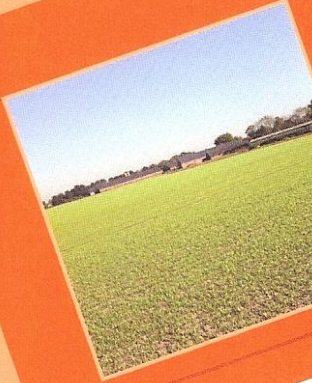
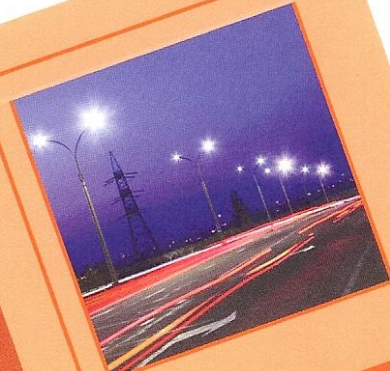
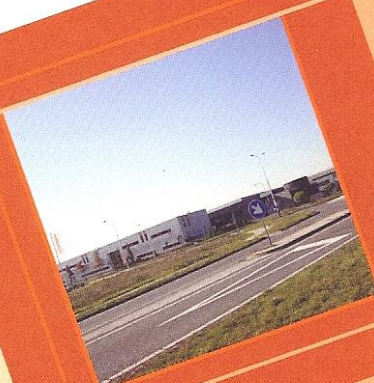
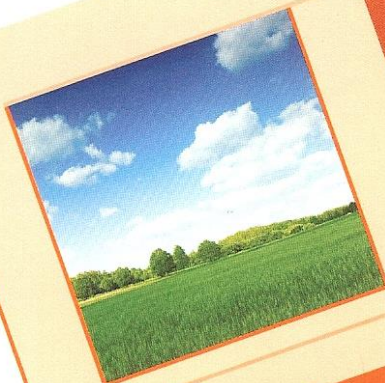




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



BESTEMMINGSPLAN

**Overloon, Heldersveld
gemeente Land van Cuijk**

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: bestemmingsplan Overloon, Heldersveld, gemeente Land van Cuijk

Opdrachtgever: 

Contactpersonen: 

Aantal pagina's: 78

1^e concept: 12-10-2022

2^e concept: 02-11-2022

3^e concept: 02-12-2022

4^e concept: 06-02-2023

Ontwerp: 03-03-2023

Definitief: 26-04-2023

Opsteller:  paraaf:

Controleur:  paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:



E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Voorgaande plannen	7
1.4	Leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2	ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Analyse van het plangebied e.o.	10
2.2	Plandeel nieuwe woonwijk 'Heldersveld'	13
2.3	Plandeel Helderseweg 27-29	23
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	26
3.1	Rijksbeleid	26
3.2	Provinciaal beleid	29
3.3	Gemeentelijk beleid	36
HOOFDSTUK 4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN EN ONDERZOEKEN	44
4.1	Milieueffectrapportage	44
4.2	Geluidhinder	47
4.3	Bodem	48
4.4	Luchtkwaliteit	51
4.5	Geur	52
4.6	Bedrijven en milieuzonering	53
4.7	Externe veiligheid	55
4.8	Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	58
4.9	Ecologie en stikstof	59
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	63
4.11	Waterparagraaf	65
4.12	Kabels en leidingen, straalpaden, obstakelbeheer- en radarverstoringsgebieden	69
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE VORMGEVING	70
5.1	Algemeen	70
5.2	Planmethodiek	70
5.3	Toelichting op de verbeelding	70
5.4	Toelichting op de regels	71
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	73
6.1	Economische uitvoerbaarheid: kostenverhaal en planschade	73
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid: omgevingsdialoog	73

HOOFDSTUK 7	HANDHAVING	74
7.1	Algemeen	74
7.2	Visie handhaving plangebied	74
7.3	Middelen	74
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	75
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	75
8.2	Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	75
8.3	Procedure ontwerpbestemmingsplan	75
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		76
bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	
bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan Heldersveld	
bijlage 3	Ladder Duurzame Verstedelijking	
bijlage 4	Kaart aanpassing welstandsgebieden	
bijlage 5	Aanmeldnotitie vormvrije mer	
bijlage 6	Onderzoek wegverkeerslawaaï	
bijlage 7	Verkenkend bodemonderzoek	
bijlage 8	Geurhinderonderzoek	
bijlage 9	Onderzoek industrielawaai	
bijlage 10	Quicksan externe veiligheid en beperkte groepsrisicoverantwoording	
bijlage 11	Onderzoek NGO en CE	
bijlage 12	Stikstofdepositie onderzoek	
bijlage 13	Quicksan Wet natuurbescherming	
bijlage 14	Aanvullend ecologisch onderzoek	
bijlage 15	Archeologisch onderzoek (BO en IVO)	
bijlage 16	Doorlatendheidsonderzoek	
bijlage 17	Stresstest watersysteem	
bijlage 18	Eindverslag omgevingsdialoog	
bijlage 19	Nota van zienswijzen	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

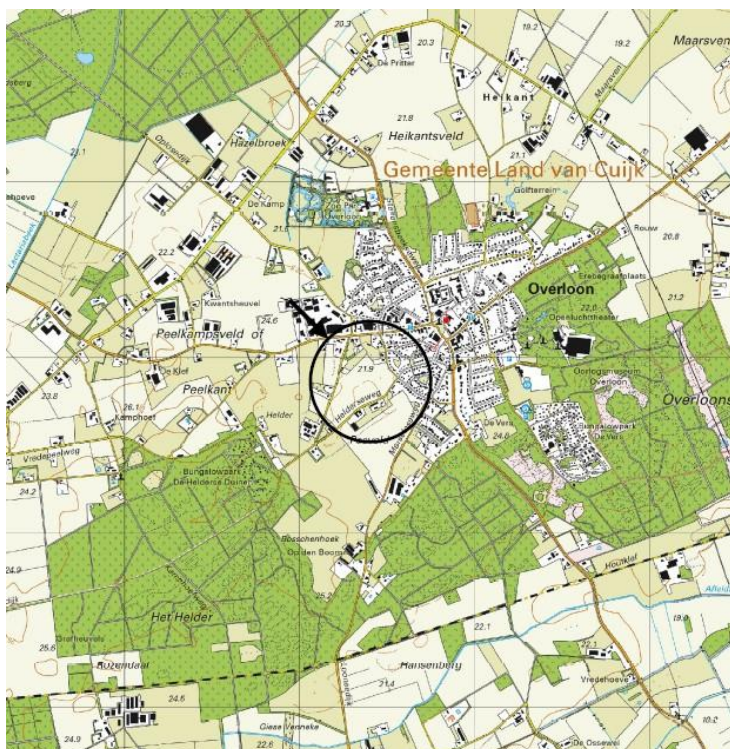
██████████ (hierna ook te noemen: de initiatiefnemer) heeft het voornemen om de locatie aan de Pasveldweg-Helderseweg te Overloon (gemeente Land van Cuijk) te herontwikkelen van een landbouwgebied in een woongebied. Er wordt een programma van 103 nieuwe woningen gerealiseerd met 217 parkeerplaatsen en uitgebreide groen- en watervoorzieningen. Tevens worden de bestaande agrarische bedrijfswoningen aan de Helderseweg 27 en 29 omgezet in burgerwoningen.

Voor de ontwikkellocatie geldt in het huidige bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' de bestemming 'Agrarisch'. De bouw- en gebruiksregels maken de realisatie van een woongebied niet mogelijk. Met een herziening van het geldende bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan de noodzakelijke bestemmingswijziging.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Overloon, Heldersveld' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het nieuwe woongebied. Het bestemmingsplan 'Overloon, Heldersveld' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen ten zuidwesten van het dorp Overloon. Overloon behoort tot de gemeente Land van Cuijk. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Overloon. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Vierlingsbeek, sectie U, nummers 268, 479, 480 (ged.), 511 (ged.), 536, 538, 539, 556, 557, 558 (ged.) en 563, en is plaatselijke bekend als Helderseweg en Pasveldweg (ong.) te Overloon resp. Helderseweg 27 en 29/29a te Overloon. Het plangebied heeft een omvang van ca. 71.358 m² (7,13 ha.).



topografische ligging plangebied e.o

De kadastrale situatie is op onderstaande afbeelding weergegeven. Tevens is de grens van het plangebied ingetekend. De plangrens is zodanig getrokken dat deze samenvalt met openbare ruimte (zoals straten) en perceelsgrenzen. Ook is de plangrens zodanig getrokken dat er ten opzichte van de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen geen 'gaten' vallen. Verder is het plangebied gelijk aan het exploitatiegebied.

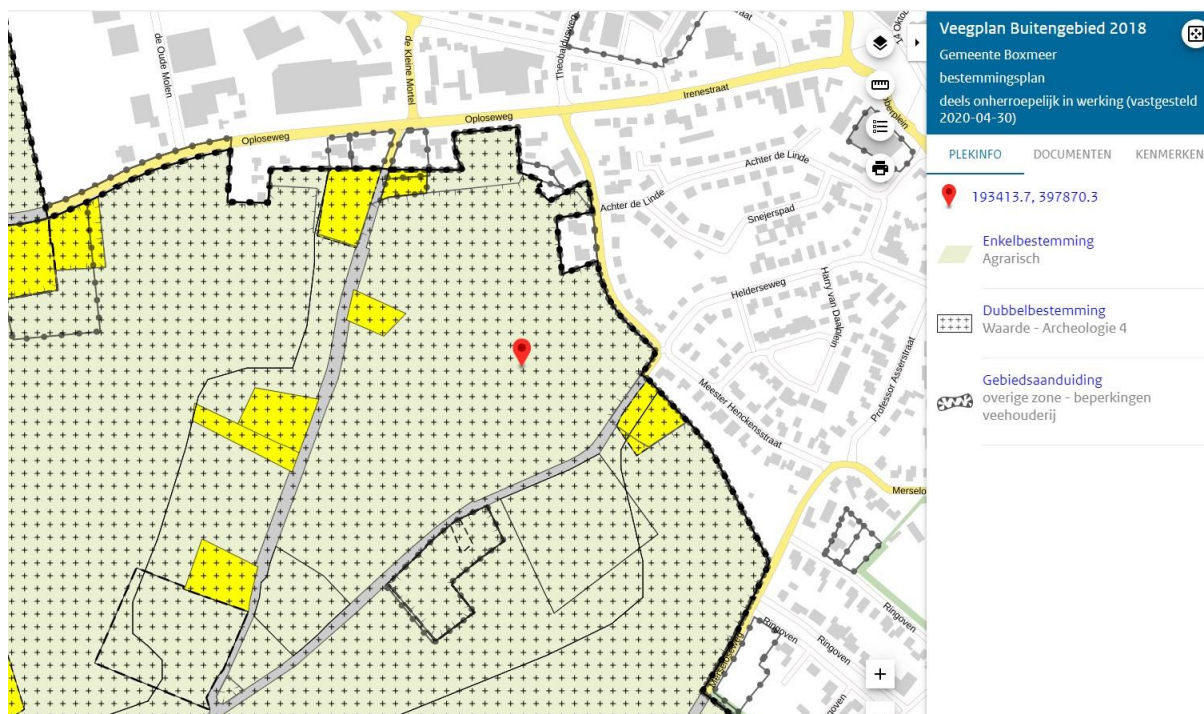


plangebied

1.3 Voorgaande plannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
- Veegplan Buitengebied 2018	- Agrarisch (artikel 3) - bouwvlak (artikel 3) - Waarde-Archeologie 3 (artikel 29) - Waarde-Archeologie 4 (artikel 30) - overige zone-beperkingen veehouderij (artikel 3)	- 30-04-2020



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Agrarisch

De planregels bij de bestemming 'Agrarisch' staan primair agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijvigheid toe. De woonfunctie is ter plaatse alleen toegelaten in de vorm van bestaande agrarische bedrijfswoningen, nieuwe agrarische bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en een plattelandswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning (artikel 3.1 onder g t/m i). Burgerwoningen zijn nergens binnen deze bestemming toegestaan. Het voornemen om 103 nieuwe burgerwoningen te bouwen – met bijbehorende parkeerplaatsen en openbare ruimte - is dan ook in strijd met deze bestemming.

Binnen deze bestemming is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen' om een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning (artikel 3.6.3). Deze wijzigingsbevoegdheid kan derhalve niet gebruikt worden ten behoeve van de beoogde nieuwbouwwoningen, maar in principe wel om de voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Helderseweg 27 en 29 om te zetten in burgerwoningen. Verwezen wordt hier naar de motivering die opgenomen is in paragraaf 2.3 van deze plantoelichting.

Waarde-Archeologie 3 en 4

Binnen deze dubbelbestemmingen mag alleen - overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen – gebouwd worden zonder archeologisch onderzoek indien de bouwwerken een (gezamenlijke) oppervlakte hebben kleiner dan 2.500 m² (Archeologie 3) resp. 5.000 m² (Archeologie 4) en er niet dieper dan 50 centimeter aan bodemroering plaatsvindt (artikel 30.2.1). De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling overschrijdt deze grenswaarden echter ruimschoots. Er is dan ook archeologisch onderzoek noodzakelijk voordat er binnen het huidige plangebied gebouwd mag worden. Verwezen wordt hier naar het onderzoek dat behandeld wordt in paragraaf 4.10 van deze plantoelichting.

overige zone-beperkingen veehouderij

De regeling van deze functie-aanduiding zorgt ervoor dat de oppervlakte van bedrijfsbebouwing van agrarische bedrijven – en daarmee in wezen ook hun bedrijfsvoering - in specifiek aangeduide gebieden planologisch ‘bevroren’ wordt (artikel 3.2.2 onder f).

1.4 Leeswijzer

De plantoelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een analyse van het plangebied en een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (het plan). In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciale - en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een expliciete toetsing van het plan aan alle relevante milieu-planologische aspecten. De gevolgen voor de waterhuishouding (waterparagraaf) zijn ook opgenomen in dit hoofdstuk. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 behandelt de economische – en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan (o.m. de omgevingsdialoog). Hoofdstuk 7 beschrijft de handavingsaspecten en in hoofdstuk 8 wordt de gevolgde procedure behandelend.

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Analyse van het plangebied e.o.

2.1.1 Korte historische schets

Overloon stond in vroeger tijden bekend onder de naam Loon, wat bos met laag geboomte, open weidegebied en/of moerasbos betekent. Over is pas later aan de naam toegevoegd om verwarring met het Loon dat vlakbij Ravenstein ligt te voorkomen. De oudste schriftelijke vermelding van Loon staat in een schenkingsoorkonde van Jan van Cuijk uit het jaar 1308. Het geraadpleegde historisch kaartmateriaal laat de historische situatie van het plangebied zien vanaf het begin van de 19^e eeuw. Het plangebied was destijds vrijwel geheel in gebruik als grasland. Alleen door het zuidwestelijke deel liep een zandweg. Ook de voorlopers van de Helderseweg, Pasveldweg en Zandstraat waren destijds aanwezig, als zandwegen. Er lagen enkele boerenerven ten noorden en zuiden van het plangebied. Verder waren de terreindelen nabij het plangebied vooral in gebruik als percelen grasland, terwijl grootschalige akkercomplexen ten westen en zuiden lagen (op de hoger gelegen dekzandruggen, zoals het Peelkants Feld). Tegen het einde van de 19^e eeuw betrof het plangebied een mix van percelen grasland en akkerland.

In de eerste helft van de 20^e eeuw vond slechts een geleidelijke uitbreiding plaats van bebouwing binnen bestaande (boeren) erven. Aan het begin van de tweede helft van de 20^e eeuw zijn vele zandwegen rechtgetrokken en verhard en ontstond de bebouwde kom van Overloon, ten noordoosten van het plangebied. Het meest zuidelijk gelegen perceel binnen het plangebied was in gebruik als boomgaard. Vanaf in ieder geval de jaren '80 van de 20^e eeuw was het gehele plangebied in gebruik als akkerland. Ook was de zandweg niet meer aanwezig door het zuidwestelijke deel van het plangebied. De bebouwde kom van Overloon heeft zich in die periode uitgebreid tot de noordoostzijde van het plangebied.



1803-1820



1811-1832



1895



1928



1958



1987

historische kaarten plangebied e.o. (bron: www.topotijdreis.nl/tranchokaarten//(militaire topografische kaarten)

2.1.2 Ruimtelijke structuren en functies

Voor de ontwikkeling van deze wijk is een analyse van het plangebied gemaakt die heeft geleid tot onderstaande globale uitgangspuntenkaart.



Het plangebied wordt begrensd door de Pasveldweg aan de oostzijde, de Helderseweg aan de zuidzijde, aan de noordzijde de achterkant van percelen gelegen aan de Oploseweg en aan de westzijde de achterkant van percelen aan de Zandstraat en de Zandstraat zelf. Aan de zuidwestzijde kent het plangebied geen duidelijke visuele begrenzing. De grens is een kadastrale grens over de akker die in het gebruik over meerdere percelen ligt.

Het plangebied ligt aan de westkant van de Pasveldweg hieraan liggen 2 woningen die recent zijn gebouwd en 1 voormalige boerderij uit 1950. De bebouwing aan de oostkant van deze straat dateert voor het grootste deel uit de jaren 80. Daarnaast staat er 1 voormalige en gesplitste boerderij uit 1959 en 1 woning uit de jaren 90. De Pasveldweg maakt onderdeel uit van de historische structuur. Behoud van de loop van deze weg is van belang. Verder is de uitstraling voornamelijk die van de eigenheid van de bouwtijd van het grootste deel van de woningen. Het is passend om de nieuwe woonwijk daaropvolgend eveneens de uitstraling van de huidige bouwtijd te geven.

Met name de Helderseweg maar ook de Zandstraat zijn 'kleinere' agrarische wegen die onderdeel uitmaken van recreatieve routes voor wandelaars, fietsers en ruiters en hebben een daarbij passende kwaliteit en uitstraling. De Zandstraat heeft bebouwing uit de jaren 50.

De sfeer van de Helderseweg met bebouwing uit jaren 50, 70 en 80 heeft ook een tweetal panden die ouder zijn: 1900 en 1725 (Rijksmonument). Het recreatieve belang maakt dat de huidige agrarische sfeer in deze straat zo veel mogelijk behouden dient te blijven. Om de eigenheid van de Helderseweg te behouden, dient ook met zorg de bebouwingswand van de woonwijk aan deze staat vorm gegeven te worden.

Voor de interne structuur van de wijk wordt aangesloten op de “oorspronkelijke” inrichting van dit plangebied. Bij de oorspronkelijke inrichting wordt in algemeenheid vaak gekeken naar de Bonnebladen van rond 1850, toen men meestal nog op een logische manier, op basis van de natuurlijke gegevens, de gronden gebruikte en de woningen situeerde.

Hiernaast een afbeelding waarop het Bonnenblad in kleur en de huidige kavelstructuur en bebouwing in groene en rode lijnen is weergegeven.

Opvallend op deze kaart is dat het plangebied in langgerekte stroken verkaveld was in zuidwest-noordoostelijke richting. Uitgangspunt is dat de oorspronkelijke kavelrichting van zuidwestelijk-noordoostelijke richting gehanteerd wordt.

Bonneblad (1850)



Functies

Het plangebied zelf kent - voor wat betreft het nieuwbouwgebied - uitsluitend een agrarisch grondgebruik en voor wat betreft de locaties Helderseweg 27 en 29/29a een gebruik ten behoeve van wonen.

2.1.3 Feitelijke staat van het plangebied e.o.

Het plangebied is volledig in gebruik als agrarisch gebied. Het plangebied bestaat uit weiland/akkerland. Het plangebied is volledig onbebouwd en onverhard. De Helderseweg en de Pasveldweg lopen respectievelijk langs de zuidoost- en noordoostzijde van het plangebied. Langs de westzijde loopt nog de Zandstraat. Direct rondom het plangebied liggen voornamelijk agrarische percelen (agrarisch buitengebied) en enkele woonpercelen en boerenerven. Ten noordoosten bevindt zich de zuidwestelijke begrenzing van de bebouwde kom van Overloon.



luchtfoto plangebied (nieuwbouwgebied rood; locatie Helderseweg 27-29 blauw)

2.2 Plandeel nieuwe woonwijk 'Heldersveld'

2.2.1 Stedenbouw, architectuur, programma en maatvoering

Stedenbouw

De hiervoor beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten hebben de basis gevormd voor en zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het heeft geresulteerd in een woonwijk bestaande uit 3 lange woonstraten, verbindende straatjes en een aanvulling op de Helderseweg, Zandstraat en Pasveldweg.

Aan de Pasveldweg ligt de hoofdontsluiting van de woonwijk. Een overkluizing c.q. duiker komt ter plaatse van de WADI die langs de noord- en oostrand van het plangebied ligt om het hemelwater dat vanuit het aansluitende oostelijke gebied op te vangen en uiteindelijk, indien nodig, naar de grote WADI in de noordpunt van het plan te brengen.

Aan de Zandstraat ligt een secundaire ontsluiting die is bedoeld voor langzaamverkeer (voetgangers/fietsers), als calamiteitenroute voor de hulpdiensten en voor beperkt secundair autoverkeer van bewoners en bezoekers. Dit uit zich in een beperkte breedte van de rijweg. Ook hier komt een overkluizing c.q. duiker ter plaatse van de WADI. Deze WADI vangt het hemelwater op dat van het zuidwestelijke landelijke gebied komt en nu doorstroomt naar de grote WADI in de noordpunt.

De beide overkluizingen c.q. duikers worden aangelegd om enerzijds de grote stromen hemelwater met zo min mogelijk hinder door te laten gaan naar de grote WADI en anderzijds de WADI's als structurerend element te benadrukken.

De bebouwing langs de Pasveldweg is in aansluiting op de dorpskern dichter aaneengebouwd dan de woningen aan de Helderseweg op zeer ruime kavels. De parkeermogelijkheden zijn beperkt in deze strook omdat er geen concessies kunnen worden gedaan aan de inhoud van de WADI's.

De 3 woonstraten hebben elk een eigen karakter.

- De meest westelijke woonstraat kijkt uit op de WADI en de achterkanten van agrarische percelen aan de Zandstraat.
- De middelste woonstraat ligt nagenoeg in het verlengde van de ontsluiting aan de Pasveldweg. Dit is de meest "stedelijke" woonstraat.
- De meest zuidelijke woonstraat kent een groene verbreding in de straat die een relatie heeft met de bestaande grote boom die gehandhaafd wordt. In het verlengde van deze groenelementen ligt een doorsteek richting Pasveldweg die ook de ontsluitingsweg vormt voor de parkeerplaatsen op eigen terrein van 2 woningen aan de Pasveldweg.

Tot slot ligt er een woonstraatje die een verbinding vormt tussen de 2^e en de 3^e woonstraat en een woonstraat langs de zuidwestelijke grens die de 3 woonstraten met elkaar verbindt.

Architectuur en beeldkwaliteit

De nieuwe woonwijk geeft ruimte aan diverse soorten grondgebonden woningen: vrijstaand, halfvrijstaand en rijwoningen. De vrijstaande woningen staan op plekken waar dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is, zoals bijvoorbeeld langs de Helderseweg (zie hierna), en daar waar met een ander type woningen geen passende invulling te maken is. Het plan bevat verder veel halfvrijstaande woningen en vanuit het oogpunt van betaalbaarheid meer rijwoningen dan tot nu toe in Overloon gebruikelijk was. Verder is er ruimte voor 2 kleine appartementengebouwen op hoeken met een uitstraling van een grondgebonden woning. Dit worden sociale huurwoningen.

De woningen worden in een eigentijdse stijl gebouwd. De verschillende straten in de woonwijk hebben allemaal hun eigen beleving. In kleur- en materiaalgebruik en in de differentiatie van kapvormen en -richtingen bestaan er voldoende mogelijkheden om woningen toch zodanig van elkaar te laten verschillen dat de herkenning van dezelfde woning flink verkleind wordt.

De volgende uitgangspunten staan centraal bij de beoogde beeldkwaliteit:

1. Wijk in metselwerkarchitectuur in rood/oranje/bruin tinten met een witte straat langs de groene as;
2. Niet historiserend maar eigentijds;
3. Vlakke pannen mat in antraciet;
4. Overwegend gevelpannen, misschien enkele keer een doorgestoken top met schoorsteen;
5. Staande ramen op maaiveld op de begane grond;
6. Variatie in neggen, bijvoorbeeld bij de voordeuren;
7. Accentvlakken in het metselwerk met horizontale en verticale belijning;
8. Incidenteel een erker, hoekraam o.i.d. toevoegen op een beeldbepalende hoek.

Een bijzondere straat is de Helderseweg. Dit is een straat met een sfeer die bepaald wordt door de agrarische bebouwing op ruime percelen, bijna alle begrensd door middel van hagen aan de voorkant. Om de Helderseweg zo veel mogelijk die sfeer te laten behouden, zal het aantal woningen dat toegevoegd wordt aan deze straat beperkt blijven. Gekozen is voor ruime kavels met vrijstaande woningen.

Ook de Zandstraat is een oude route en van recreatieve betekenis. Deze straat heeft echter wat minder sfeer dan de Helderseweg en heeft ook geen echt oude bebouwing meer. De bebouwing aan deze straat kan aansluiten op de stijl van de gehele woonbuurt.

Driessen Architectuur heeft voor het plangebied een eerste beeldkwaliteitsverkenning uitgevoerd en heeft hierbij aanzetten gegeven voor woningtypen en kaprichingen.



voorlopig voorstel woningtypen en kaprichingen (bron: Driessen Architectuur)

Uitgaande van de stijlkenmerken in Overloon en het straatbeeld ter plaatse van de Helderseweg en de Pasveldweg wordt gedacht aan de volgende referentiebeelden:



architectuurreferenties voor het plangebied (bron: Driessen Architectuur)



beeldkwaliteit en sfeerbeelden (bron: Driessen Architectuur)

Voor de volledige na te streven beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

Planeconomie, verkaveling, woningbouwprogramma en bouwkundige maatvoering

Dit plandeel kent een oppervlakte van ca. 55.800 m². Daarvan is ca. 31.800 m² (57 %) uitgeefbaar terrein. Er wordt ca. 24.000 m² gereserveerd als openbaar gebied, waarvan ca. 10.100 m² voor verharding (wegen, straten, trottoirs, parkeerplaatsen) en ca.13.900 m² aan groen en water. Dat is 24,9 % van het totale plandeel.

Het plan heeft betrekking op het realiseren van een nieuwe woonwijk met in eerste instantie 103 woningen, bestaande uit 93 koopwoningen en 10 huurwoningen. De volgende woningtypen zijn beoogd:

- 13 rijwoningen;
- 6 kopwoningen;
- 20 tweekappers (klein);
- 4 tweekappers (groot);
- 8 levensloopbestendige senioren rijwoningen;
- 14 vrijstaande woningen;
- 2 kavels voor verkopers (vrijstaande woningen);
- 6 vrije kavels (vrijstaande woningen);
- 10 sociale huurwoningen (rijwoningen, waarvan 2 in gestapelde vorm);
- 20 woningen in CPO.

Het plan kent verder de mogelijkheid om het aantal woningen te vergroten naar maximaal 107 woningen. Deze toename wordt vooral gevonden binnen het CPO-segment van het woningbouwprogramma (derhalve maximaal 24 woningen in CPO). Ook het aantal parkeerplaatsen zal dan worden vergroot volgens de parkeernormering zoals beschreven in paragraaf 2.4.2 van deze plantoelichting. Een en ander is planologisch-juridisch geborgd in dit plan via een voorwaardelijke binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.4 jo. artikel 16.1 van deze planregels.



verkaveling en stedenbouwkundige opzet

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het plandeel wordt deels gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur en deels wordt nieuwe infrastructuur aangelegd. De hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk vindt plaats via de Pasveldweg. Er wordt een secundaire ontsluiting gerealiseerd via de Zandstraat. De Pasveldweg ligt te noorden van het plandeel en heeft verkeerskundig vooral een functie als erftoegangsweg. Ter hoogte van het plandeel geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Het bestaande wegprofiel is op deze functie afgestemd.

In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het beoogde woningbouwplan (103 woningen) tijdens de gebruiksfase weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de gemiddelde kencijfers van CROW-publicatie 381 voor een gebied dat 'weinig stedelijk' is en behoort tot 'rest bebouwde kom'.

CROW type woning	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie per werkdag
Huur, huis, sociale huur	6	6.0	36
Huur, app, sociale huur	4	4,5	18
Koop huis, 2 onder 1 kap	40	8.2	328
Koop, huis, vrijstaand	22	8.6	189
Koop, tussen, hoek	31	7.8	242
Totaal	103		813

berekening volgens CROW publicatie 381

De verkeersgeneratie van middelzwaar en zwaar verkeer zoals reinigingsdiensten, vuilnisophaaldiensten en dergelijke is verrekend (0,02) in de gemiddelde verkeersgeneratie per woning. De verkeersgeneratie van het plan resulteert in 813 aankomende en 813 vertrekkende motorvoertuig bewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

De Pasveldweg, de Helderseweg en de Zandstraat kunnen dit extra verkeersaanbod goed aan.

De extra verkeersgeneratie vanwege de beoogde nieuwe woonwijk is beperkt en gaat op in de bestaande autonome verkeersintensiteiten en –verkeersontwikkeling op de Pasveldweg en de Helderseweg. Ter verhoging van de verkeersveiligheid zal er een aanpassing plaatsvinden aan het wegprofiel van de Pasveldweg ter hoogte waar de nieuwe woonwijk op deze weg aansluit. De toekomstige kruising met de Pasveldweg wordt een plateau.

Een deel van de woningen – aan de randen van het nieuwe woongebied – worden direct ontsloten aan de bestaande wegen. Het betreft hier de woningen die gebouwd worden langs de Pasveldweg en de Helderseweg.

Verder wordt voorzien in een secundaire ontsluiting aan de Zandstraat voor het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers), als calamiteitenroute voor de hulpdiensten en voor beperkt secundair autoverkeer van bewoners en bezoekers. Dit uit zich in een beperkte breedte van de rijweg.

Verder wordt er een nieuwe woonstratenstructuur gerealiseerd bestaande uit twee lussen door de woonwijk. Het verkeer zal door middel van voornamelijk éénrichtingsverkeer veilig en efficiënt worden afgewerkt.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt verder de benodigde parkeergelegenheid gerealiseerd die deze nieuwe woonwijk met zich brengt. Het parkeerbeleid van de gemeente Land van Cuijk is vastgelegd in de '**Nota Parkeernormen Boxmeer 2015**' (hier ook te noemen : de nota). Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies. In de nota wordt voor de hele voormalige gemeente Boxmeer uitgegaan van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied).

Het plandeel valt onder het gebied 'rest bebouwde kom'. Primair geldt de eis dat een initiatiefnemer op eigen terrein moet kunnen voldoen aan de parkeervraag. De nota kent expliciete parkeernormen voor diverse woningtypen in de huur-en koopsector.

Dit betekent voor de parkeerbalans het volgende:

functie	aantal	norm	benodigde pp
sociale huurwoning	10	1,6 pp/woning	16 pp
vrijstaande woning (koop)	22	2,3 pp/woning	50,6 pp
tweekapper (koop)	40	2,2 pp/woning	88 pp
rijwoning (koop)	31	2,0 pp/woning	62 pp
totaal benodigde pp (afgerond)	217 pp		

Als onderdeel van het stedenbouwkundige plan is de realisatie van 217 parkeerplaatsen binnen het beoogde woongebied vormgegeven. Op eigen terrein (voorerf/oprit) kunnen 99 parkeerplaatsen worden aangelegd, terwijl 118 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Deze laatste parkeerplaatsen worden aangelegd als langs- en haaksparkeerplaatsen in de woonstraten (met name in fase 1 van het plan) alsmede in de vorm van een centrale parkeervoorziening waarbij er in het midden van fase 2 haaks geparkeerd wordt binnen een centraal gelegen groen- en parkeervoorziening.



2.2.3 Openbare ruimte: water en groen

Water- en speelvoorzieningen

De hoogte van het plandeel loopt af van zuid (22,90 +NAP) naar noord (21,8 +NAP). De noordhoek is het laagst gelegen deel van het plandeel. In de huidige situatie betekent dit dat hemelwater vanuit de omgeving over en langs deze akker doorloopt naar deze laag gelegen hoek. Vanuit deze natuurlijke gegevenheid is het logisch om ook bij de ontwikkeling van de woonwijk de hemelwateropvang en -infiltratie - in de vorm van een centrale WADI - in deze hoek aan te leggen, te meer omdat de omringende - niet bij het plangebied betrokken - gronden ook laag gelegen zijn en bij overvloedige buien dezelfde hoeveelheid hemelwater moeten kunnen bergen als in de huidige situatie het geval is.

Deze centrale WADI heeft verhoudingsgewijs een grote omvang. Omdat deze WADI slechts op beperkte tijden deels of geheel gevuld zal zijn met water, biedt deze WADI ook de mogelijkheid als speelplek. Voor de wateropvang is het niet noodzakelijk dat de WADI één grote bak met gras is. Er kunnen hoogteverschillen in worden aangebracht en er zouden eventueel natuurlijke speelaanleidingen aangelegd kunnen worden.

Gebleken is dat het plandeel opgehoogd zal moeten worden om voldoende drooglegging voor de woningen te kunnen realiseren. Behoud van de oorspronkelijke waterstroming is daarbij wel belangrijk: van verschillende richtingen uit de omgeving komen bij hevige regenval grote waterstromen naar het gebied die tot nu toe in het gebied werden opgevangen. Bij de realisatie van de nieuwe woonwijk dienen deze hemelwaterstromen in dezelfde grootte opgevangen te worden in het gebied. Dit betekent dat ook kleinere WADI's langs de buitenranden van de woonwijk aangelegd worden die dichtbij die natuurlijke stromingslaagtes liggen. Deze kleinere WADI's zorgen voor opvang en afvoer van het hemelwater naar de laagstgelegen hoek c.q. de centrale WADI.

Deze kleinere WADI's zijn ook de open hemelwaterbergingen voor hemelwater dat van de aanliggende woonpercelen komt. Gerekend wordt met een opgave van 45 mm/m² verhard oppervlak in het plandeel. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat er 15 mm op straat zal worden opgevangen.

Openbare groenvoorzieningen

Tussen de achterkant van percelen aan de Oploseweg en het plandeel ligt één perceel ontsloten vanaf de Zandstraat met struweel en bomen. Daarnaast staat er in het plandeel één boom (Eik). Behoud van deze boom is uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundig plan. Het gaat met name om de realisatie van een zichtlijn vanuit de Pasveldweg op de bestaande boom, door het plan heen naar het buitengebied.

De nieuwe dorpsrand aan de zuidwestzijde wordt landschappelijk vormgegeven zodat dorp en landschap op een natuurlijke manier in elkaar overgaan. Daarnaast zal ook de bebouwing zodanig vorm gegeven worden dat deze bijdraagt aan een goede overgang tussen buitengebied en woonwijk. Door de ophoging van de woonwijk ontstaat er een hoogteverschil op de zuidwestrand van het plangebied. Deze hoogteverspringing vormt mede de aanleiding om op deze zuidwestrand een houtwal te laten groeien. Houtwallen hadden in oorsprong ook een zandlichaam met daarnaast een greppel. Het hoogteverschil zou vanuit het buitengebied gezien, het grondlichaam kunnen zijn. Aan de woonwijkzijde wordt verder een klein zandlichaam gerealiseerd om zo ook wanneer de bomen in de winter kaal zijn, een kleine afscherming van het dorp richting het buitengebied te hebben. Een gedeelte van de woningen valt dan achter het zandlichaam wat de grootte van de woningen in aanzicht beperkt en dus het contrast buitengebied-dorp verkleint.

Alle woonstraten hebben straatgroen in de vorm van heesters en bomen. Aan alle WADI's staan de woningen met de voorkant naar de WADI's gericht. De WADI's maken onderdeel uit van de openbare ruimte en dragen bij aan het groene karakter van deze openbare ruimten. Er is toezicht vanuit diverse woningen op de WADI's die ook gelegenheid bieden om te spelen.

De bovenstaande landschappelijke inpassing en groenvoorzieningen worden vormgegeven en vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan ('Landschappelijk inpassingsplan Heldersveld'). De realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is verder als een voorwaardelijke verplichting planologisch-juridisch geborgd in de planregels van dit plan.

Voor het volledige landschappelijke inpassingsplan Heldersveld wordt verwezen naar het plan dat als bijlage 2 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

2.2.4 Duurzaam bouwen, energietransitie, C2C, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, de milieubelasting zo minimaal mogelijk is.

Bij de ontwikkeling van het energieconcept staat het thermisch comfort voor de toekomstige bewoners centraal. De gebouwschil rondom de woningen wordt uitgevoerd als zeer hoogwaardige schil met een hoge thermische isolatie, HR++ beglazing (na gewijzigde BENG berekening) en hoge luchtdichtheid. Naast het voorkomen van warmteverliezen zorgt dit voor zeer comfortabele oppervlaktetemperatuur van zowel wanden als glasvlakken en wordt koudeval voorkomen. Door de standaard toepassing van een individuele lucht-water warmtepomp met laagtemperatuur-vloerverwarming kan er worden verwarmd en mogelijk gekoeld. Met name de temperatuuroverschrijding (zgn. TO-juli-eis) wordt voorkomen door de integratie van actieve koeling als onderdeel van de warmtepompinstallatie. In combinatie met balansventilatie (waarbij de Ingeblazen verse lucht wordt voorverwarmd) is maximaal bewonerscomfort gegarandeerd in zowel winter als zomer.

Alle te realiseren woningen worden uiteraard gasloos.

Er wordt verder voorzien in de aanleg van PV panelen (zonne-energie) waar het volledige dakoppervlak voor gebruikt kan worden.

Circulariteit (C2C)

Circulariteit sluit één op één aan bij duurzaam bouwen en de bovengenoemde thema's. De te gebruiken grondstoffen dienen zolang mogelijk in gebruik te worden genomen waarna deze uiteindelijk hergebruikt dienen te worden. Afval bestaat niet en vrijkomende grondstoffen worden hoogwaardig opnieuw ingezet. Dat is het streven.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Er wordt verder ingezet op natuurinclusief bouwen. In de stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met infiltratie van het hemelwater en wordt nadrukkelijk voorzien in een ruime hoeveelheid bomen binnen de openbare ruimte. Naast het stimuleren van de biodiversiteit hebben de beoogde groenvoorzieningen een positief effect op de bewoners. Uitzicht op groen zorgt immers voor een lager stressniveau. Bovendien heeft groen een positief effect op de luchtkwaliteit door afvang van fijnstof/ CO₂ en productie van zuurstof.

Bij de inrichting van de nieuwe woonwijk wordt dus nadrukkelijk ingezet op zoveel mogelijk groen en zo weinig mogelijk verharding. Situering van stedelijk groen langs beide zijden van de wegen, zorgt voor een vermindering van hitte in het openbare, verharde, gebied (reductie hitte-eiland effect) en reguleert de waterhuishouding op een natuurlijke wijze.

2.2.5 Sociale veiligheid

De gemeente Land van Cuijk bevordert veiligheid, vooral in en om woningen, scholen en zorginstellingen. Hiermee wordt getracht de kleine criminaliteit terug te dringen en de sociale veiligheid in de (semi)openbare ruimten en de directe (woon)omgeving te verbeteren. De sociale veiligheid in de nieuwe woonwijk wordt gegarandeerd doordat de hoofdtoegang tot de woningen altijd plaatsvindt via een openbare weg. In de nieuwe wijk zal voldoende openbare straatverlichting aanwezig zijn.

2.3 Plandeel Helderseweg 27-29/29a

2.3.1 Aanleiding

Onderdeel van dit bestemmingsplan is de locatie Helderseweg 27 en 29/29a. Het betreft hier een voormalige veehouderij met twee agrarische bedrijfswoningen. Deze veehouderij is echter sinds enige jaren niet meer actief. De beide woningen/percelen worden feitelijk bewoond/gebruikt als burgerwoningen resp. als woonpercelen door de voormalige agrariërs. Formeel gezien is dit in strijd met de gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018'.

Voor de locatie Helderseweg 29/29a geldt formeel nog een milieuvergunning voor een zeer kleinschalige veehouderij, namelijk het houden van 2 stuks vrouwelijk jongvee, 2 paarden, 3 zoogkoeien en 15 schapen. Aangezien het een kleinschalige veehouderij betreft geldt een richtafstand van 50 meter. Een klein deel van de geprojecteerde nieuwbouwwoningen in de nieuwe woonwijk valt binnen deze richtafstand. In principe zijn binnen deze contour geen woningen van derden mogelijk.

Echter omdat er feitelijk al jarenlang geen veehouderij meer plaatsvindt en de voormalige agrariërs als burgers in het buitengebied wonen, hebben de eigenaren van de woningen aan de Helderseweg 27 en 29/29a aangegeven over te willen gaan tot de intrekking van hun milieuvergunning en de omzetting van hun agrarische bestemming in een woonbestemming. Het agrarische bedrijf wordt hiermee ook formeel beëindigd. Hiermee kan de ontstane strijdigheid met het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' worden opgelost en kan een milieubelemmering (geur) voor de realisatie van een deel van de nieuwe woonwijk worden voorkomen.

2.3.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Binnen het 'Veegplan Buitengebied 2018' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om – onder een aantal voorwaarden – de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen'. Het betreft hier artikel 3.6.3 van de planregels dat stelt:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, mits:

- a. er een bedrijfswoning aanwezig is en het bestemmingsvlak verkleind wordt tot maximaal 3.500 m²;*
- b. de totale oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht wordt tot maximaal 200 m² indien het bestemmingsvlak een oppervlakte heeft van maximaal 1.500 m² of tot maximaal 500 m² indien het bestemmingsvlak groter is dan 1.500 m²;*
- c. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden;*
- d. voldaan wordt aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;*
- e. de woning milieuhygiënisch aanvaardbaar is in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven;*
- f. de woning aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en wat betreft externe veiligheid;*

- g. een goede landschappelijke inpassing van het bouwvlak is en blijft verzekerd, waarbij leidend is de meest actuele "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer".'*

Ad a

Op de locaties Helderseweg 27 en 29 zijn twee bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Er wordt zorggedragen voor een nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' op de locatie Helderseweg 27 van 1500 m² en een op de locatie Helderseweg 29 van 3500 m².

Ad b

Op de locaties Helderseweg 27 en 29 wordt de oppervlakte aan bijgebouwen beperkt. Aan de locatie Helderseweg 27 wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend van 1500 m². Hier wordt de oppervlakte van bijgebouwen beperkt tot de standaard oppervlakte van maximaal 150 m². Aan de locatie Helderseweg 29 wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend van 3500 m². Hier wordt de oppervlakte van bijgebouwen beperkt tot de bestaande oppervlakte van het huidige bijgebouw van maximaal 225 m².

Met deze oppervlakten wordt niet alleen voldaan aan de voorwaarden van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid, maar ook aan de standaard bijgebouwenregeling in de woonbestemming in het 'Veegplan Buitengebied 2018'. Deze standaard woonbestemming wordt in de vorm van de bestemming 'Wonen – 2' 1 op 1 overgenomen in dit plan.

Ad c, e en f

In de wijde omgeving van dit plandeel zijn geen veehouderijen meer aanwezig die enerzijds belemmerd kunnen worden door de 'nieuwe' burgerwoningen en anderzijds een bedreiging kunnen vormen voor een aanvaardbaar woon-en leefklimaat in deze woningen. Uit extern veiligheidsonderzoek blijkt verder niet van enige belemmering voor de omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Verwezen wordt hier naar de motivering opgenomen in paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

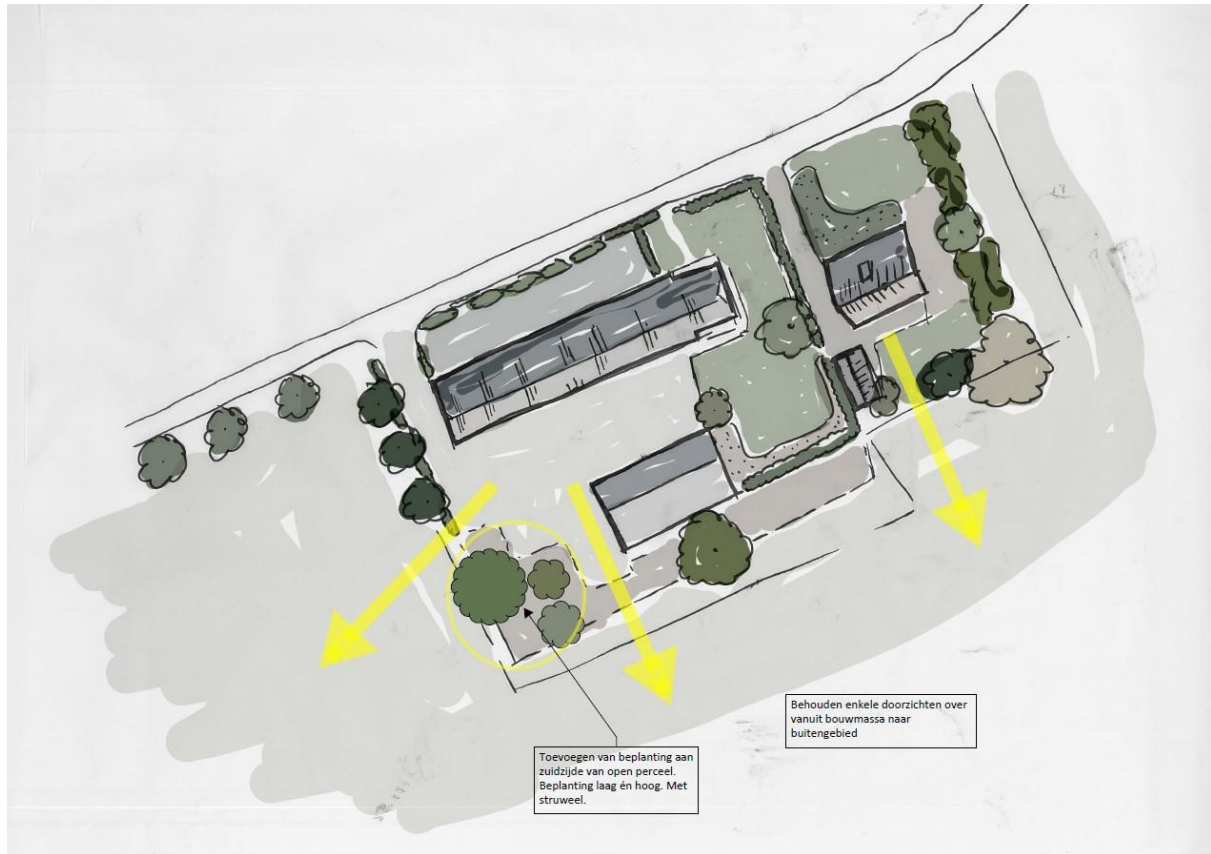
Ad d

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh).

Aan de Helderseweg bedraagt de maximaal toegestane snelheid 60 km/uur. De geluidzone bij deze weg bedraagt 250 meter. Dit plandeel valt hier binnen. Echter niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven op grond van de Wgh onderzocht te worden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Ad g

De bebouwing en erven aan de Helderseweg 27 en 29/29a zijn nu al goed landschappelijk ingepast, behoudens de zuidwest hoek van dit plandeel. Daar wordt een extra groene afscheiding gerealiseerd. Verder wordt zorggedragen voor het behoud van enkele doorzichten vanuit de woonpercelen naar het buitengebied. In het opgestelde (onderstaande) landschappelijk inpassingsplan is dat vormgegeven.



ontwerp landschappelijk inpassingsplan

Conclusie

Geconstateerd kan worden dat de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' om hiermee de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen om te zetten in twee burgerwoningen, ruimtelijk mogelijk is. Dat zou derhalve kunnen gebeuren door een separaat wijzigingsplan op grond van het 'Veegplan Buitengebied 2018'. Echter gelet op de directe ruimtelijke relatie tussen de te ontwikkelen nieuwe woonwijk 'Heldersveld' en de beëindiging van het agrarische bedrijf (veehouderij) aan de Helderseweg 29, wordt ervoor gekozen om deze bestemmingswijziging planologisch-juridisch meteen mee te nemen in dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. De NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld: **In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?** Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

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

Voor dit plan relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Afweging

Het project is, op nationaal niveau gezien, kleinschalig zodat het geen wezenlijke invloed heeft op nationale belangen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende planvorming moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de fysieke leefomgeving (zoals milieu- en veiligheidsaspecten), de waterhuishouding en het cultureel erfgoed. De realisatie van het beoogde nieuwe woongebied is al aan deze milieu-planologische aspecten getoetst. Verwezen wordt hier naar de toetsing en afwegingen zoals die in hoofdstuk 4 van deze plantoelichting zijn opgenomen.

3.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de Ladder-toets is artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

- a. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en,
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorsporen Annen)).

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Afweging

Dit plan voorziet in de realisatie van 103 woningen binnen een als 'Agrarisch' bestemd en buiten bestaand stedelijk gebied gelegen locatie. Daardoor is er sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' die Ladderplichtig is. Er heeft een expliciete toetsing van dit plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking plaatsgevonden. Samengevat blijkt daaruit het volgende:

Behoefte

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Land van Cuijk en het feit dat de (harde) plancapaciteit in de regio onvoldoende is om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte, maakt dat wordt geconcludeerd dat dit woningbouwplan met het beoogde programma past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Kwalitatief gezien sluit de realisatie van het beoogde programma - door de beoogde woningtypen, de mix (sociale) huur/koop en de verschillende prijssklassen - ook aan op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Land van Cuijk. Het plan anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een brede woonvraag voor starters, gezinnen en senioren met kansen voor levensloopbestendigheid. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de kwalitatieve aspecten vanuit het regionaal en gemeentelijk woonbeleid. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen het marktgebied.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom en is gelegen ten zuidwesten van het dorp Overloon. De gronden van het plangebied kennen een agrarische bestemming en zijn momenteel als zodanig in gebruik. Voor de agrarische gronden binnen het plangebied moet geconcludeerd worden dat deze niet tot het bestaand stedelijk gebied behoren. Er is daar immers geen sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied ligt.

Het landelijke/dorpse en gevarieerde karakter van de ontwikkeling maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. Daarbij komt dat voorliggende ontwikkeling reeds is opgenomen in de zachte plancapaciteit van de gemeente Land van Cuijk en dat er binnen de stedenbouwkundige opzet nadrukkelijk rekening is gehouden met de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Zo is aandacht voor een goede landschappelijke inpassing en overgang met een robuuste groenzone door het plangebied. Dit tezamen maakt dat het gerechtvaardigd is om deze ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie past. De omgeving kenmerkt zich door een menging van functies agrarisch, wonen, bedrijf en centrum. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Afweging

Het plan voorziet in een duidelijke woningbouwbehoefte in het marktgebied. Aangezien het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden gerealiseerd en er in de stedenbouwkundige opzet nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige kenmerken en kwaliteiten, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied wordt gerealiseerd. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking positief is doorlopen.

Voor de volledige Laddertoetsing Duurzame Verstedelijking wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 3 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegenet, het hoofdspoorwegenet en het functioneren van militaire vliegbases, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Barro.

Afweging

Er is slechts sprake van een lokale stedelijke ontwikkeling waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken met betrekking tot dit plan. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het Barro en Barro zijn verder niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheidbindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet in 2023. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Met de Brabantse Omgevingsvisie wordt met de hoofdpogaven aangesloten bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen.

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie wordt aangegeven wat vanuit provinciaal oogpunt belangrijk wordt gevonden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Extra focus op deze hoofdpogaven is nodig om een goede basis met een goede omgevingskwaliteit te behouden.

De **basisopgave** betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Het doel voor 2030 is dat Brabant een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit heeft doordat er voor alle aspecten wordt voldaan aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.

Het werken aan een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit is daarbij de basis voor al het handelen; elke ontwikkeling in Brabant, klein of groot en waar dan ook, draagt bij aan de omgevingskwaliteit. De uitwerking van een veilige, **gezonde leefomgeving** met een goede omgevingskwaliteit is daarom ook leidend bij de uitwerking van andere maatschappelijke hoofdpogaven.

Een gezonde leefomgeving

Gezondheid is meer dan alleen "ziekte voorkomen". Gezondheid gaat juist om "quality of life", welzijn en het bevorderen van gezondheid. Dat draagt bij aan geluk, veerkracht, vitaliteit en productiviteit van mensen, het

functioneren van onze (Brabantse) samenleving. Bijvoorbeeld door een gezonde levensstijl te bevorderen door bij de (her)inrichting van onze omgeving meekoppelkansen te benutten en uit te nodigen tot beweging door meer groen, of meer voorzieningen voor buitenrecreatie. Dit is maatwerk, het gaat om kansen zien en benutten.

Afweging

Vanuit het standpunt dat Brabant aantrekkelijk en onderscheidend moet zijn voor mensen om in te wonen past deze ontwikkeling in het beleid. Door de toevoeging van verschillende type woningen wordt aangesloten bij de verschillende behoeften van inwoners. Het planvoornemen past dan ook binnen de algemene beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

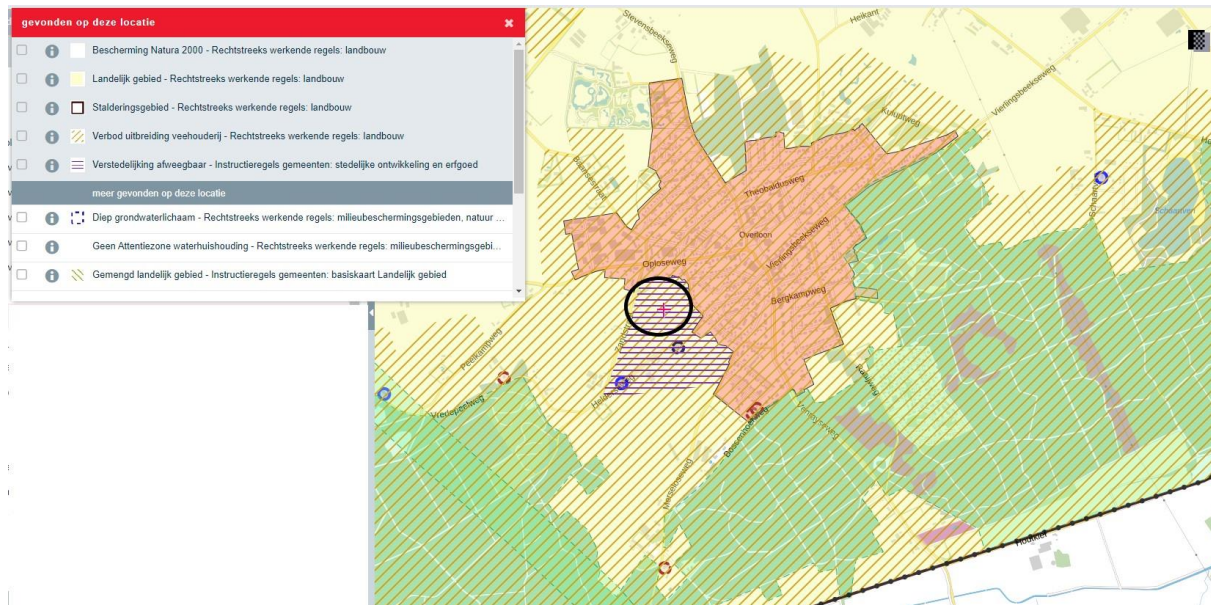
De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

-  afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de **toedeling van functies** (stedelijke ontwikkelingen, mobiliteit, vitaal platteland en rood voor groen);
-  afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de **bescherming van gebiedskenmerken** (natuur, water, landschap, aardkundige waarden en cultuurhistorie) ;
-  afdeling 3.1: de **basisprincipes** voor een evenwichtige toedeling van functies.

Toedeling van functies

Het plangebied is gelegen binnen **gemengd-landelijk gebied**; buiten stedelijk gebied en ook buiten een landelijke kern, maar wel in een gebied waarin **verstedelijking afweegbaar** is. Verder valt het plangebied binnen het gebied waarin een **verbod uitbreiding veehouderij** geldt en valt het plangebied binnen een **stalteringsgebied**.



uitsnede kaart IOV

In beginsel dient de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen stedelijk gebied te liggen, waar een daartoe strekkend bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk is (artikel 3.42 IOV).

Artikel 3.43 IOV (afwijkende regels verstedelijking afweegbaar) stelt echter dat- in afwijking van artikel 3.42 IOV - een bestemmingsplan ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar' ook mag voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied

Afweging

Ad a en b.

Het plan heeft betrekking op de realisatie van een nieuwe woonwijk in een uitleggegebied. Het benodigde programma van 103 woningen, 217 parkeerplaatsen en diverse groen- en watervoorzieningen - waaronder een grote WADI van 5800 m³ - leidt tot een noodzakelijke ruimteclaim van ca. 5,58 ha. Binnen het stedelijk (dorps) gebied van Overloon is een aaneengesloten onverhard en onbebouwd gebied van deze omvang niet aanwezig.

Verder is er in het dorp Overloon volstrekt onvoldoende leegstaand - al dan niet cultuurhistorisch waardevol- vastgoed beschikbaar voor de aard en omvang van het te realiseren programma.

Ad c.

De regio Noordoost Brabant (waar de gemeente Land van Cuijk) toe behoort en de provincie Noord-Brabant hebben samen een Regionale Omgevingsagenda (Uitvoeringsplan versie 1.0 2021-2022) vastgesteld. Daarbij hebben de regio en de provincie afgesproken te werken aan een (sub)regionaal woningmarktperspectief en uitvoeringsprogramma voor het Land van Cuijk en het westelijk deel van Noordoost Brabant. De doorvertaling hiervan naar ruimtelijke consequenties is onderdeel van de agenda op de Regionale Ontwikkeldagen.

Uit de provinciale prognoses blijkt dat er voor Overloon tot 2030 een plancapaciteit van 208 woningen aanwezig moet zijn. Op dit moment zijn er voor Overloon 67 woningen als harde en zachte (wijzigingsbevoegdheden) plancapaciteit. Er zijn dus tot 2030 nog 141 extra woningen nodig om de gewenste plancapaciteit van 208 te halen. De toevoeging van 103 woningen is kwantitatief gezien passend binnen de ruimte van het woningbouwprogramma van de gemeente Land van Cuijk en de kern Overloon.

Ad d.

De nieuwe dorpsrand aan de zuidwestzijde wordt robuust landschappelijk vormgegeven zodat dorp en landschap op een natuurlijke manier in elkaar overgaan. Daarnaast zal ook de bebouwing zodanig vorm gegeven worden dat deze bijdraagt aan een goede overgang tussen buitengebied en woonwijk. Door de ophoging van de woonwijk ontstaat er een hoogteverschil op de zuidwestrand van het plangebied. Deze hoogteverspringsing vormt mede de aanleiding om op deze zuidwestrand een houtwal te laten groeien. Houtwallen hadden in oorsprong ook een zandlichaam met daarnaast een greppel. Het hoogteverschil zou vanuit het buitengebied gezien, het grondlichaam kunnen zijn. Aan de woonwijkzijde wordt een klein zandlichaam gerealiseerd om zo ook wanneer de bomen in de winter kaal zijn, een kleine afscherming van het dorp richting het buitengebied te hebben. Een gedeelte van de woningen valt dan achter het zandlichaam wat de grootte van de woningen in aanzicht beperkt en dus het contrast buitengebied-dorp verkleint.

Samenloop ‘Verstedelijking afweegbaar’ met andere werkingsgebieden

Artikel 3.44 IOV stelt verder dat indien het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ samenvalt met een ander werkingsgebied, de beoogde stedelijke ontwikkeling ook rekening houdt met de daarin opgenomen regels.

In casu geldt voor dit plan naast het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ ook het werkingsgebied ‘gemengd - landelijk gebied’.

Wonen in landelijk gebied en afwijkende regels (burger)woningen

Artikel 3.68 lid 1 onder a IOV stelt dat een bestemmingsplan voor het landelijk gebied in principe alleen kan bepalen dat uitsluitend bestaande burgerwoningen en bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 onder d IOV bepaalt echter dat een bestemmingsplan – in afwijking van artikel 3.68 IOV – mag voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Afweging

Ad 1.

In het kader van dit bestemmingsplan worden – via de bestemming ‘Wonen – 2’ - uitsluitend de twee bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Helderseweg 27 en 29/29a als burgerwoningen bestemd. De woning aan de Helderseweg 29/29a is een woonboerderij. Om een splitsing van de woonboerderij (maar ook van de woning aan de Helderseweg 27) in meerdere woningen te voorkomen, is in de bestemming ‘Wonen – 2’ woningsplitsing expliciet verboden.

Ad 2.

Ter plaatse van de locatie Helderseweg 27 en 29/29a is het agrarische bedrijf (veehouderij) feitelijk al enige jaren geleden beëindigd. Daarna zijn alle stallen gesloopt. Thans zijn alleen nog de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen aanwezig met een afzonderlijk - in gebruik zijnd - bijgebouw bij iedere woning. De oppervlakte van beide bijgebouwen voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.3) uit het 'Veegplan Buitengebied 2018'. Verwezen wordt hier naar de motivering in paragraaf 2.3.2 van deze plantoelichting. Er is derhalve feitelijk geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt kan worden.

bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de gebiedskenmerken 'verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. De artikelen 3.51 en 3.52 IOV stellen regels en beperkingen aangaande de ontwikkeling van veehouderijen.

Afweging

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een uitbreiding, vestiging of omschakeling van veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

Hoofdstuk 3 IOV

In hoofdstuk 3 (paragraaf 3.1) van de IOV zijn ook algemene (basis) instructieregels aan gemeenten geformuleerd voor een evenwichtige toedeling van functies, waarbij toegezien moet worden op een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Om dit te bewerkstelligen moet rekening worden gehouden met het bepaalde in de volgende artikelen:

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

De artikelen 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9 IOV gaan verder op de aspecten genoemd onder lid 2 in. Puntsgewijs zal worden aangegeven hoe aan de zorgplicht wordt voldaan.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:

- 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;

2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Afweging

De beoogde woonlocatie ligt weliswaar buiten het stedelijk (dorps) gebied van Overloon, maar hoofdstuk 3 (artikel 3.43) van het IOV bevat de mogelijkheid om ter plaatse van gronden die behoren tot het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' – onder voorwaarden - ook te voorzien in de nieuwvestiging van duurzame stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is in de IOV ook gekwalificeerd als gebied waar 'Verstedelijking afweegbaar' is. In deze plantoelichting is gemotiveerd dat dit plan voldoet aan de voorwaarden van artikel 3.43 IOV (verwezen wordt naar pagina's 23 en 24 van deze plantoelichting).

Met betrekking tot dit plan heeft verder een laddertoetsing duurzame verstedelijking plaatsgevonden. De resultaten van deze laddertoetsing zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van deze plantoelichting.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

Lid 1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Afweging

De lagenbenadering betekent dat rekening wordt gehouden met de waarden in een gebied (onder andere bodem, grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu). De lagenbenadering is een aspect dat standaard in alle bestemmingsplannen wordt beschreven, om tot een evenwichtige en goede functietoedeling te komen, zonder dat hiermee andere functies of waarden onaanvaardbaar worden aangetast.

In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting zijn de reguliere lagen - voorzover deze in casu relevant zijn, uitgebreid beschreven.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Lid 1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 IOV (Kwaliteitsverbetering landschap) kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Afweging

Het plan voorziet primair in de behoefte binnen de gemeente Land van Cuijk en – in het bijzonder – binnen Overloon om meer woningen in diverse woningtypen voor zowel de sociale huursector als vrije koopsector te realiseren. Met dit woningbouwplan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een toename van het aantal beschikbare woningen voor diverse doelgroepen.

De meerwaarde van dit plan is vooral gelegen in het feit dat de centrale WADI die in dit plan gerealiseerd wordt niet alleen gebruikt wordt als duurzame hemelwaterbergende voorziening ten behoeve van het plangebied zelf, maar dat deze WADI tevens gebruikt zal worden ten behoeve van de duurzame verwerking van hemelwater vanuit het omringende – hoger gelegen - gebied (waaronder de wijk Snejerspad). Op deze wijze zorgt de nieuwe WADI er voor dat ook ter plaatse van het omringende gebied overtollig hemelwater wordt afgevoerd en geborgen, zodat ook de bestaande bewoners in dat omringende gebied 'droge voeten' houden.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd doordat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4. Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Afweging

Het plan voorziet niet in een landschappelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied. Het plangebied kent namelijk zelf geen specifieke landschappelijke karakteristiek en -waarde. Het plangebied is volledig in gebruik als agrarisch gebied en bestaat uit weiland/akkerland. Het betreft hier jong cultuurlandschap (zandlandschap) met een puur economische (bedrijfsmatige) functie. Het plangebied is geëgaliseerd en wordt regelmatig omgeploegd. Specifieke landschappelijke karakteristieken zoals bomenrijen, solitaire landschapselementen, essen of kampen zijn niet aanwezig.

De kwaliteitsverbetering door dit plan moet vooral gezocht worden in de realisatie binnen het plangebied van een kwalitatief hoogstaande stedelijke groen- en waterstructuur, waarbij de laatste voorzieningen ook een plangebied overstijgende rol spelen in de waterhuishouding van het omringende gebied (waaronder de wijk Sneijerspad). Verwezen wordt hier naar de waterparagraaf (paragraaf 4.11) in deze plantoelichting.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018

In 2018 hebben de vijf gemeenten die nu de gemeente Land van Cuijk vormen een gezamenlijke geactualiseerde – toen nog regionale - woningmarktstrategie vastgesteld. In de regio liggen tal van kansen in de kernen om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. De kans om te werken aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en woningen. Samen met woonpartners zijn zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie:

1. Een vitale regio

Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.

2. Een gezonde woningmarkt

Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.

3. De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen

Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. We maken verschil in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.

5. Een levensloopvriendelijke regio

Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.

6. Een duurzame regio

Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf (voormalige) gemeenten in het Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

Afweging

Uit de regionale prognose blijkt een woningbehoefte in Overloon van 160 woningen in de periode tot 2030. Rekening houdende met planuitval en/of –vertraging (30%) zijn er 208 woningen plancapaciteit nodig om dit aantal te gaan realiseren. Op dit moment zitten er 67 woningen in de pijplijn, waarvan 43 woningen harde plancapaciteit. Er zijn dus tot 2030 nog 141 extra woningen nodig om de gewenste plancapaciteit van 208 te halen.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om in elke kern te voorzien in de eigen behoefte. In de zogenaamde voorzieningskernen liggen dan de grootschalige woningbouwprojecten. Er is een vertaling gemaakt naar de behoefte per kern.

Tabel Opgave en planaanbod woningbouw per kern

	Behoefte per kern	Gewenste plan-voorraad (+30%)	Plan-capaciteit hard	Plancapaciteit zacht (wijzigingsbevoegdheid)	Plancapaciteit totaal (hard + zacht)	Opgave
Beugen	70	91	33	35 (8)	68	+23
Boxmeer	600	780	204	426 (21)	630	+150
Groeningen	10	13	16	17 (17)	33	-20
Holthees	15	20	18	13 (12)	31	-12
Maashees	30	39	23	18 (18)	41	-2
Oeffelt	70	91	29	91 (21)	120	-29
Overloon	160	208	43	24 (11)	67	+141
Rijkevoort	50	65	37	38 (3)	75	-10
Sambeek	70	91	34	35 (35)	69	+22
Vierlingsbeek	110	143	32	78 (36)	110	+33
Vortum-Mullem	20	26	38	11 (8)	49	-23
Totaal	1.200	1.560	507	786 (190)	1.293	+267

Bron: Planningslijst gemeente Boxmeer, 27-10-2020

Door het plan zal het aantal woningen met 103 toenemen (10 sociale huurwoningen, 38 twee-aaneen (koop), 22 vrijstaand (koop) en 33 aaneengesloten (koop)). De toevoeging van 103 woningen is kwantitatief gezien passend binnen de ruimte van het woningbouwprogramma van de gemeente Land van Cuijk en de kern Overloon.

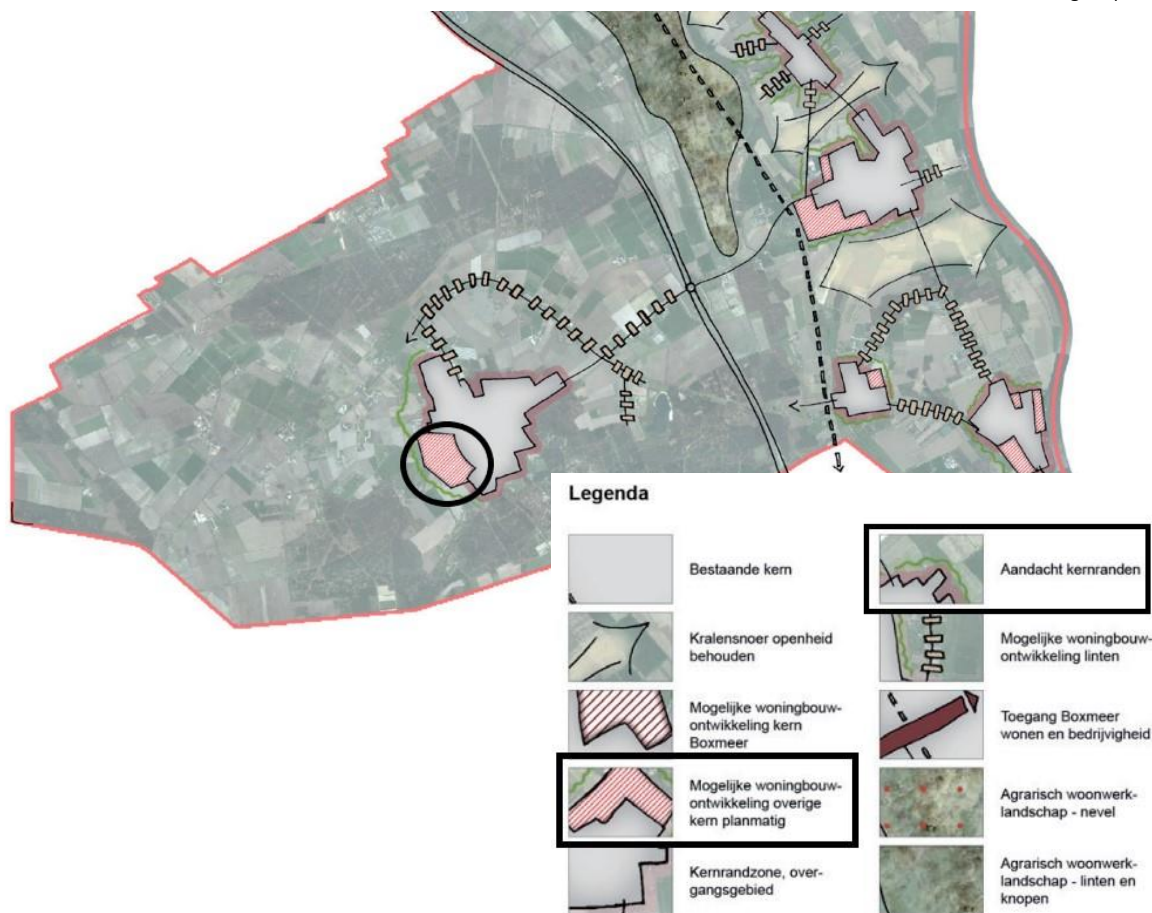
3.3.2 Structuurvisie Boxmeer 2030

De structuurvisie Boxmeer 2030, vastgesteld d.d. 10-01-2014, geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijke ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer. Hiertoe behoort het plangebied gelegen in het buitengebied van Overloon. De visie is gericht op het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten. Ontwikkelingen met afwijkende functies zijn maar beperkt mogelijk of staan ten dienste van de kernkwaliteiten van het gebied (behoud door ontwikkeling). Ontwikkeling is mogelijk maar dit moet dus wel ten goede komen van de functie en de uitstraling van het gebied. De visie is tevens gericht op transformatie waarbij nieuwe functies aan het gebied kunnen worden toegevoegd.

Voor Overloon is reeds een structuurvisie beschikbaar. Deze is één op één in deze overkoepelende structuurvisie geïntegreerd.

Uit de structuurvisie blijkt dat het plangebied binnen het thema ‘Wonen (occupatie)’ valt en binnen de gebieden aangeduid als:

- mogelijke woningbouwontwikkeling overige kernen planmatig (transformatie);
- aandacht kernranden.



uitsnede Structuurvisie Boxmeer 2030

De meest relevante onderdelen in verband met het onderhavige plan zijn:

‘6.2.3 Wonen (occupatie)

Mogelijke woningbouwontwikkeling overige kernen planmatig (transformatie)

In de diverse dorpen zijn mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling. De schaal en karakteristiek van de uitbreidingen is daarbij divers van aard en sluit aan op de bestaande kwaliteiten en de vraag binnen de kernen. Ontwikkelingen kunnen planmatig van karakter zijn afhankelijk van de grootte en de locatie van de uitbreiding. Het moet passen binnen de dorpse schaal en karakteristiek. Van belang is dat bij de ruimtelijke ontwikkelingen de sterke verwevenheid met het landschap versterkt wordt. De overgangen naar het buitengebied worden goed vormgegeven om de landschappelijke beleving te versterken (diffuus, interactie) en verrommeling terug te dringen.

Aandacht kernranden

De kernen hebben van oudsher een sterke verwevenheid met het landschap. Door diverse ruimtelijke ontwikkelingen en de verandering van de functionele en fysieke relatie tussen de kernen en het landschap zijn de randen veelvuldig aangetast. Bij nieuwe ontwikkelingen en bij de aanpak van de kernranden dient de verwevenheid tussen het bebouwde en het aangrenzende buitengebied hersteld te worden. De overgang dient diffuus en ingepast te zijn zonder harde overgangen, waarin de beleving van het bebouwde landschap naar het groene open en gesloten landschap voelbaar en beleefbaar is. Architectonische vormgeving van het bouwblok

en de begrenzing dienen te passen in het landschap en verrommelde achterkantsituaties dienen voorkomen te worden.'

'6.3.1 Zoekgebied woningbouw

Om de programmatische mogelijkheden in de hierna beschreven zoekgebieden te bepalen zal nader locatieonderzoek uitgevoerd moeten worden. In dit locatieonderzoek zal onder andere bereikbaarheid en mogelijke druk op omringende kwetsbare gebieden en structuren aan de orde moeten komen. Voor ontwikkelingen in de kern Overloon wordt verwezen naar de gebiedsvisie Overloon.'

3.3.3 Duurzaamheid en klimaatbestendig bouwen

Het klimaat verandert. Dat uit zich ook in Land van Cuijk in een toename van heftige regenbuien, gevolgd door langdurige droogte en hogere, tropische temperaturen. Het wordt kortom vaker te droog, te nat en te warm. De gemeente Land van Cuijk speelt hier samen met het waterschap op in door de openbare ruimte klimaatbestendig te maken.

Ook particulieren kunnen hun steentje bijdragen door hun woning en tuin bestand te maken tegen te warm, te droog en te nat. Met verschillende maatregelen kan er voor gezorgd worden dat de hitte de woning minder binnendringt: een groen dak en een groene gevel zorgen voor verkoeling (met name voor ouderen belangrijk), een dak met overstek voorkomt dat de zon, als deze hoog aan de hemel staat, naar binnen schijnt of de muren verwarmt, en een gebouw met witte muren weerkaatst de warmte meer, waardoor minder warmte wordt geabsorbeerd. Ook een goede zonwering en voldoende schaduwrijke plekken dragen bij aan de klimaatbestendigheid van een woning en haar omgeving. Met regentonnen, infiltratiekratten, molgoten en met een groene tuin kan verdroging van de bodem tegen worden gegaan en wateroverlast voorkomen. Wateroverlast in en om de woning, maar ook verderop, bij het riool. Ook met een halfverharde parkeerplaats krijgt het regenwater meer kans om in de bodem te infiltreren.

De gemeente Land van Cuijk maakt gebruik van de ontwerptool GPR gebouw. Voor particulieren die zelf een huis en/of ander gebouw (laten) (ver)bouwen is deze ontwerptool een belangrijk hulpmiddel. Wanneer grond wordt gekocht van de gemeente of als de gemeente er anderszins bij betrokken is, kan men gratis toegang krijgen tot de ontwerptool GPR-gebouw.

Afweging

Bij de concrete uitwerking van de bouwplannen voor de woningen zal een invulling worden gegeven om te komen tot energiezuinige woningen. De BENG eis is hierbij van toepassing. Het streven daarbij is om te komen tot een zo hoog mogelijk energielabel. Daarnaast wordt invulling gegevens aan principes ten aanzien van klimaatbestendig bouwen. Zo wordt gebruik gemaakt van (lucht)warmtepompinstallaties en wordt het hemelwater gescheiden binnen het plangebied opgevangen en verwerkt.

3.3.4 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer 2019

Op grond van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant kunnen ontwikkelingen in het buitengebied alleen plaatsvinden indien deze gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Om lokaal invulling te geven aan deze provinciale beleidsregel is op 19 maart 2013 de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer vastgesteld. Deze regeling is op 5 februari 2019 herzien.

Deze regeling is nog steeds geldend beleid voor de nieuwe gemeente Land van Cuijk.

Inhoud Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer

De Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer 2019 (hierna ook: de Regeling) gaat er van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd.

De kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- a. het slopen van bebouwing;
- b. het wegnemen van verharding;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening Ruimte;
- e. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is zijn 3 categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Deze categoriale indeling is expliciet vastgelegd in een bijlage bij de Regeling (bijlage 'Categorie-indeling niet-planmatige ontwikkelingen kwaliteitsverbetering landschap per 5-2-2019').

Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 1 wordt geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie verlangd, voor ontwikkelingen behorende tot categorie 2 uitsluitend een goede landschappelijke inpassing en voor ontwikkelingen behorende tot categorie 3 wordt een berekende kwaliteitsverbetering verlangd ter grootte van maximaal 20% van de vastgestelde grondwaardevermeerdering.

Wanneer sprake is van een berekende tegenprestatie is het aan de ondernemer om er voor zorg te dragen dat deze wordt gerealiseerd. Bij de vaststelling van de structuurvisie Boxmeer 2030 is een landschapsfonds ingesteld waardoor het mogelijk is de verlangde tegenprestatie te realiseren door het storten van een financiële bijdrage in dit landschapsfonds. De gemeente neemt daarmee de verplichting van het realiseren van kwaliteitsverbetering over van de betreffende ondernemer. Het landschapsfonds wordt besteed aan de uitvoering van aangewezen projecten ter verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Het berekende bedrag dient echter allereerst besteed te worden aan een goede landschappelijke inpassing op eigen erf/kavel, ook al kunnen de kosten hiervan hoger zijn dan het berekende bedrag. Pas daarna kan het eventuele restant in het gemeentelijke Landschapsfonds worden gestort.

Afweging

Op grond van het stroomschema behorend bij deze regeling is vastgesteld dat de concrete planontwikkeling onder twee verschillende categorieën valt.

Plandeel nieuwbouw woningen Heldersveld: Categorie 3

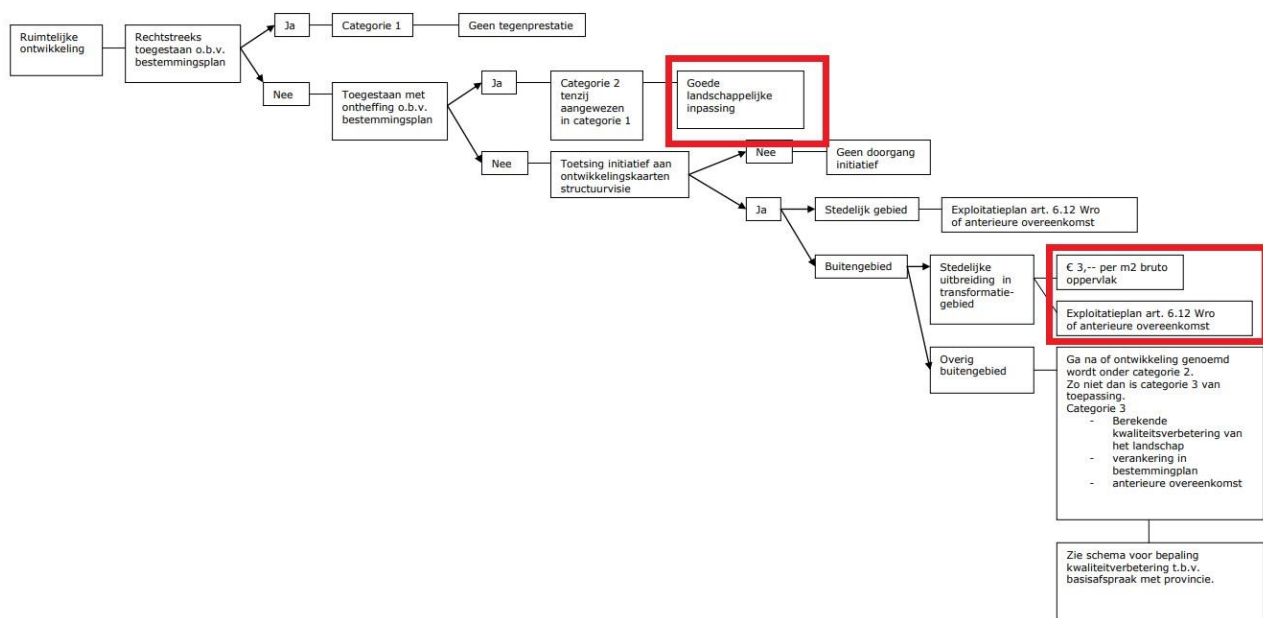
Het betreft hier de realisatie van een nieuw woongebied in het buitengebied, maar wel direct aansluitend aan het stedelijk gebied van Overloon. In de IOV van de provincie Noord-Brabant wordt dit gebied ook gekwalificeerd als gebied waarin 'verstedelijking afweegbaar' is. Het betreft hier derhalve een stedelijke uitbreiding in een transformatiegebied in het buitengebied. Hiertoe wordt het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' herzien. In de bijlage 'Categorie-indeling niet-planmatige ontwikkelingen kwaliteitsverbetering landschap per 5-2-2019' wordt deze ontwikkeling als categorie 3 benoemd.

De vereiste ruimtelijke kwaliteitsbijdrage bedraagt voor dit soort ruimtelijke ontwikkelingen € 3,--/m² nieuw bruto oppervlak dat in het landschapsfonds dient te worden gestort. In een anterieure exploitatie-overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente Land van Cuijk is de afdracht van deze financiële bijdrage contractueel geregeld.

Plandeel Helderseweg 27-29/29a: Categorie 2

Het betreft hier een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen'. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. Het betreft hier een ontwikkeling die expliciet genoemd wordt als categorie 2 in de bijlage 'Categorie-indeling niet-planmatige ontwikkelingen kwaliteitsverbetering landschap per 5-2-2019'. Voor de categorie 2-ontwikkeling is uitsluitend een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk.

In casu is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Verwezen wordt hier naar paragraaf 2.3.2. van deze plantoelichting. De realisatie en handhaving van deze landschappelijke inpassing wordt juridisch geborgd door de artikelen 7.2.1 en 7.4.1 van de planregels.



stroomschema uit de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer 2019

3.3.5 Welstandsnota 2014

De gemeente Land van Cuijk is bezig met een nieuw welstandsbeleid, doch deze beleidsvorming is nog niet afgerond. In de welstandsnota 2014 (vastgesteld op 3 juli 2014) is het welstandsbeleid van de toenmalige gemeente Boxmeer uitgewerkt. Dit blijft voor het gebied van de voormalige gemeente Boxmeer – waartoe ook Overloon behoorde - vooralsnog het geldende welstandsbeleid. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan aanvragen om omgevingsvergunning op welstandsaspecten getoetst zullen worden.

In de toenmalige gemeente Boxmeer zijn er drie welstandsniveaus te onderscheiden die afhankelijk zijn van de waarde en gevoeligheid van een gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en kern als geheel. De drie welstandsniveaus die vastgesteld zijn betreffen: hoog (niveau 1), normaal (niveau 2) en welstandsvrij. Zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding ligt het plangebied binnen welstandsniveau 2.

Welstandsniveau 2 is voor de kern Overloon voornamelijk van toepassing op het buitengebied. De verschillende welstandsniveaus gaan gepaard met de bebouwingstypen in de kern. Zichtbaar is dat het oorspronkelijke (historische) dorpsbebouwingslint gelegen is ter plaatse van welstandsniveau 1. De latere planmatige uitbreidingswijken hebben het niveau 'welstandsvrij'.



Naast de algemene welstandscriteria, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk; de gebiedsgerichte welstandcriteria. Het plangebied wordt momenteel gekenmerkt door bebouwingstype G3: boerenerf – agrarisch buitengebied.

Afweging

Als gevolg van dit planvoornemen zal het bestaande bebouwingstype van het plangebied (G3) gehandhaafd blijven voorzover het betreft de vrijstaande woningen langs de Helderseweg en de Zandstraat. Voor het overige deel van het plangebied wordt het bebouwingstype gewijzigd naar W8: woongebied eind 20^e/begin 21^e eeuw. Hiervoor is een aanpassing van de welstandsnota voorzien overeenkomstig bijlage 4 Kaart aanpassing welstandsgebieden.

3.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Boxmeer

In januari 2014 heeft de toenmalige gemeente Boxmeer het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) opgesteld. De beleidshorizon voor het GVVP heeft referentiejaar 2030. Dit sluit aan op de Structuurvisie Boxmeer 2030, zoals in paragraaf 3.3.2 beschreven is.

Ambities

Er zijn vijf ambities geformuleerd in dit plan:

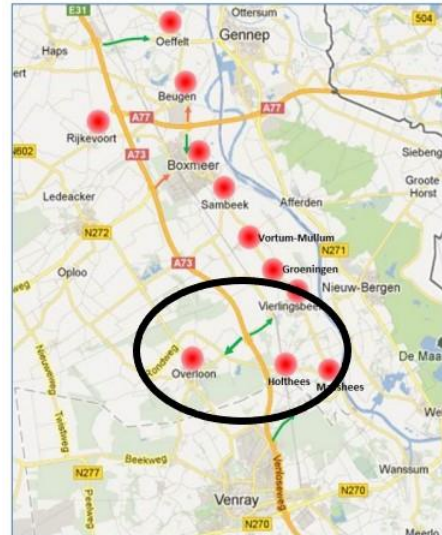
- De wegenstructuur moet in elk geval de ontwikkelingen van het realistische scenario inclusief autonome groei kunnen dragen.
- Vanaf de landelijke hoofdstructuur (de snelwegen A73 en A77) en de regionale hoofdstructuur moeten de kernen goed bereikbaar zijn voor gemotoriseerd verkeer. Bovenlokaal verkeer door de kernen is ongewenst.
- De economische zwaartepunten binnen de gemeente moeten goed bereikbaar zijn, ook de relatie naar de regio en Duitsland moet qua bereikbaarheid optimaal zijn.

- De verkeershoofdstructuur (T-structuur) moet het bestemmingsverkeer soepel kunnen verwerken. Er moeten voldoende parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand van het winkelgebied liggen. Een leefbaar centrum wordt gekenmerkt door een verkeersveilige inrichting.
- Het beperken van de schadelijke effecten van het autogebruik.

Kernen bereikbaar

De ontwikkelingen in de Structuurvisie Boxmeer 2030 leiden tot toenamen van de druk op het wegennet (realistisch scenario). Op grote delen van het wegennet ontstaan echter geen problemen. Afgezien van het wegvak van de St Anthonisweg tussen de aansluiting met de A73 en Saxe Gotha en het gedeelte van de Provincialeweg tussen de aansluiting A77 en Sterckwijk, functioneren de aanvoerroutes naar de verschillende kernen goed in het realistisch scenario.

Nevenstaande afbeelding geeft de kwaliteit van de bereikbaarheid van de aanvoerroutes aan. in rood zijn de wegen aangegeven waar de I/C waarde¹ boven de 80% komt na realisatie van ontwikkelingen uit het realistisch scenario. in groen de aanvoerroutes waar de I/C waarde onder de 80% blijft.



Afweging

Hoofdontsluiting van de wijk

De Pasveldweg is een straat die na herinrichting geschikt is om als ontsluiting van de woonwijk naar de hoofdontsluiting aan de Oploseweg/ Irenestraat te kunnen fungeren. Dit is ook de meest wenselijke route voor de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer. Wijkontsluitingsverkeer via de Meester Henckensstraat is niet gewenst. De aansluiting van de woonwijk op de Pasveldweg dient daarom ook zo noordelijk mogelijk van het plangebied aangelegd te worden om deze verkeersbeweging zo goed mogelijk te begeleiden.

Secundaire ontsluiting

De Zandstraat leent zich voor een secundaire ontsluiting van de wijk. Aan de Zandstraat wordt een tweede ontsluiting gerealiseerd die is bedoeld voor langzaamverkeer (voetgangers/fietsers), als calamiteitenroute voor de hulpdiensten en voor beperkt secundair autoverkeer van bewoners en bezoekers. Dit uit zich in een beperkte breedte van de rijweg.

¹ De I/C waarde staat voor de verhouding tussen de intensiteit (I) en de capaciteit (C) van de weg. De I/C waarde geeft de mate van verzadiging van een wegvak weer in een spitsuur. De ervaring leert dat een I/C verhouding van 80% nog acceptabel is in de spits. Het wegennet kan het verkeer dan nog voldoende afwikkelen en er is nog enige restcapaciteit.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN EN ONDERZOEKEN

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Juridisch kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd.

Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden -aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een informele m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Categoriale indeling van het project; stedelijk ontwikkelingsproject

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-ontwikkelingsbeoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

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

4.1.2 Toetsing

Toets m.e.r.-plicht

Binnen het plangebied vindt een herbestemming plaats van een volledig onbebouwd en onverhard agrarisch gebied in een aaneengesloten woongebied met 103 woningen, 216 parkeerplaatsen en diverse groen - en watervoorzieningen (sloten en een centrale WADI). De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 5,58 hectare. Het realiseren van een dergelijk plan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De realisatie van een nieuw woongebied buiten stedelijk gebied kan mogelijk worden aangemerkt als de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' (categorie D11.2). De bij deze categorie genoemde drempelwaarden worden echter bij lange na niet overschreden, waardoor er in ieder geval zeker geen verplichting geldt om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Door zowel de situering als de bebouwde oppervlakte en het functionele programma van het nieuwe woongebied vindt er een uitbreiding plaats van stedelijke bebouwing en stedelijke functies buiten bestaand stedelijk gebied. Doordat dit plan onder de genoemde drempelwaarden blijft kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe is een aanmeldnotitie opgesteld. Met behulp van deze aanmeldnotitie kan het college van burgemeester en wethouders een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden gevraagd aangaande dit bestemmingsplan.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde stikstodonderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op Natura 2000 -gebieden niet aan de orde zijn voor de gebruiksfase. Wat de aanlegfase betreft, PM Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
Natuur (soortenbescherming)	Het uitgevoerde natuuronderzoek wijst uit dat wat betreft de meeste beschermde soorten geen negatieve effecten worden verwacht. Er dient wel rekening te houden met broedende vogels en mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Hiermee zijn de negatieve effecten op zijn hoogst minimaal. Er zijn aanwijzingen naar de mogelijke aanwezigheid van de das. Dit dient middels nader onderzoek uitgezocht te worden. Indien blijkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied dan zijn maatregelen aan de orde welke worden vastgelegd in een activiteitenplan. Dit activiteitenplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.
Archeologie	Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Er is sprake van een duidelijk verstoorte bodemopbouw binnen het gehele plangebied en het archeologisch potentiële vondst-als sporenniveau is merendeels, zo niet geheel verstoord/aangetast. Een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu kan in elk geval worden uitgesloten.
Verkeer	De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking zonder te verwachten afwikkelingsproblemen op de bestaande infrastructuur. Gezien voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Als gevolg van de nieuwe functie zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer is hoger dan 40% voor de Pasveldweg en Zandstraat. Het planverkeer zal zich scheiden tussen de noordelijke en de zuidelijke richting op de Pasveldweg. Er kan redelijkerwijs worden gesteld dat de toename minder dan 40% zal zijn. Volgens het akoestische onderzoek zal de toekomstige geluidbelasting langs de Zandstraat 47 dB bedragen voor de nieuwbouw. Gelet op de conclusie van het akoestische onderzoek wegverkeerslawaai zal de drempelwaarde van 48 dB (Wet Geluidhinder) langs de de Zandstraat niet overschreden worden door toedoen van voorliggend initiatief. Er zal daarom sprake zijn van een beperkt negatief milieueffect met betrekking tot geluid, maar niet zodanig groot dat het wezenlijk wordt.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt 'Niet in Betekende Mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de projectbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.

tabel: resultaten vormvrije m.e.r.
beoordeling

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Voor de volledige aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 5 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen).

De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrielawaai). In het kader van dit project is alleen wegverkeerslawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in deze zones op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt voor een nieuw geluidsgevoelig gebouw binnen stedelijk gebied 63 dB (art.83 lid 2 Wgh). De gemeente Land van Cuijk heeft geen eigen geluidbeleid.

Akoestisch onderzoek

In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plan overlapt. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzones van de Helderseweg en de Zandstraat. Het betreft hier wegen met een maximum snelheid van 60 km/uur met maximaal 2 rijstroken in buitenstedelijkgebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezzoneerde wegen (Irenestraat, Meester Henckenstraat, Oploseweg, Pasveldweg, Theobaldusweg en de toekomstige binnenplanse wegen) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.21.

Conclusie

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 48 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting en ambitiewaarde voor gebiedstype E van 48 dB plaats. Vier woningen in gebiedstype C (woningen 89 t/m 92) ondervinden vanwege de Pasveldweg geluidbelastingen boven de ambitiewaarde van 43 dB. De geluidbelastingen blijven echter ruim onder de basiswaarde uit het gemeentelijk beleid en de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

Vanwege de nog niet geprojecteerde binnenplanse wegen ondervinden meerdere woningen een geluidbelasting boven de ambitiewaarde van gebiedstype C. Hiervoor zijn echter worstcase uitgangspunten gehanteerd en wordt wel ruim voldaan aan de basiswaarde en vinden er geen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 6 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.3 Bodem

In het kader van het onderhavige plan worden binnen het plangebied nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van woningbouw. Voordat door middel van dit bestemmingsplan deze nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Verkennend bodemonderzoek

Econsultancy BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Deellocatie A: Gehele onderzoekslocatie

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "grootschalig onverdacht" (ONV-GR).

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) en/of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Analytisch is zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, nikkel en zink. Tevens is het grondwater plaatselijk matig verontreinigd met kobalt en sterk verontreinigd met nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "grootschalig onverdacht" kan worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie B: Voormalige weg/kruising

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Analytisch is zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Deellocatie C: Voormalige boomgaard (oostelijke deel)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een “verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig”(VED-HE-NL).

Analytisch is de verdachte bovengrond tot 0,3 m -mv licht verontreinigd met drins. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als “heterogeen verdacht” dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie D: Voormalige boomgaard (westelijke deel)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een “verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig”(VED-HE-NL).

Analytisch is de verdachte bovengrond tot 0,3 m -mv licht verontreinigd met drins, DDD en OCB. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als “heterogeen verdacht” dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie E: Voormalige weg (zuidwestelijke deel)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een “verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, lijnvormig”(VED-HE-L).

Analytisch is zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als “heterogeen verdacht” dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Conclusie

Aangezien de sterke grondwaterverontreiniging te relateren is aan regionale verhoogde achtergrondgehalten met zware metalen in het grondwater is de onderzoekslocatie niet verontreinigd ten opzichte van zijn omgeving. Derhalve, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er voornamelijk geen reden voor een nader onderzoek.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek dat als bijlage 7 integraal onderdeel uitmaakt van deze plandoelichting.



4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 onder titel 2 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen. Daarmee hangen de volgende besluiten en regelingen samen:

1. Besluit gevoelige bestemmingen
2. Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
3. Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

4.4.1 Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de Wm kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarden projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. In dit kader is het Besluit gevoelige bestemmingen (Besluit) opgesteld. Het Besluit beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden, indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen of binnen 50 meter vanaf provinciale wegen.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op een van de bovengenoemde gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is verder niet van toepassing.

4.4.2 Niet in betekenende mate (NIBM)

In de AMvB 'Niet in betekenende mate' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekenende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Dit plan voorziet slechts in de realisatie van maximaal 103 woningen. Dit plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondluchtkwaliteit

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties en deposities in Nederland. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en geven een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

De nieuwe concentratiekaarten worden ieder jaar beschikbaar gesteld op 15 maart. De depositiekaarten volgen in juni. Gemeentes, provincies en anderen gebruiken concentratie- en depositiekaarten bij hun rapportage van overschrijdingen in het kader van de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit en bij (ruimtelijke) planvorming.

Op basis van de meest recente **Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)** van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie in 2021 en de - door het RIVM verwachte - achtergrondconcentratie in 2030 ter plaatse van het plangebied e.o. als volgt bedragen:

stofcategorie	2021	2030
stikstofdioxide (NO ₂)	10.56 µg/m ³	8.61 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	15.71 µg/m ³	13.35 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	9.22 µg/m ³	6.64 µg/m ³

De grenswaarden voor de luchtkwaliteitseisen voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ zoals opgenomen in de Wet milieubeheer zijn in navolgende tabel weergegeven.

Component	Grenswaarden	Norm
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	24-Uurgemiddelde	50 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 35 overschrijdingen)	
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	25 µg/m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde	200 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 18 overschrijdingen)	

Conclusie

Aangezien ter plaatse van het plangebied sprake is van woonfuncties die niet in betekenende mate bijdragen, de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de wettelijke normstelling en de achtergrondconcentraties een dalende trend vertonen, is voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Geur

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

Volgens artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Er is een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd. Hiermee zijn de gevolgen van het plan voor zowel het recht van de bestaande veehouderijen als de milieukwaliteit van de toekomstige woningen inzichtelijk gemaakt. Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van Boxmeer, heeft aanvullend een geurverordening opgesteld. Het plangebied ligt in Overloon. Overloon behoort op dit moment tot de gemeente Land van Cuijk en voorheen tot de gemeente Boxmeer. De verordening van de gemeente Boxmeer is voor Overloon nog altijd van kracht.

De voor het plan meest nabijgelegen veehouderij ligt op 200 meter van het plangebied aan de Helderseweg 30 te Overloon. Het betreft een kleinschalige inrichting met een vergunning voor het houden van 2 paarden. Aangezien het een kleinschalige veehouderij betreft, conform de voorwaarden opgenomen in de gemeentelijke verordening, geldt een richtafstand van 50 meter. Aan de vaste afstandsnormen wordt met het plan derhalve ruimschoots voldaan.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige woningen is zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting berekend met respectievelijk V-Stacks vergunning en gebied (versie 2020). Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 3,0 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de separate veehouderijen. De maximale voor- en achtergrondbelasting bedraagt respectievelijk 2,0 en 4,1 ouE/m³ voor het plangebied. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is optimaal.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige locaties wordt ruimschoots voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke verordening en de Wet geurhinder en veehouderijen. Binnen het plangebied kan derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

De bestaande veehouderijen worden, door de ligging van bestaande geurgevoelige objecten en de lage geurbelasting ter plaatse van het plangebied, met de realisatie van het plan tevens niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het geuronderzoek dat als bijlage 8 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' vs VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2021 heeft de VNG echter ook een nieuwe publicatie opgesteld ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' is hiervoor door de VNG de staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' voor het omgevingsplan opgesteld. De opgestelde staalkaart is bedoeld als uitnodiging en startpunt richting gemeenten om na te denken over de wijze waarop zij bedrijfsmatige activiteiten binnen hun grondgebied willen reguleren. De staalkaart bevat een aantal mogelijkheden (niet uitputtend) voor de wijze van regulering van bedrijfsmatige activiteiten.

De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot een nieuwe publicatie: het met een 'milieuzonering nieuwe stijl' reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een **alternatief** naast de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In het kader van het onderhavige plan wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

4.6.2 Invloed milieuhinder

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van Overloon. Op basis van de functies zoals deze zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen nabij het plangebied kan een typering van de omgeving plaatsvinden. Met oog op de huidige bestemmingsplannen/bestemmingen in de omgeving van het plangebied kan het gebied als '**rustig buitengebied**' worden getypeerd.

De dichtstbijzijnde en meest maatgevende potentieel milieubelastende functie is:

- **Ontmoetingspunt 't Helder**, Helderseweg 31 te Overloon/SBI-code (2008): 5510; horecabedrijf/zalenverhuur, milieucategorie 1 (aanbevolen afstand 10 meter). De feitelijke afstand tussen het deel van de bedrijfsgronden waar de horecafunctie mag worden uitgeoefend tot de dichtstbij te realiseren woning binnen het plandeel 'woonwijk Helderseveld' bedraagt ca. 50 meter. De afstand tot de woning aan de Helderseweg 29 bedraagt ca. 55 meter. De aanbevolen richtafstand wordt derhalve ruimschoots gehaald.

Middels een onderzoek industrielawaai is het woon- en leefklimaat ten gevolge van het ontmoetingspunt nog eens extra inzichtelijk gemaakt. Tevens mag het ontmoetingspunt niet door het plan worden beperkt. In een akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de woningen bepaald als gevolg van dit nabijgelegen horecabedrijf en beoordeeld op basis van de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

richtwaarden VNG publicatie

Voor bedrijven gelden conform de VNG-publicatie in beginsel de in tabel 2.1 opgenomen richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$), het maximale geluidniveau (L_{Amax}) en de verkeersaantrekkende werking (L_{in}) volgens stap 2 uit het voorgesteld stappenplan in bijlage 5 van de publicatie.

Tabel Richtwaarden gemengd gebied VNG-publicatie

typering	dag	avond	nacht
$L_{A,T}$ (stap 2)	50	45	40
L_{Amax} (stap 2)	70	65	60
L_{in} (stap 2)	50	45	40
$L_{A,T}$ (stap 3)	55	50	45
L_{Amax} (stap 3)*	70	65	60
L_{in} (stap 3)	65	60	55

*Exclusief maximale geluidniveaus door aan- en afrijdend verkeer

grenswaarden Activiteitenbesluit

De richtwaarden uit stap 2 voor een gemengd gebied komen overeen met de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hoewel het Activiteitenbesluit uiteindelijk wel van toepassing is op de bedrijfsmatige activiteiten, is in deze ruimtelijke procedure de VNG-publicatie leidend.

Conclusie

Het ontmoetingscentrum is gesitueerd in de voormalige schuur van een monumentale boerderij en bestaat uit een kleine en een grote zaal. In het ontmoetingscentrum worden veel verschillende activiteiten zoals workshops, bruiloften, feestjes en begrafenissen georganiseerd. Voor het akoestisch onderzoek zijn op 11 juli 2022 geluidsmetingen verricht met als doel het bepalen van de geluidsisolerende eigenschappen van de geveldelen.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket Geomilieu versie 2022.21.

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de richtwaarden uit de VNG-publicatie en grenswaarden uit het Activiteitenbesluit plaatsvinden. Het afwegen van geluidsreducerende maatregelen is niet noodzakelijk. Het plan leidt niet tot beperkingen c.q. belemmeringen voor de bedrijfsvoering van ontmoetingspunt 't Helder. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage 9 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.7 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour alleen als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

4.7.1 Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

risicovolle bedrijven

Op circa 240 meter ten noorden van de grens van het plangebied ligt **Nelipak**. De inrichting is op de risicokaart vermeld vanwege de opslag van een bovengrondse propaangastank (3.000 liter). Er is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar aanwezig.

Voor de propaantank is sprake van een invloedsgebied van 150 meter vanaf de bron. Gezien de afstand tot het plangebied gelden er geen belemmeringen. Op grotere afstand zijn geen andere Bevi-inrichtingen of risicovolle inrichtingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

transport gevaarlijke stoffen

Ten oosten van het plangebied is de Rijksweg A73 (wegtracé tussen afrit 7 en 9 (bronpunten 2.1 en 2.2)) gelegen. Via deze transportroute, die onderdeel uitmaakt van het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

In onderstaande tabel zijn de invloedsgebieden en aantallen transporten per stofcategorie weergegeven.

Tabel **Overzicht invloedsgebied en aantallen transporten**

bron	stofcategorie	invloedsgebied [m]	aantal transporten per jaar
A73: afrit 7 (Vierlingsbeek) - afrit 9 (Venray) (bron nr. 2.1)	LF1	45	11.701
	LF2	45	8.878
	LT1	730	195
	LT2	880	830
	GF2	280	192
	GF3	355	5.148
	GT4	> 4.000	96
A73: afrit 6 (Boxmeer) - afrit 7 (Vierlingsbeek) (bron nr. 2.2)	LF1	45	11.607
	LF2	45	11.146
	LT1	730	454
	LT2	880	935
	GF1	40	192
	GF3	355	4.000
	GT3	560	28

De PR-contour 10^{-6} /jr bedraagt op het traject 10 meter gemeten van het midden van de weg. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 3 km en derhalve ruim buiten de PR-contour. Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van de in de bovenstaande tabel grijs gearceerde stofcategorie.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART (paragraaf 2.1)) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is *wel* aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het *invloedsgebied* van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van bepaalde stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. Voor de stofcategorie **GT4** bedraagt het invloedsgebied maximaal 4 km. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied van de A73.

beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld met betrekking tot de risico's ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot de thema's beheersbaarheid en zelfredzaamheid. Voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/veiligheidsregio.

analyse scenario

Door een ongeval met een tankwagen op de rijksweg A73 kunnen giftige gassen (GT4) vrijkomen. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden.

In de onderstaande alinea's wordt aangegeven welke maatregelen in geval van een calamiteit getroffen kunnen worden. De verantwoording zal gericht zijn op mogelijkheden ter bestrijding van calamiteiten, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

zelfredzaamheid

Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten in pandig schuilen tot het gevaar is geweken.

bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer kan door middel van water-scherm verspreiding van een gifwolk vertragen.

Er zal bij de regionale brandweer van de veiligheidsregio Brabant-Noord advies gevraagd worden over dit plan en over de opgestelde beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar de quickscan externe veiligheid met een beperkte groepsrisicoverantwoording die als bijlage 10 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.7.2 Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 *1%-letaliteitsgrens bij hogedruk aardgastransportleidingen* blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt.

Uit de risicokaart Noord-Brabant en gegevens van de Gasunie NV blijkt dat er binnen een straal van 580 meter tot het plangebied geen hogedruk aardgastransportleidingen zijn gelegen.

4.7.3 Hoogspanningsverbindingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er langs de A73 hoogspanningsverbindingen zijn gelegen. Er geldt voor de aanleg, instandhouding en bescherming van deze bovengrondse hoogspanningsverbindingen een belemmeringszone van 26 m, gemeten vanuit het hart van de verbinding.

Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.8 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Land van Cuijk heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Land van Cuijk adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te laten voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de omgevingsvergunningverlening niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

In het kader van toekomstige bouwwerkzaamheden zijn opsporingswerkzaamheden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

Het gehele plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten tot 3,50 m -mv (18,80 m +NAP). Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd, verwijderd en afgevoerd. Er zijn verder geen andere verdachte objecten meer waargenomen in het onderzochte gebied. Het plangebied is, in technische zin, vrijgegeven van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 11 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.9 Ecologie en stikstof

4.9.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Boschhuizerbergen, bevindt zich op circa 4,3 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied.



plangebied (wit omlijnd) t.o.v. Natura 2000 (geel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op het plangebied zijn, gezien de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied niet te verwachten.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de aard van de voorgenomen plannen (nieuwbouw) op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator).

NatuurNetwerk Nederland

Het plangebied maakt ook geen deel uit van (het Brabantse deel van) het NatuurNetwerk Nederland. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het NatuurNetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 470 meter ten zuidoosten en zuidwesten van het plangebied.



plangebied (wit omlijnd) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groene vlakken)

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. Ook kan een herplantplicht binnen het plangebied aan de orde zijn.

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

4.9.2 Stikstof

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plan *kan* leiden tot verhoogde emissie van stikstof. In een bijgevoegde rapportage wordt een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Berekening

Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO_x en NH₃ in Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS CALCULATOR (versie 2022).

Uit de in de bijlage opgenomen AERIUS berekening bouwphase 2023 voor het realiseren van 18 woningen blijkt dat de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Uit de in de bijlage opgenomen AERIUS berekening bouwphase 2024 voor het realiseren van 44 woningen inclusief de verkeersgeneratie vanuit de gebruiksfase van 18 woningen, blijkt dat de rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Ten opzichte van de referentiesituatie is er echter geen sprake van effecten. Daarmee is er sprake van intern salderen. Op basis van de PORTHOS-uitspraak² door de Raad van State is er bij intern salderen geen sprake van een vergunningsplicht.

Uit de in de bijlage opgenomen AERIUS berekening bouwphase 2025 voor het realiseren van 41 woningen inclusief de verkeersgeneratie vanuit de gebruiksfase van 18 + 44 woningen, blijkt dat de rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Ten opzichte van de referentiesituatie is er echter geen sprake van effecten. Daarmee is er sprake van intern salderen. Op basis van de PORTHOS-uitspraak door de Raad van State is er bij intern salderen geen sprake van een vergunningsplicht.

Uit de in de bijlage opgenomen AERIUS berekening gebruiksfase 2026 blijkt dat de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Conclusie

Middels bovenstaande is aangetoond dat op voorhand negatieve effecten op Natura 2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten kunnen worden. Aangezien significante negatieve gevolgen zijn uitgesloten, is een passende beoordeling niet nodig en geldt er geen vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de volledige inhoud van het stikstofonderzoek en –berekening met AERIUS-CALCULATOR wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 12 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.9.3 Soortenbescherming

Het plangebied is volledig onbebouwd en onverhard. Het plangebied betreft een maïsakker grenzend aan de rand van Overloon. Op het perceel zijn twee eiken aanwezig, één op de westelijke grens van het perceel en één midden op het perceel. Deze bomen blijven gehandhaafd. Het perceel wordt omsloten door de Zandstraat (ten westen), de Pasveldweg (ten oosten) en de Helderseweg (ten zuidoosten). Langs de Zandstraat en de Pasveldweg zijn bomenlanen aanwezig. Aan de noordzijde grenst het perceel aan struweel en tuinen van woningen. Ten noordoosten van het plangebied is de bebouwde kom van Overloon gelegen. Ten zuiden en westen van het plangebied bevindt zich het agrarische buitengebied. Op 600 meter ten zuidwesten ligt een bosgebied.

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd binnen het plangebied teneinde vast te stellen wat de eventuele gevolgen van dit plan zijn voor beschermende flora en fauna.

² AbRvS 2-11-2022, nr. 202107079/1/R4 (ECLI:NL:RVS:2022:3159)

De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	buiten het broedseizoen starten met de werkzaamheden of vooraf broedvogelin-spectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar de steenuil benodigd
Vleermuizen	verblijfplaatsen	in directe omgeving	nee, mits*	nee, mits*	nee, mits*	*rekening wordt gehouden met verlichting richting de bomen met holtes in de bomen-laan ten westen (Zandstraat)
	foerageergebied	in directe omgeving	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	in directe omgeving	nee, mits*	nee, mits*	nee, mits*	*rekening wordt gehouden met verlichting richting de bomenlanen ten oosten (Pas-veldweg) en westen (Zandstraat)
Grondgebon-den zoogdieren	licht beschermd	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als konijn, haas en diverse muizen-soorten
	streng beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar das benodigd
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming diende voorafgaand aan de werkzaamheden - middels aanvullend ecologisch onderzoek - duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van het plangebied voor de steenuil en das.

Aanvullend ecologisch onderzoek en conclusie

Er heeft een aanvullende inspectie naar steenuil en das plaatsgevonden op en in de directe omgeving van het plangebied. Uit de aanvullende inspectie is gebleken dat het plangebied geen beschermde functie heeft voor zowel de das als de steenuil. De werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zonder verdere maatregelen te treffen ten aanzien van deze soorten.

Wel dient buiten het broedseizoen (globaal van maart tot half augustus) gewerkt te worden ten aanzien van algemene broedvogelsoorten, tenzij door middel van een broedvogelin-spectie is bevestigd dat er geen broedgevallen aanwezig zijn binnen het plangebied. Deze inspectie dient kort voorafgaand aan de werkzaamheden te worden uitgevoerd (< 4 dagen), anders bestaat de kans dat er alsnog vogels tot broeden komen op het terrein/binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Daarnaast dient additionele verlichting van de bomen langs de Zandstraat en Pasveldweg, zowel tijdens de bouw als in de toekomstige fase, te worden voorkomen. Dit ten aanzien van eventuele vleermuizen die gebruik maken van deze bomenlaan.

Gelet op de bomenlanen ten westen (langs de Zandstraat) en oosten (langs de Pasveldweg) van het plangebied zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming te vermijden als mogelijke verblijfplaatsen (bomen met holtes in de bomenlaan ten westen) en vliegroutes functioneel en duurzaam behouden blijven. Additionele (bouw)verlichting richting deze bomenlanen tijdens de bouw- en eindfase dient te worden voorkomen. Indien een verlichtingstoename niet te voorkomen is dienen maatregelen genomen te worden om de toename tot een minimum te beperken.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

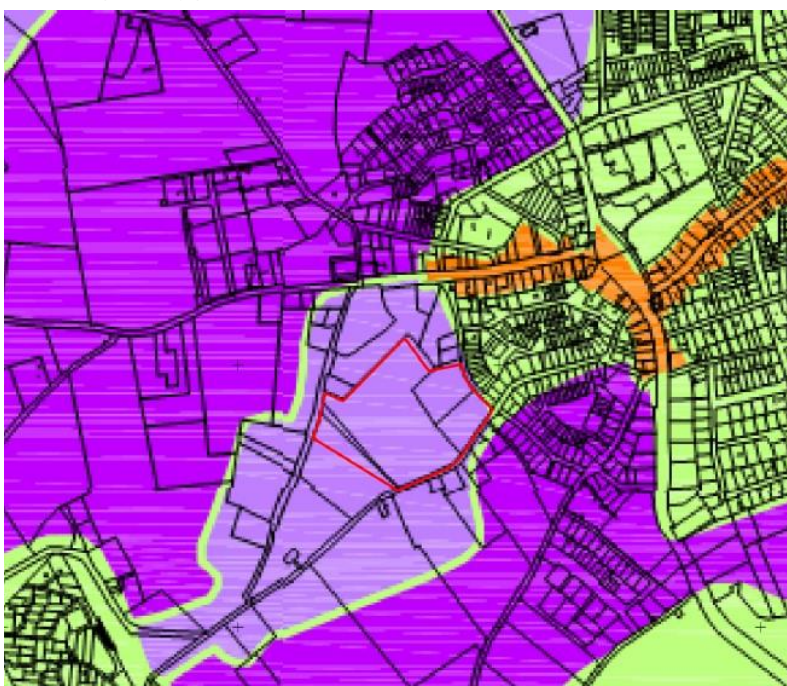
Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar de quickscan Wet natuurbescherming en het aanvullend ecologisch onderzoek die als bijlagen 13 en 14 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied zijn geen rijks -of gemeentelijke monumenten gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen een molenbiotop.

De (toenmalige) gemeente Boxmeer – waar Overloon deel van uit maakte - heeft het Beleidsplan Archeologie (2009) vastgesteld. Bij het beleidsplan hoort een archeologische beleidskaart. In het beleidsplan is aangegeven hoe in bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met archeologie en in de bijlage van het plan zijn voorbeeldregels opgenomen. De voorbeeldregels zijn gekoppeld aan de gebieden van de archeologische beleidskaart.

Volgens deze archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Dit zijn gebieden die bestemd (moeten) worden als 'Waarde-archeologie 4'. In gebieden waar 'Waarde-archeologie 4' geldt is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien er meer dan 5000 m² oppervlak verstoord wordt met een diepte van meer dan 50 cm. In casus doet zich dat hier ook voor. Omdat deze waarde over het plangebied ligt, is in dit plan in ieder geval ook de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4' opgenomen.



uitsnede archeologische beleidskaart

Er is in het kader van dit plan een archeologisch bureauonderzoek (BO) en een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek heeft het plangebied een lage archeologische verwachting voor de perioden (Laat-)Paleolithicum t/m Midden-Neolithicum, Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd en een middelhoge verwachting voor de perioden Laat-Neolithicum t/m Vroege-Middeleeuwen. Van een duidelijke ligging binnen een gradiëtsituatie en in de buurt van (stromend) water is geen sprake. Archeologische resten van Jagers-Verzamelaars zijn binnen het onderzoeksgebied tot op heden ook niet aangetroffen. Het plangebied ligt tevens buiten de begrenzing van grootschalige akkercomplexen/ oude bouwlandcomplexen en geraadpleegd historisch kaartmateriaal vertoont geen aanwijzingen dat binnen het plangebied historische huisplaatsen/erven hebben gelegen. Voor landbouwers zal het plangebied, gelegen binnen een gebied van dekzandwelingen, wellicht een voldoende gunstige ligging hebben gehad, maar de meeste voorkeur zijn uitgegaan naar de omvangrijke en hoger gelegen dekzandruggen ten westen en zuiden van het plangebied, waar ook oude bouwlandcomplexen liggen. Hier zijn binnen het onderzoeksgebied ook laatprehistorische resten (perioden Bronstijd t/m Romeinse tijd) aangetroffen.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) laten zien dat binnen het gehele plangebied bodemverstoring ingrepen zijn uitgevoerd. De bodemopbouw bestaat onder de huidige bouwvoor merendeels uit sterk gevlekte lagen van humeus zand met hierin vermengd geel zand. Ook opvallend is het voorkomen van een laag “geel” zand van de oorspronkelijke C-horizont tussen donker gekleurde humeuze lagen zand, dat waarschijnlijk het gevolg is van diepploegen, waarbij “geel” zand door de ploegscharen omhoog is gewerkt. Deze geroerde lagen grond reiken tot een gemiddelde diepte van circa 100 cm -mv binnen het merendeel van het plangebied. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is de verstoringdiepte geringer, tot gemiddeld 55 cm -mv, maar ook hier is sprake van geroerde lagen grond en vindt er een scherpe overgang plaats direct naar de C-horizont.

Omdat ook hier geen restant van het oorspronkelijke/van nature gevormde bodemprofiel is aangetroffen, welke op basis van het bureauonderzoek een veldpodzolgrond zal zijn geweest, is het vermoeden dat bij verplaatsing van humeuze grond enige egalisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden.

De verwachting is dan ook dat het archeologisch potentiële vondst- als sporenniveau merendeels, zo niet geheel is verstoord/aangetast. De combinatie van diepploegen en egalisatiewerkzaamheden zullen zijn uitgevoerd om in het algemeen de agrarische productie binnen het gehele agrarische perceel te verbeteren. Diepploegen zal zeker nodig zijn om de waterhuishouding te verbeteren, gezien ook de leemigheid/leemlenzen die aangetroffen is in de diepere ondergrond.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat op basis van de resultaten van het booronderzoek, waarbij sprake is van een sterk verstoorde bodemopbouw en restanten van het te verwachten oorspronkelijke/van nature gevormde bodemprofiel ontbreken, er geen aanleiding meer is om nog intacte/*in situ* gelegen restanten van een archeologische vindplaats binnen het plangebied te verwachten. Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen. De gespecificeerde archeologische verwachting op basis van het bureauonderzoek, waarbij nog een middelhoge verwachting gold voor de perioden Laat-Neolithicum t/m Vroege-Middeleeuwen, kan dan ook worden bijgesteld naar een lage verwachting. Voor de perioden (Laat-)Paleolithicum t/m Midden-Neolithicum, Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd was en blijft de verwachting laag.

Advies

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek behoeft er in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Er is sprake van een duidelijk verstoorde bodemopbouw binnen het gehele plangebied en het archeologisch potentiële vondst- als sporenniveau is merendeels, zo niet geheel verstoorde/aangetast.

De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Land van Cuijk). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek dat als bijlage 15 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.11 Waterparagraaf

4.11.1 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is derhalve de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas en de gemeente Land van Cuijk. Vanuit de gemeente Land van Cuijk wordt afvoer van schoon hemelwater van nieuwe verhardingen naar het rioolstelsel niet meer toegestaan. Wanneer voor bouwplannen een bestemmingsplanwijziging nodig is wordt daarin een watertoets verricht.

4.11.2 Waterhuishoudkundige situatie en afvoerend verhard oppervlak

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en is volledig onbebouwd en onverhard. Oppervlaktewater en watergangen zijn niet aanwezig. Wel is het plangebied e.o. het laagst gelegen gebied ten zuiden van Overloon.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak toenemen met ca. 41.900 m². Het waterschap Aa en Maas stelt dat bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen moeten worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor (0,06).

Op basis van het toekomstig af te koppelen verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave ten behoeve van deze planontwikkeling in totaal 2514 m³ (41.900 m² x 0,06 m).

K-waardenbepaling

In het kader van een doorlatendheidsonderzoek (K-waarden) zijn op 12 locaties binnen het plangebied metingen uitgevoerd. Indien er op een locatie meerdere metingen zijn verricht, is de meest representatieve meting gebruikt voor het berekenen van de (verzadigde) doorlatendheid.

De gemeten doorlatendheden zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Meting	Referentieboring verkennd bodemonder- zoek	Aantal Metingen (*A)	Onderzochte bodemiaag (cm -mv)	Textuur	Opmerkingen	K-waarde (m/dag)	Beoordeling doorlatend- heid
01	A16	1	100-150	Matig sltig, zeer fijn zand	Matig humeus	1,7	Goed
02	A07	1	40-90	Matig sltig, zeer fijn zand	Matig humeus	0,9	Vrij goed
03	A27	1	100-150	Matig sltig, zeer fijn zand		0,4	Matig
04	A35	1	50-100	Matig sltig, zeer fijn zand		1,3	Goed
05	A29	1	50-100	Matig sltig, zeer fijn zand	Zwak humeus	0,4	Matig
06	A21	1	100-150	Matig sltig, zeer fijn zand	Matig humeus	0,5	Vrij goed
07	A14	2	50-100	Matig sltig, zeer fijn zand	Matig humeus	0,6	Vrij goed
08	A04	1	100-150	Matig sltig, zeer fijn zand	Matig kleihoudend	0,5	Vrij goed
09	B08	1	70-120	Matig sltig, zeer fijn zand		0,1	Matig
10	A10	1	120-170	Matig sltig, zeer fijn zand		0,2	Matig
11	A22	3	80-130	Sterk zandige leem		1,2	Goed
12	E06	2	100-150	Matig sltig, zeer fijn zand	Matig kleihoudend	0,9	Vrij goed
(*A) De meest representatieve meting is gebruikt voor het berekenen van de (verzadigde) doorlatendheid.							

overzicht k-waarde per meting

Voor het volledige doorlatendheidsonderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 16 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

1. de doorlatendheid (K-waarde) groter is dan ca. 0,2 m/d;
2. de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
3. het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

In de tabel op de vorige pagina zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaatse van de metingen. De bodem is op de 12 meetlocaties geclassificeerd. Met uitzondering van locatie 9, voldoen de K-waarden van alle andere locaties aan de 1^e eis.

Naast het infiltratie-onderzoek, is er in het rapport onderzoek verricht naar het grondwaterniveau. Daartoe zijn 8 peilbuizen in het plangebied geplaatst. De uit het onderzoek gebleken grondwaterstanden liggen tussen de 2,7 m -mv en 1,61 m-mv. Aan de tweede eis wordt voldaan.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te bergen en infiltreren.

4.11.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

In het kader van de planontwikkeling is het proces van de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de digitale procedure blijkt dat het plan een groot effect heeft (groot waterbelang). Overleg met het waterschap is noodzakelijk. Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% afkoppeling van verhard oppervlak.
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- De wateropgave baseren op het daadwerkelijke maximale toekomstige verhard oppervlak vanwege de planontwikkeling + noodzakelijke waterberging in verband met de waterhuishouding vanwege de (laag) gelegen gronden in de omgeving van het plangebied (ten zuiden van Overloon).
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m², waarvan 45 mm in een centrale waterberging en 15 mm op wegen en straten
- Waterbergingsopgave 4400 m³.
- GHG is ingeschat op 20.7 m +NAP.
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

4.11.4 Hemelwaterafvoersysteem

Uitgangspunten

- De maximale waterstand in de WADI bedraagt 21.97 m + NAP bij een 60 mm bui (let op: dit is berekend met diepte WADI 20.70 m + NAP. Het waterpeil zal dus iets hoger komen als we een droger gelegen deel in de WADI leggen. Dan rekening houden met minimale waking 20 cm en laagste peil sloot (1.30 m1 diep) = 21.40 m + NAP.
- Bodem WADI (natte gedeelte) 20.70 m + NAP.
- Planhoogte 22.70 m + NAP.
- HWA 1,20 dekking vloeivlak 21.05 m + NAP (HWA stroom leeg in het lager gelegen deel van de WADI).
- De planontwikkeling voorziet in de realisatie van één centrale waterberging in de vorm van een WADI met een maximale capaciteit van 4400 m³. Daarvan is 2514 m³ nodig ten behoeve van de berging en verwerking van hemelwater vanwege het plan zelf.
- Om de kans op wateroverlast rond het plangebied te beperken – gelet op de lage ligging van het plangebied e.o. (ten zuiden van Overloon) - is het ook van belang om genoeg ruimte te reserveren voor de realisatie van waterberging ten behoeve van de het plangebied omringende gronden. De centrale WADI heeft een zodanig ruime capaciteit dat – naast de 2514 m³ voor de planontwikkeling zelf – ook 1886 m³ aan capaciteit beschikbaar is voor waterberging en -verwerking vanuit de omgeving (2514 m³ + 1886 m³ = 4400 m³). Deze capaciteit acht de gemeente Land van Cuijk voldoende.
- Aanvullend aan bovenstaande berekeningen is nog een aanvullende **stresstest** uitgevoerd. Deze is uitgevoerd omdat er behoefte is aan inzicht in de situatie bij een zeer extreme bui in combinatie met het feit dat het plan in een 'badkuip' wordt aangelegd waar van nature veel water naartoe stroomt. Het maken van een 'escape' naar omliggend oppervlaktewater is daarbij niet mogelijk. Deze stresstest is uitgevoerd op basis van een bui die eens in de 100 jaar voorkomt (T=100). Dit komt neer op zo'n 110 mm, bijna tweemaal zoveel als de standaardhoeveelheid van 60 mm. Uit de gemaakte berekeningen met deze T=100 bui blijkt dat een waterstand wordt bereikt van 22,54 m + NAP (dit is de waterstand in de buffer, de sloten en het gebied ten zuidwesten van het plan). De waterstand blijft dus beneden het toekomstige maaiveldniveau. Uit de T=100 berekeningen blijkt verder dat de waterstanden in de omgeving van het plan niet toenemen. In het naastgelegen Sneijerspad (bekend knelpunt) neemt de waterstand af. In de stresstest is verder de bodemdoorlatendheid (K-waarden) beoordeeld. De bodem ter plaatse van de buffer heeft een doorlatendheid heeft van 0,9 – 1,7 m/dag. Daarmee zijn de gronden 'vrij goed' tot 'goed' doorlatend.

- Rond het plangebied wordt tevens een stelsel van sloten aangelegd dat op de eerste plaats tot doel heeft om het hemelwater zo snel mogelijk te transporteren naar de centrale WADI. Op de tweede plaats hebben deze sloten ook nog op zichzelf een extra waterbergende en -infiltrerende functie. Op de derde plaats hebben deze sloten een ecologisch-hydrologische functie doordat door deze sloten de natuurlijke waterstromen intact blijven.
- Er dient wel aandacht gegeven te worden aan de percelen direct ten noordwesten van het plangebied. Dit braakliggend terrein en de tuin van een bestaande woning aan de Zandstraat liggen lager dan het toekomstig peil in het nieuwbouwplan en worden niet opgehoogd. Bij een extreme situatie komt de waterstand dus hoger uit dan het maaiveld van de percelen ten noordwesten van het plan. De ringsloot moet dus met een waterdichte kering gescheiden worden van deze laaggelegen tuinen. Zonder waterkering neemt de kans op wateroverlast daar toe.
- Om te voorkomen dat de waterberging meer water dan nodig 'aantrekt' wordt de sloot aan de zuidwestzijde van het plangebied voorzien van een overlaat. Deze overlaat zal echter pas in werking treden op het moment dat de waterstand aan de zuidwestzijde hoger is dan in de huidige situatie bij de maatgevende 60 mm bui.

Voor de volledige stresstest wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 17 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.11.5 Leeglooptijd

Leeglooptijd van de WADI zal maximaal 24 uur moeten bedragen.

4.11.6 Calamiteit

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen. De technische mogelijkheden hiertoe zullen tijdens het verdere planproces in overleg met het bevoegd gezag bekeken moeten worden.

4.11.7 Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater op het riool. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

4.11.8 Keur

De ligging van A- en B watergangen en waterkeringen van het waterschap en de begrenzing van de bijbehorende beschermingszones zijn vastgelegd in de Legger Oppervlaktewater en de Legger Waterkering van het waterschap Aa en Maas. Binnen het plangebied en de ruime omgeving daarvan zijn geen watergangen en waterkeringen van het waterschap met bijbehorende beschermingszones aanwezig.

4.11.9 Kwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt te worden en wordt geadviseerd bij voorkeur gebruik te maken van alternatieven hierin. Ook het wassen van auto's is bij afkoppeling van hemelwater niet wenselijk.

4.11.10 Advies waterschap Aa en Maas

Vooroverleg met en advies van het waterschap Aa en Maas maakt onderdeel uit van de watertoets.

4.12 Kabels en leidingen, straalpaden, obstakelbeheer- en radarverstoringsgebieden

Ruimtelijk relevante kabels, leidingen, straalpaden, obstakelbeheer- en radarverstoringsgebieden worden op de verbeelding en in de planregels geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond.

Uit een Klic-melding blijkt dat er geen kabels en leidingen op, boven of onder de grond van het plangebied aanwezig zijn die een planologisch-juridische beschermingszone hebben. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een obstakelbeheergebied of radarverstoringsgebied van een luchtvaartterrein/vliegbasis dan wel binnen een straalpad voor telecommunicatie/mobiele telefonie.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

Verder voldoet dit bestemmingsplan aan en aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012)
- Informatiemodel Ruimtelijke Ordening Planteksten (IMROPT2012)
- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012
- SVBP2012 Functielijst (Bijlage)
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart (PRABPK2012)
- Praktijkrichtlijn Planteksten (PRPT2012)
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012
- Praktijkrichtlijn Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (PRTRI2012)

5.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

5.3 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen op de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een kadastrale ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi. De verbeelding is opgezet volgens de schaal 1:1000. Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn er echter geen verschillen te vinden.

5.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de Wijze van meten (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De bestemmingsregels van een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen gebruikt: 'Agrarisch', 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Waarde-Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie 4' (artikelen 3 t/m 9).

Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt verder aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden. Daarnaast zijn in de voorkomende gevallen per bestemming flexibiliteitsregels opgenomen, in de vorm van een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag om in nader aangegeven gevallen van de bouw-of gebruiksregels te kunnen afwijken.

Agrarisch

Met deze bestemming wordt het gedeelte van de gronden van Helderseweg 27 en 29 dat geen woonbestemming krijgt bestemd. Het agrarisch bouwvlak is hier geschrapt. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor een agrarisch grondgebruik en kleinschalige teeltondersteunende voorzieningen. Ook zijn hier agrarisch-hobbymatige bouwwerken zoals paardenrijbakken en dierenonderkomens onder voorwaarden mogelijk.

Groen

Het openbaar groen heeft de bestemming 'Groen' en is gericht op de stedelijke groen- en waterstructuren van enige omvang. De centrale WADI valt binnen deze bestemming. De kleinere groenelementen zijn binnen de overige bestemming 'Wonen' toegestaan als ondergeschikt gebruik.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de ontsluitingsweg en woonstraten met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen binnen het plangebied. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nuts- en verkeersvoorzieningen, wegen en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Alleen gebouwen ten behoeve van openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, waarbij geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Wonen-1

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de 103 grondgebonden woningen inclusief bijbehorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. De woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' worden gebouwd. Deze bestemming kent een flexibele regeling voor wat betreft het aantal woningen per woningtype binnen het bestemmingsvlak, waarbij het maximum aantal woningen van 103 niet overschreden mag worden. Een keus voor meer woningen in een bepaald woningtype, betekent dat er minder woningen in een ander woningtype gebouwd mogen worden. Zo ontstaat er flexibiliteit om naar de actuele marktvraag te bouwen, terwijl er toch grip blijft op het totale woningbouwprogramma.

Ter plaatse van het bouwvlak mogen er in ieder geval niet meer woningen worden gerealiseerd dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De toegelaten woningtypen worden ook expliciet via bouwaanduidingen vastgelegd. Er is verder ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om – onder voorwaarden – het maximale aantal woningen te verhogen tot maximaal 107 woningen. Dat gebeurt onder meer met eenzelfde flexibiliteitsregeling.

Daar waar deze afwijkingsbevoegdheid - en de afwijkingsbevoegdheid voor een alternatieve afdekking en/of dakhelling - als voorwaarde stellen dat het gebruik hiervan niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van stedenbouwkundige kwaliteit en/of nagestreefde beeldkwaliteit, dan is het toetsingskader het stedenbouwkundige ontwerp resp. het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 deel uitmaakt van deze plantoelichting.

De verplichte financiële kwaliteitsbijdrage is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Wonen-2

Deze woonbestemming is expliciet opgenomen voor het plandeel Helderseweg 27-29. De inhoud van deze woonbestemming sluit aan bij de inhoud van de woonbestemming in het Veegplan Buitengebied 2018. De planregels van deze bestemming zorgen voor de planologische-juridische borging van een aantal belangrijke beleidsmatige randvoorwaarden uit het provinciale – en gemeentelijke beleid voor wat betreft wonen in het buitengebied. Het betreft hier - met name - de regeling dat slechts de twee bestaande woningen zijn toegestaan, woningsplitsing wordt expliciet verboden en de realisatie en handhaving van een goede landschappelijke inpassing van de percelen is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Waarde-Archeologie 3 (en 4)

Het gemeentelijk archeologiebeleid kent aan een deel van het grondgebied een verwachtingswaarde toe die beschermd wordt door de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie.

In de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling (artikel 10), de algemene bouwregels (artikel 11) en de algemene gebruiksregels (artikel 12). Ook bevat dit hoofdstuk algemene afwijkingsregels (artikel 13), algemene wijzigingsregels (artikel 14), procedureregels (artikel 15) en overige regels (artikel 16).

In de Overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht (artikel 17) en de slotregel (artikel 18) opgenomen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid: kostenverhaal en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld. Artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht de gemeente over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De bouw van 103 woningen is aan te merken als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt het vaststellen van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt geregeld verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst (artikel 6.12 tweede lid, onder a Wro).

De gemeente Land van Cuijk heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over het kostenverhaal. Daarbij is bepaald welke grondexploitatiekosten door de gemeente mogen worden verhaald. Deze grondexploitatiekosten zijn terug te vinden in de kostensoortenlijst (artikel 6.2.4 Bro). In elk geval betreft het kostenverhaal het verrichten van onderzoek, het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen t.b.v. het exploitatiegebied en een vergoeding voor de inzet van het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden. Eventuele planschadeclaims komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de planschadeverhaalsovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: omgevingsdialoog

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening verzoekt de gemeente Land van Cuijk aan de initiatiefnemer met betrekking tot dit project een omgevingsdialoog te voeren met omwonenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Het stedenbouwkundig plan van het project Heldersveld is op 14 november 2022 aan de omgeving gepresenteerd. Op deze datum zijn de directe omwonenden op de hoogte gebracht en hebben zij (tot 2 weken na de informatieavond) de gelegenheid gehad om vragen te stellen en opmerkingen te maken op het ontwerp.

Naar aanleiding van de opmerkingen is met name het aspect 'verkeer' kritisch bekeken omdat daar onduidelijkheid over bestond. In overleg tussen gemeente Land van Cuijk en de ontwikkelaar is besloten om de secundaire ontsluiting via de Zandstraat open te stellen voor autoverkeer, maar wel op een manier waardoor het merendeel van het verkeer toch via de Pasveldweg het gebied zal verlaten: een secundaire ontsluiting dus.

Ook is aandacht gevraagd voor de waterhuishouding van het plan. Angst bestaat dat als gevolg van het plan, er wateroverlast kan ontstaan bij de omgeving. De reactie hierop is dat het plan dusdanig zal worden aangelegd dat water van het plan zelf én vanuit de omgeving voldoende ruimte krijgt in het plan zonder dat het bij mensen in of om het plan in de tuin terecht komt. Bij extreme omstandigheden, zal de waterberging in het plan voldoende zijn om het water een plek te geven en te laten infiltreren binnen het plan. In de waterparagraaf (paragraaf 4.11) van deze plantoelichting is dit verder uitgewerkt.

Van deze omgevingsdialoog is een verslag gemaakt dat als bijlage 18 bij deze plantoelichting is gevoegd en hier integraal deel van uit maakt.

HOOFDSTUK 7 HANDHAVING

7.1 Algemeen

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het betreft hier handhaving en toezicht op de naleving van de voorschriften in het bestemmingsplan. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Handhaving is bovendien van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd. Het betreft hier de volgende factoren:

- Voldoende kenbaarheid van het plan.
- Voldoende maatschappelijk draagvlak.
- Een inzichtelijke en realistische regeling.
- 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 deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Uiteraard draagt het gemeentebestuur de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

7.2 Visie handhaving plangebied

Handhaving kan preventief en repressief gebeuren. De gemeente staat een actief handhavingsbeleid voor, waarbij het principe “handhaven, tenzij” leidend is. Illegale situaties worden niet gedoogd. Handhaving van de gewenste situatie staat voorop. Onder “tenzij” wordt verstaan dat er bestuurlijk verantwoording wordt genomen voor een expliciet genomen afwijkend gedoogbesluit. Dit afwijkende besluit moet en zal als zodanig ook naar buiten kenbaar worden gemaakt, zodat hierover democratisch verantwoording kan worden afgelegd. Uitgangspunt in de actieve handhaving is: 'Niet alles hoeft en kan tegelijkertijd en in dezelfde mate worden gehandhaafd'. Er zullen jaarlijks keuzes moeten worden gemaakt omtrent prioritering in norm en tijdsvolgorde. Hieruit volgt de volgende werkwijze: stellen van prioriteiten, actief onderzoeken en controleren, en snel ten uitvoer leggen van handhavingsbesluiten.

7.3 Middelen

Voor het actieve handhaven heeft de gemeente de volgende middelen tot haar beschikking:

- voorlichting;
- treffen van (fysieke) maatregelen die gewenst gedrag bevorderen;
- toezicht;
- sanctionering;
- tenuitvoerlegging sancties.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal toegezonden aan:

1. Waterschap Aa en Maas;
2. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;
3. Regionale Brandweer Brabant-Noord;
4. Rijkswaterstaat;
5. Ministerie van Defensie.

Het Waterschap Aa en Maas en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben beide een formele zienswijze ingediend.

8.2 Inspraak voorontwerpbestemmingsplan

In verband met dit bestemmingsplan heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Derhalve behoeft er daarnaast geen inspraak meer te worden opgesteld tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

8.3 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van woensdag 9 maart 2023 tot en met dinsdag 19 april 2023 ter inzage gelegen bij de publieksbalie in het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl, onder ID-nummer: NL.IMRO.1982.BPOvIHelderPasveld-ON01.

Bekendgemaakt is dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend.

Voor de volledige reactie op alle zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen die als bijlage 19 bij deze plantoelichting is gevoegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan Heldersveld
bijlage 3	Ladder Duurzame Verstedelijking
bijlage 4	Kaart aanpassing welstandsgebieden
bijlage 5	Aanmeldnotitie vormvrije mer
bijlage 6	Onderzoek wegverkeerslawaaï
bijlage 7	Verkendend bodemonderzoek
bijlage 8	Geurhinderonderzoek
bijlage 9	Onderzoek industrielawaai
bijlage 10	Quickscan externe veiligheid en beperkte groepsrisicoverantwoording
bijlage 11	Onderzoek NGO en CE
bijlage 12	Stikstofdepositie onderzoek
bijlage 13	Quickscan Wet natuurbescherming
bijlage 14	Aanvullend ecologisch onderzoek
bijlage 15	Archeologisch onderzoek (BO en IVO)
bijlage 16	Doorlatendheidsonderzoek
bijlage 17	Stresstest watersysteem
bijlage 18	Eindverslag omgevingsdialoog
bijlage 19	Nota van zienswijzen

