en vogelmuur.

### **Beschermde gebieden**

#### *Natura 2000*

Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent' is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied in de provincie Noord-Brabant op circa 2,8 kilometer ten noorden van het plangebied. Het gebied 'Maasduinen' ligt op circa 4,1 kilometer van het plangebied. Op 5,4 kilometer afstand bevindt zich Natura 2000-gebied 'Zeldersche Driessen'. 'Sint Jansberg', 'De Bruuk', en 'Reichswald' bevinden zich op resp. 6,4, 8,7 en 9,8 kilometer afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand.

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent' op een afstand van circa 2,8 kilometer van het plangebied. Tussen het gebied 'Oeffelter Meent' en het plangebied in liggen (een gedeelte van) de bebouwde kommen van Beugen en Oeffelt, de provinciale wegen N621 en N264 en diverse agrarische bedrijven. Ook vanwege de afstand worden van de voorgenomen werkzaamheden geen effect verwacht op bovengenoemd Natura 2000-gebied. Het hierboven genoemde Natura 2000-gebied bevat tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. De bouw en het gebruik van de woning zal leiden tot wat stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied en de extensivering van het gebruik door het vervallen van agrarische bedrijfsactiviteiten, wordt er geen significant effect verwacht op bovengenoemd (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000-gebied. Dit blijkt ook uit de separaat bijgevoegde stikstofrapportage.

#### *Natuurnetwerk Brabant*

Het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) bevindt zich op circa 190 meter afstand van het plangebied. Het betreft hier het beheertype 'Vochtig hooiland'. Vanwege het opheffen van de agrarische activiteiten en de afstand tussen het NNB en het plangebied wordt verwacht dat de plannen geen effect op het NNB zullen hebben.

## **Beschermde soorten**

### *Zoogdieren*

Gebouwen, bomen en struiken zijn in het plangebied afwezig. Vleermuisverblijven en eekhoornnesten zijn hier dus zeker afwezig. Dassenwissels, dassenburchten, holen etc. zijn afwezig en voor kleine marterachtigen als wezel en hermelijn biedt het plangebied te weinig dekking. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.

### *Vogels*

Rond het plangebied zijn soorten als kauw, huismus, spreeuw en steenuil waargenomen. Vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, zijn in het plangebied afwezig. Het is onwaarschijnlijk dat deze soorten in het plangebied (grasland nabij veel menselijke activiteit) broeden. Het is wel mogelijk dat in het broedseizoen algemene vogelsoorten als de grasmus in het plangebied (gaan) broeden. In de voortuin van de agrarische bedrijfswoning van de initiatiefnemer, bevindt zich een steenuilennestkast in een appelboom. Hierin is tijdens het veldbezoek een steenuil waargenomen (het deksel van de nestkast werd kort opgelicht). Het betreft hier dus met zekerheid een roestplaats. Mogelijk dient de nestkast ook als steenuilennest. Om verdere verstoring te voorkomen, is de kast echter niet nader onderzocht op de aanwezigheid van (resten van) eierschalen.

Volgens BIJ12 (2017) kan er aantasting van de functionaliteit aan de orde zijn als het geschikte habitat waar de steenuil in voorkomt (begraasde weilanden als die van in kwantiteit of kwaliteit voor de steenuil afneemt). Omdat de afstand tussen de steenuilennestkast en het plangebied zo'n 75 meter bedraagt, en omdat er bebouwing tussen het plangebied en de nestkast aanwezig is, zullen de werkzaamheden (en permanente bewoning) hoe dan ook niet direct leiden tot verstoring van de roestplek (en mogelijk nest). Daarnaast vormt het plangebied geen onmisbaar onderdeel van het foerageergebied voor deze soort. In de directe omgeving rond de nestkast is immers zeker 30 hectare leefgebied (weiland/grasland) beschikbaar en een steenuilenterritorium is meestal slechts enkele hectaren groot.

### *Planten en overige soorten*

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek alleen algemene, niet beschermde planten waargenomen. Het (met vegetatie begroeide) plangebied dient mogelijk als landhabitat van enkele algemene amfibieënsoorten. Wateren die als voortplantingshabitat voor amfibieën kunnen dienen, komen echter niet in (of nabij) het plangebied voor. Reptielen en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied.

**Conclusie:** Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen initiatief (functieverandering naar wonen en bouw nieuwe woning). Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

## **4.2.3 Leidingen**

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding het plangebied.

## **4.2.4 Verkeer en parkeren**

De nieuwe woning worden gesitueerd aan de Oeffeltseweg. Deze weg sluit op korte afstand aan op de provinciale weg N621 (Boxmeer-Oeffelt). Deze is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Deze weg is er ruimschoots op berekend om het extra verkeer, afkomstig van de te bouwen woning, te verwerken.

Het wegvak ter hoogte van Provincialeweg 4 ligt buiten de bebouwde kom en er geldt een maximum snelheid van 80 km/u. De woning heeft geen uitweg op dit wegvak, maar op de verbindingsweg tussen de Provincialeweg en de Oeffeltseweg, die is gelegen in de 60 km zone in het buitengebied.

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en een extra ruimte voor ruimte woning vormen vanuit het oogpunt van verkeer geen probleem. De woningen liggen gunstig gesitueerd ten opzichte van de gebiedsontsluitingsweg. Fietsers hoeven de Provincialeweg niet over te steken om de voorzieningen in Beugen te bereiken en ook het fietspad van/naar Oeffelt ligt aan de kant van de woningen.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2015 wordt voor vrijstaande woningen in het buitengebied een parkeernorm gehanteerd van 2,4 parkeerplaatsen per woning, en 2,2 parkeerplaatsen voor twee-onder-een-kap-woningen. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein aangelegd te worden. Bij de uitwerking van het bouwplan zal hieraan voldaan worden. Uit de inrichtingsschets blijkt dat er op het perceel ruimte is om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

#### **4.2.5 Waterhuishouding**

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.  
Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.  
Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.  
De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging.  
Als het schone water niet geïnfilteerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
- Hydrologisch neutraal bouwen.  
De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
- Water als kans.  
In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
- Meervoudig ruimtegebruik.  
Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.
- Voorkomen van vervuiling.  
Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast.
- Wateroverlastvrij bestemmen.  
Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Belangen van het Waterschap.
  - a. Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel: een EVZ moet gemiddeld 25 meter breed zijn.
  - b. Aanwezigheid en ligging watersysteem: oppervlaktewateren worden bestemd als Water.
  - c. Aanwezigheid en ligging waterkeringen: de kernzone krijgt de dubbelbestemming 'waterkering'.

Het regenwater moet ingevolge de berekeningssystematiek van de gemeente Land van Cuijk op eigen terrein geborgen worden in een berging met een capaciteit van 45 mm per vierkante meter verharde oppervlakte. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de inrit moet op eigen terrein geborgen worden. De kosten van de rioolaansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in dergelijke voorzieningen bij de woningen, in de tuin of onder de inrit.

## 5. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

### 5.1 Handhaafbaarheid

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*a. Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

*b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

*c. Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

*d. Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid. Medewerkers van de gemeente houden zich bezig met het toezicht op de naleving van de Woningwet en de Wro. Het hoofddoel is de controle van de naleving van de verleende vergunningen en het opsporen van illegale bouw.

## 6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

### 6.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

### 6.2 Toelichting op de regels

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

#### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

#### *Wijze van meten*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

#### *Anti-dubbeltelregel*

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

### *Algemene afwijkingsregels*

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

### *Algemene procedureregel*

De procedureregel schrijft voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

### *Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel*

#### *Overgangsregels*

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn opgenomen.

#### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **7. (VOOR)OVERLEG en OMGEVINGSDIALOOG**

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp- maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel gezonden naar de provincie en waterschap Aa en Maas.

De initiatiefnemers zijn langs verschillende omwonenden geweest om onderhavig initiatief te bespreken. De omwonenden staan positief tegenover het initiatief van de initiatiefnemers. In bijlage 4 is een geanonimiseerd verslag toegevoegd.

## **8. ADVIEZEN EN RAPPORTEN**

De in deze toelichting genoemde rapporten en adviezen liggen niet ter inzage en zijn niet raadpleegbaar via internet. Wel kan per mail of telefonisch (0485-585911) aan de afdeling Ruimte en Economie worden gevraagd die rapporten en adviezen per mail en/of analoog toe te zenden.

Het betreft de volgende rapporten/adviezen:

- Quick scan flora en fauna\_1
- Historische toets bodem\_1
- Geluidsrapport\_1
- Stikstofrapport