

Bestemmingsplan

Wanroij, De Vlaskuil 4

Gemeente Land van Cuijk

Bestemmingsplan

Toelichting

Wanroij, De Vlaskuil 4

Versie:

vaststelling

14 oktober 2024

IMRO: BPWaDeVlaskuil4.VA01

Opgesteld door:

ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

info@manders-advies.nl

06 – 40 53 47 06

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2.	Het plan	6
2.1	De omgeving	6
2.2	De bestaande situatie	7
2.3	De beoogde ontwikkeling	8
3.	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4.	Omgevingsaspecten	22
4.1	Flora en fauna	22
4.2	Geluid	25
4.3	Geur	27
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Externe veiligheid	30
4.6	Bodem	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering	32
4.8	Cultuurhistorie	33
4.9	Archeologie	34
4.10	Waterhuishouding	36
4.11	Kabels en leidingen	37
4.12	Milieu-effect beoordeling	38
5.	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

5.2	Omgevingsdialoog	39
5.3	Economische uitvoerbaarheid	39
5.4	Grondexploitatie	39
5.4	Conclusie	40
6.	Juridische toelichting	41
6.1	Aanleiding	41
6.2	Regels	41
6.3	Verbeelding	41
7.	De procedure	42
7.1	Vooroverleg	42
7.2	Te volgen procedure	42
7.3	Verslag procedure	42

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Schetsplan woning
- Bijlage 2: Inrichtingsplan
- Bijlage 3: Bodemonderzoek NEN 5740
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: Quick scan Wet natuurbescherming
- Bijlage 7: Aeries berekening stikstof
- Bijlage 8: Digitale watertoets
- Bijlage 9: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 10: Certificaat Ruimte voor Ruimte
- Bijlage 11: Verslag overleg provincie Noord-Brabant
- Bijlage 12: Archeologisch vervolgonderzoek 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

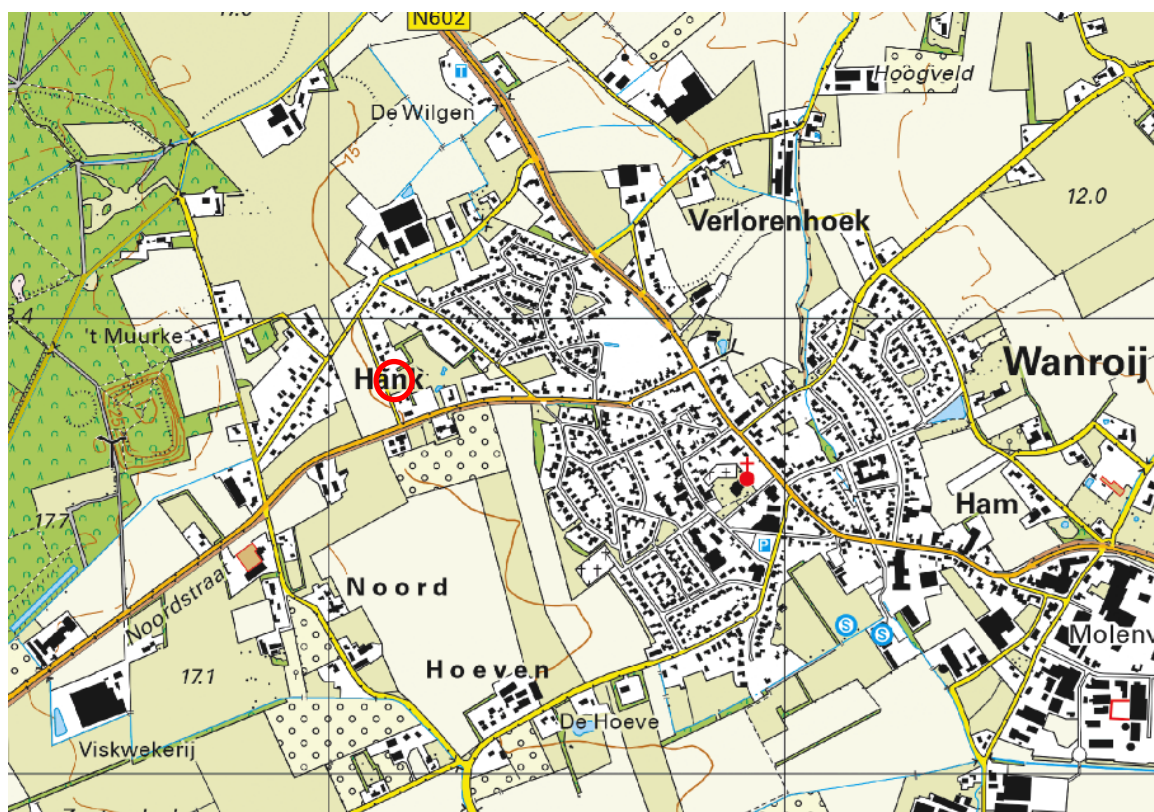
Het plangebied is gelegen aan de Vlaskuil naast nummer 2 te Wanroij en heeft een bestemming "Groen". De eigenaar van het perceel wil het perceel gaan ontwikkelen voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Hiertoe is een principeverzoek ingediend.

Op basis van dit verzoek heeft de gemeente besloten om, onder voorwaarden, principemedewerking te verlenen aan dit plan. Om dit mogelijk te maken dient daartoe de bestemming van het perceel gewijzigd.

In deze toelichting wordt de nadere motivering en onderbouwing voor het plan uiteengezet.

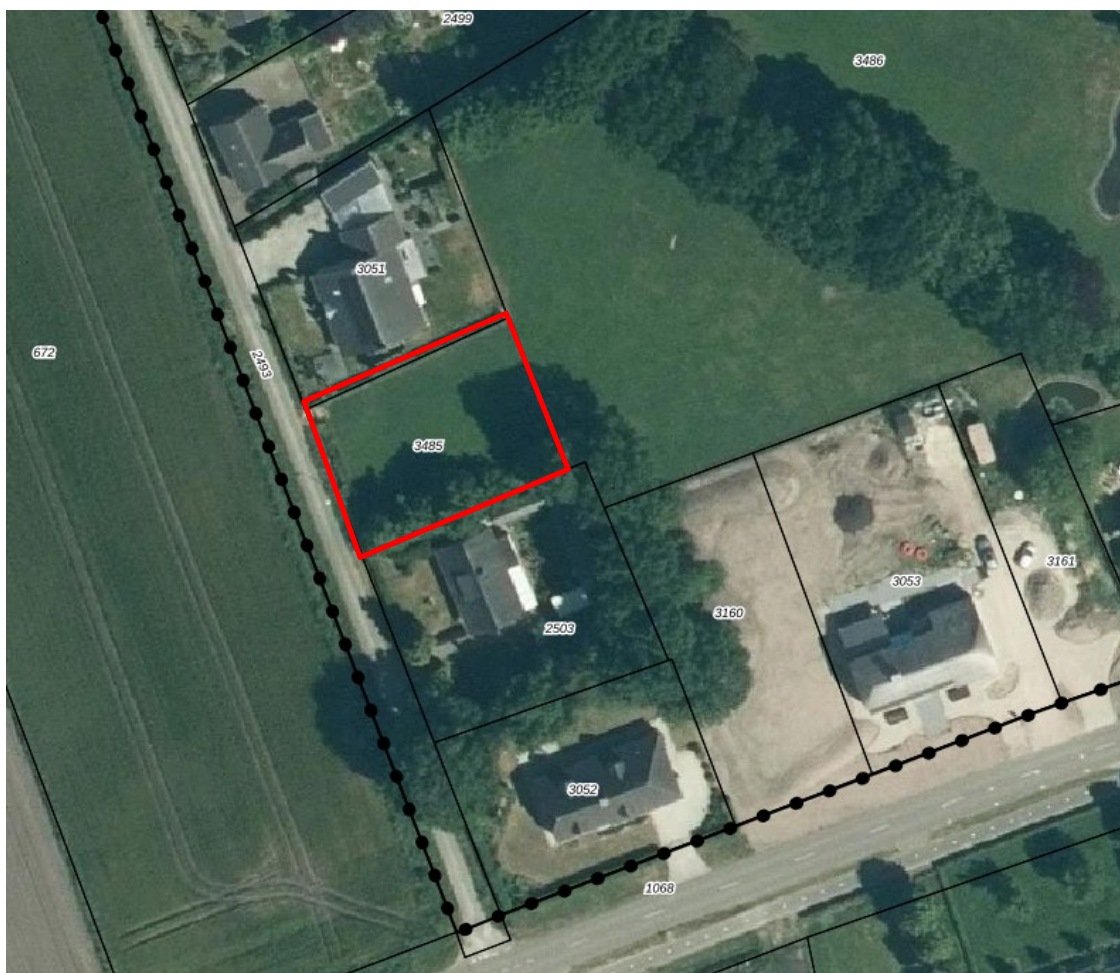
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied, op de overgang naar de bebouwde kom van Wanroij. Het maakt deel uit van het buurtschap Hank. Het perceel heeft een grootte van 785 m². Het perceel is momenteel onbebouwd.



Figuur 1.1: Situering plangebied [Topografische Dienst]

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Wanroij, sectie A nummer 3485. De planlocatie is 785 m2 groot.



Figuur 1.2: kadastrale situatie planlocatie [Kadaster]

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan "Kom Wanroij", vastgesteld op 22 april 2013, van toepassing. Voor dit perceel geldt de enkelbestemming "Groen" en een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2".

Op basis van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk een nieuwe woning op te richten op deze gronden.



 Enkelbestemming
Groen

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kom Wanroij [ruimtelijkeplannen.nl]

2. Het plan

2.1 De omgeving

Het Hank is een buurtschap in het buitengebied en is gelegen net ten westen van de kern Wanroij. Het Hank vormt samen met de straten De Vlaskuil en 't Muurke een bijzondere enclave met woningen en rustige woonstraten. Een buurtschap in het buitengebied dat op nog geen honderd meter is verwijderd van de bebouwde kom van de kern Wanroij.



Figuur 2.1: Omgeving plangebied [Topografische Dienst]

Oorspronkelijk heeft, naast de bestaande bebouwing binnen de 3-hoek Noordstraat – De Vlaskuil – De Beeten, het gebied een agrarische functie gehad. Een overgangsgebied aan de rand van Wanroij zonder volledige bebouwing van de driehoek en de onbebouwde ruimte als open landelijk gebied. In de loop der jaren hebben zich in het gebied enkele wijzigingen voorgedaan. Het gebied wordt niet meer gezien als agrarisch maar is een groene vlakte geworden waar enkele hobbydieren grazen en waar een enkele houtwal is ontstaan.

Momenteel is er sprake van een bijna gesloten lintbebouwing aan de zijden grenzend aan Noordstraat, De Vlaskuil en De Beeten. Aan de Noordstraat zijn nog steeds enkele openingen in deze lintbebouwing onbebouwd. Aan de zijde van De Vlaskuil is er nog één open vlak waar een doorzicht naar het achterliggende groene terrein mogelijk is.



Figuur 2.2: bebouwingsstructuur omgeving [PDOK viewer]

2.2 De bestaande situatie

Op de locatie De Vlaskuil ong. (naast 2) in Wanroij is momenteel een braakliggend terrein in gebruik als weiland/grasveld. Het is een gecultiveerd stuk grond dat ingeklemd ligt tussen 2 bestaande woningen. In dit deel van de omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande, grondgebonden woningen.

De achterliggende gronden zijn onbebouwd. Deze gronden zijn in het Groenstructuurplan aangegeven als structuurgroen van de gemeente. En in het bestemmingsplan bestemd als 'Groen'.

De locatie wordt ontsloten via een inrit op de Vlaskuil. Van hieruit wordt aangesloten op de Noordstraat.



Figuur 2.3: Bestaande situatie [Google Maps]

2.3 De beoogde ontwikkeling

Het plan op structuurniveau

Het plan ziet op de invulling van een open plek binnen de bestaande bebouwingstructuur van de Vlaskuil. Een invulling met een vrijstaande woning leidt tot een aaneengesloten straatwand die stedenbouwkundig een logische invulling geeft aan deze straatwand. Daarmee wordt de beslotenheid van de bebouwing aan de Vlaskuil verder geaccentueerd. De woning wordt in het verlengde van de bebouwing aan de Vlaskuil gesitueerd en de voorgevelrooilijn sluit aan op de rooilijn van de naastgelegen woningen.

Landschappelijk betekent bebouwing van de planlocatie een verlies aan groenelementen, maar ook een beperking van de visuele doorzichten naar het achterliggende open landschap. Het betreft hier een relatief klein gebied zonder enige structurele waarde voor het landschap of natuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er bij de groenbestemmingen aan de Noordstraat meer sprake van een stedenbouwkundige structuur als overgang van het buitengebied richting de kern, dan dat dit het geval is aan de Vlaskuil. De doorzichten vanaf de Noordstraat op het open gebied zijn robuuster en deze blijven ook behouden. Vanaf de Vlaskuil wordt dit zicht op het open gebied grotendeels beperkt door de bestaande bebouwing. Het toevoegen van één woning binnen de bebouwingstructuur van de Vlaskuil doet dan verder ook weinig afbreuk aan het zicht op het open gebied. De bestaande groensingel op de perceelsgrens met De Vlaskuil 2 blijft behouden.



Figuur 2.4: zichtlijnen

Voor de bouw van de nieuwe woning worden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten in acht genomen:

- De voorgevel rooilijn dient aan te sluiten op de bestaande voorgevelrooilijnen die ligt circa 10 meter uit de voorste perceelgrens;
- De afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- Parkeren op eigen terrein naast de woning volgens CROW-norm;
- Aansluitend op de bestaande bebouwing en als overgang richting het buitengebied bestaat de woning uit 1 bouwlagen met kap (goothoogte 3 en nokhoogte 6 meter);
- Het kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing;
- Gezien de ligging richting het buitengebied is het wenselijk vrijstaande bijbehorende bouwwerken van een kapconstructie te voorzien;
- De woning heeft een groene erfafscheiding of bestaat uit gaashekwerk met beplanting. Hier wordt invulling aan gegeven door behoud van de bestaande groensingel aan de zuidzijde van het perceel, en het aanbrengen van haagbeplanting aan de west en oostzijde. Aan de noordzijde is het perceel reeds groen ingepast met haagbeplanting op de perceelsgrens van de burens. Zie hiervoor bijlage 2 (inrichtingsplan);
- Duurzaamheid; aandacht voor duurzame en natuurinclusieve gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld door hergebruik van materialen, het gebruiken van duurzame materialen, hergebruik van regenwater, groene gevels, sedumdaken, plaatsen van nestkastjes, toepassen van zonnepanelen.

Deze uitgangspunten worden waar mogelijk in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning, alsmede de landschappelijke inrichting van het perceel, zal hieraan getoetst worden.



Figuur 2.5: opzet verbeelding

Verkeer en parkeren

De nieuwe woning ontsluit via een eigen inrit direct op De Vlaskuil. Dit is een erftoegangsweg (30 km/h) binnen de verkeerskundige bebouwde kom. Deze weg heeft enkel een functie voor bestemmingsverkeer (wonen) en is daardoor zeer verkeersluw. Zwaar verkeer is hier verboden.

Het bestaande verkeersbeeld zal als gevolg van het plan niet wezenlijk veranderen. De extra verkeersgeneratie van één nieuwe woning is zeer beperkt. Een en ander is inpasbaar in de omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluitingsroutes.

Voor parkeren op eigen terrein geldt, conform de CROW normen, voor het bouwen van één vrijstaande grondgebonden woning een norm van 2,3 parkeerplaatsen. Afgerond dient voorzien te worden in 3 (afzonderlijk te bereiken) parkeerplaatsen op eigen terrein.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op het eigen perceel is voldoende ruimte beschikbaar voor een parkeervoorziening voor minimaal drie afzonderlijk te bereiken parkeerplaatsen. Deze worden aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

Met de invulling van een open plek als woonlocatie in de bebouwde kom, zijn geen nationale belangen of speerpunten voor de inrichting van de leefomgeving aan de orde.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Naast de hoofddoelen uit de Omgevingsvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De toevoeging van één woning wordt volgens vaste jurisprudentie niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Dit is het geval bij meer dan 11 woningen. De ladder duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

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

Met het voorliggende plan zijn geen nationale belangen aan de orde zoals genoemd in het Barro.

3.1.3. Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het rijksbeleid heeft geen consequenties voor voorliggend plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe in 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: "samenwerken aan kwaliteit". De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijk structuren: de groenblauwe mantel, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de "uitwerking gebiedspaspoorten". Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

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

leefomgeving. Eén visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

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

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

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

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient uitgegaan te worden van deze basisprincipes. De regels zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen het Gemengd Landelijk Gebied en is voorzien van de gebiedsaanduiding 'verstedelijking afweegbaar'.



Figuur 3.1: Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: stedelijk gebied [provincie Noord-Brabant.nl]

Verantwoording

Op basis van de IOV is het toevoegen van woningen in landelijk gebied in principe verboden. Uitzondering hierop vormt de ruimte-voor-ruimte regeling. Het komt er in elk geval op neer

dat degene die in landelijk gebied wil bouwen hiervoor een zogenaamde ruimte voor ruimte bouwtitel moet aankopen, de kosten 125.000 euro ex btw. Grondslag voor deze ontwikkeling is artikel 3.79 van de verordening. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk of Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

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

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

- artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.

Ad. A.: ruimte voor ruimte titel

Voor dit plan wordt de ruimte voor ruimte kavel ontwikkeld door middel van aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat is als bijlage toegevoegd.

Ad. B: planologisch geschikte locatie

De locatie maakt formeel geen deel uit van een bebouwingsconcentratie, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied van de (voormalige) gemeente Sint Anthonis. Gezien de situering van de locatie in een bebouwingslint in de kernrandzone van Wanroij, als onderdeel van het buurtschap Hank, kan deze locatie echter wel als zodanig aangemerkt worden. Aan de Vlaskuil is sprake van een grote verdichting van bebouwing, de nieuwe woning voegt zich hier binnen. In de IOV is dit gebied aangemerkt als 'verstedelijking afweegbaar'. Hiermee is sprake van een planologisch aanvaardbare locatie.

Ad. C: ontwikkelingsrichting van het gebied

Het plan ziet op de toevoeging van één woning op een open plek in een bebouwingslint in de kernrandzone van Wanroij. De locatie ligt op de overgang van bebouwde kom naar buitengebied. Opvallend daarbij is dat in de gemeentelijke plannen de omgeving gerekend wordt tot de bebouwde kom (in het bestemmingplan Kom Wanroij en in de Structuurvisie Kernen Sint Anthonis). In de provinciale IOV maakt de locatie deel uit van het landelijk gebied.

Gezien de gemeentelijke beleidskeuzes in de Structuurvisie Buitengebied is het deelgebied waar de planlocatie deel van uitmaakt (deelgebied 6: Kleurenpalet), aangemerkt als een gebied waar nieuwvestiging van ruimte voor ruimte woningen mogelijk is: 'In het oorspronkelijke oude agrarische landschap, met zijn kleinschalige karakteristiek van het landschap zullen agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. We willen dat deze functionele

ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteiten verder versterken en de kleinschaligheid respecteren en ondersteunen. Daarom zullen we ook terughoudend zijn naar ontwikkelingen die gepaard gaan met een ruimtebehoefte die niet strookt met de karakteristiek van het gebied.'

De toevoeging van één ruimte voor ruimte woning past binnen de bebouwingsstructuur en de ontwikkelingsrichting van de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van één ruimte voor ruimte woning past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten en regels.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

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

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

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

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

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

3.3.2 Keur 2015

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

3.3.3 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

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

Algemene ambities van het convenant zijn:

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

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

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

3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

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

3.4 Gemeentelijk beleid

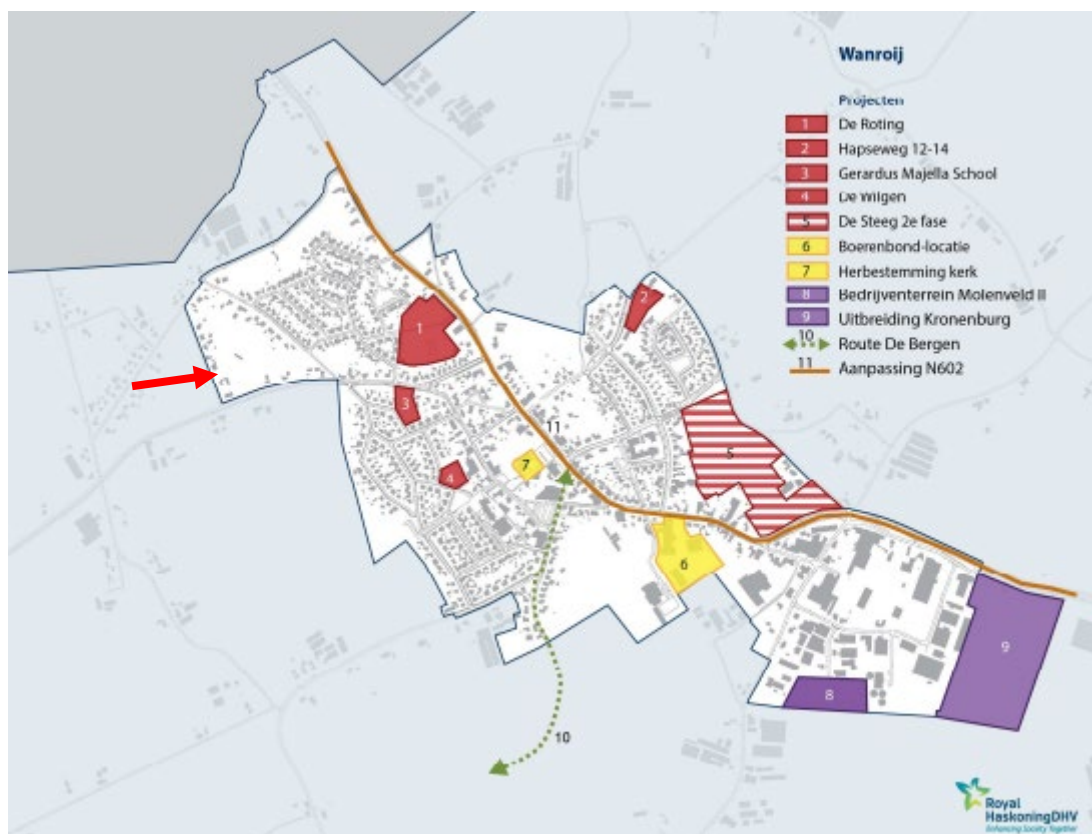
3.4.1 Structuurvisie Kernen Sint Anthonis

De (voormalige) gemeente Sint Anthonis beschikt over een Structuurvisie Kernen Sint Anthonis. Deze is vastgesteld op 9 februari 2017 met een Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijk Kwaliteit van 25 oktober 2018. De structuurvisie geeft een doorkijk van 10 jaar over wenselijke ontwikkelingen van de kernen. Hoe wordt gezorgd dat de gemeente een aantrekkelijk plek blijft om te wonen, te werken en te recreëren? Hoe worden initiatieven vanuit de samenleving gefaciliteerd en hoe kan de levendigheid behouden blijven? In de structuurvisie ligt de nadruk daarbij vooral op de ruimtelijke ontwikkelingen.

De planlocatie maakt hierin deel uit van de kern Wanroij. De gewenste ontwikkeling van Wanroij wordt geschetst aan de hand van drie onderwerpen:

- Zorgen voor gevarieerde woningbouw van goede kwaliteit
- Versterken van de recreatieve profilering
- Ruimte voor bedrijvigheid.

Voor de planlocatie zelf is geen specifieke ontwikkelingsrichting aangegeven. Het betreft hier een individuele particuliere ontwikkeling. Deze is niet in strijd met de planmatige ontwikkelingen voor de kern Wanroij.



Figuur 3.2: Structuurvisie Kernen Sint Anthonis [gemeente Land van Cuijk]

Fonds Ruimtelijke Kwaliteit

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de (toenmalige) Verordening ruimte in werking getreden. De Notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. In de uitwerking van de Structuurvisie (2018) is de landschapsinvesteringsregeling in Sint Anthonis nader ingevuld.

Basis voor de LIR is de indeling in 3 categorieën voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

1. Ontwikkelingen met geen, verwaarloosbare of zeer geringe impact.
2. Ontwikkelingen met een beperkte impact.
3. De buitencategorie, ontwikkelingen met een grote impact.

Voor de ontwikkeling aan de Vlaskuil geldt dat een ontwikkeling op basis van artikel 3.80 van de IOV (Ruimte voor ruimte regeling) de bepalingen inzake kwaliteitsverbetering landschap niet van toepassing zijn. De kwaliteitsverbetering is reeds geleverd in het verleden door de sanering van een veehouderij en de sloop van de stallen. Voor dit onderdeel is, buiten een goede landschappelijke inpassing, geen tegenprestatie vereist. Deze tegenprestatie wordt

gerealiseerd met de aankoop van een ruimte voor ruimte titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte.

3.4.2 Duurzaam en klimaatbestendig bouwen

De gemeente maakt gebruik van de ontwerptool GPR-gebouw. Voor particulieren die zelf een huis en ander gebouw (laten) (ver)bouwen is deze ontwerptool een belangrijk hulpmiddel. Het klimaat verandert. Dat uit zich ook in de gemeente 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 gemeenten in het Land van Cuijk spelen hier samen met het waterschap op in door de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. Ook particulieren kunnen hun steentje bijdragen door hun woningen 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 of omgeving kan verdroging van de bodem tegen worden gegaan én wordt wateroverlast voorkomen. Wateroverlast in en om de woning, maar ook verderop, bij het riool. Ook met een halfverharde parkeerplaats heeft het regenwater meer kans om in de bodem te infiltreren. Voor de opvang van het hemelwater wordt voorzien in een wadi achter de woning.

4. Omgevingsaspecten

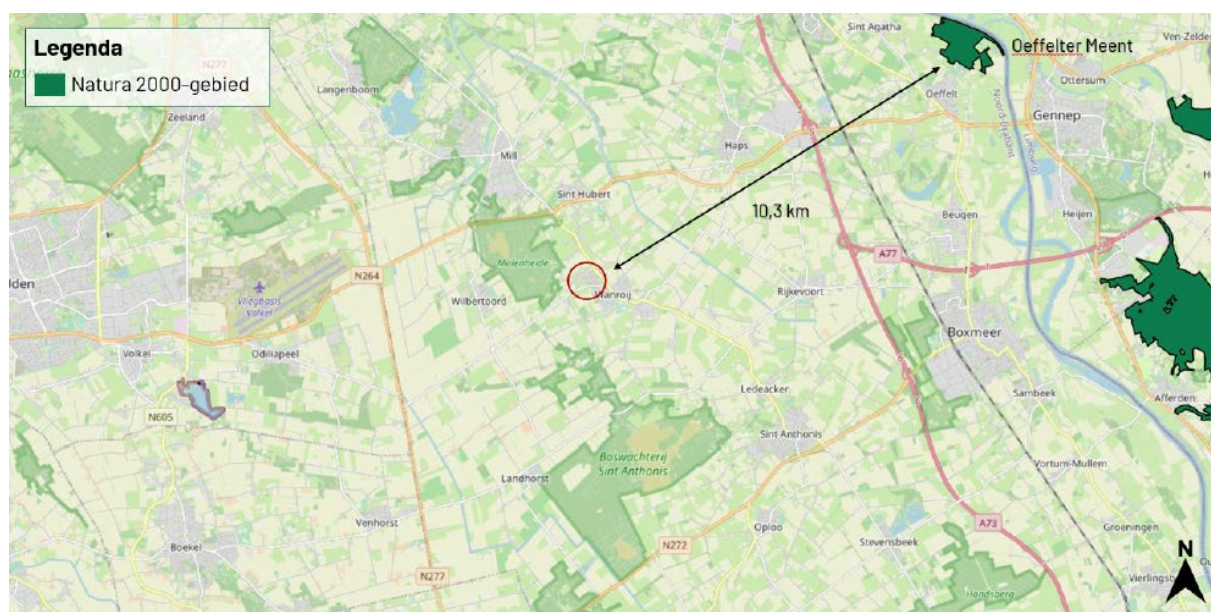
4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden. Voor het initiatief is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage).

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura 2000-gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 10,3 km ligt het Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent'.



Figuur 4.1: situering t.o.v. Natura2000- gebieden {natura2000.nl}

Gelet op de grote afstand tot dit Natura 2000-gebied en de aard en beperkte omvang van het plan, zijn er geen significante effecten te verwachten op deze beschermde gebieden. Voor het plan is wel een Aeries-berekening uitgevoerd vanwege de mogelijke stikstofdepositie op dit gebied. Uit deze berekening dat de effecten van het plan nihil zijn.

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

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

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

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant of de Groenblauwe mantel. Op een afstand van circa 340 m ligt het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van circa 330 m ligt de Groenblauwe mantel. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking (o.a. geluid, licht of trillingen) een toetsingskader biedt. De afstand tot het Natuurnetwerk Brabant is echter te groot voor dergelijke effecten. Bovendien is er een tussenliggende buffer in de vorm van een weg met lintbebouwing. Vervolgstappen in het kader van provinciale gebiedsbescherming zijn derhalve niet benodigd.



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



Figuur 4.3: Situering t.o.v. Groenblauwe Mantel [Provincie Noord-Brabant]

Soortenbescherming

De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: *Vogelrichtlijnsoorten* (art. 3.1), *Habitatrichtlijnsoorten* (art. 3.5) en *Andere soorten* (art. 3.10). Hierin worden ook rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd. Bij negatieve effecten op soorten in de specifieke soortenbescherming geldt een ontheffingsplicht.

Van de verboden als bedoeld in *Andere soorten* art. 3.10 eerste lid kan door bevoegd gezag vrijstelling verleend worden voor het opzettelijk doden of vangen van individuen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen voor bepaalde soorten.

De planlocatie is gelegen aan De Vlaskuil 4 te Wanroij. Het betreft een grasveld met korte begroeiing dat wordt beheerd door middel van intensieve begrazing door damherten. Aan de zuidzijde bevindt zich een houtwal met enkele bomen en struiken. Het plangebied betreft een onbebouwde plek, ingeklemd tussen bestaande woningen.

Uit de quick scan volgt dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Beschermde houtopstanden

Houtopstanden onder de Wnb betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij gedeputeerde staten.

In dit geval zijn er geen beschermde houtopstanden aanwezig op de planlocatie. In geval van het kappen/rooien van bomen/struiken is het maken van een melding in het kader van Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

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

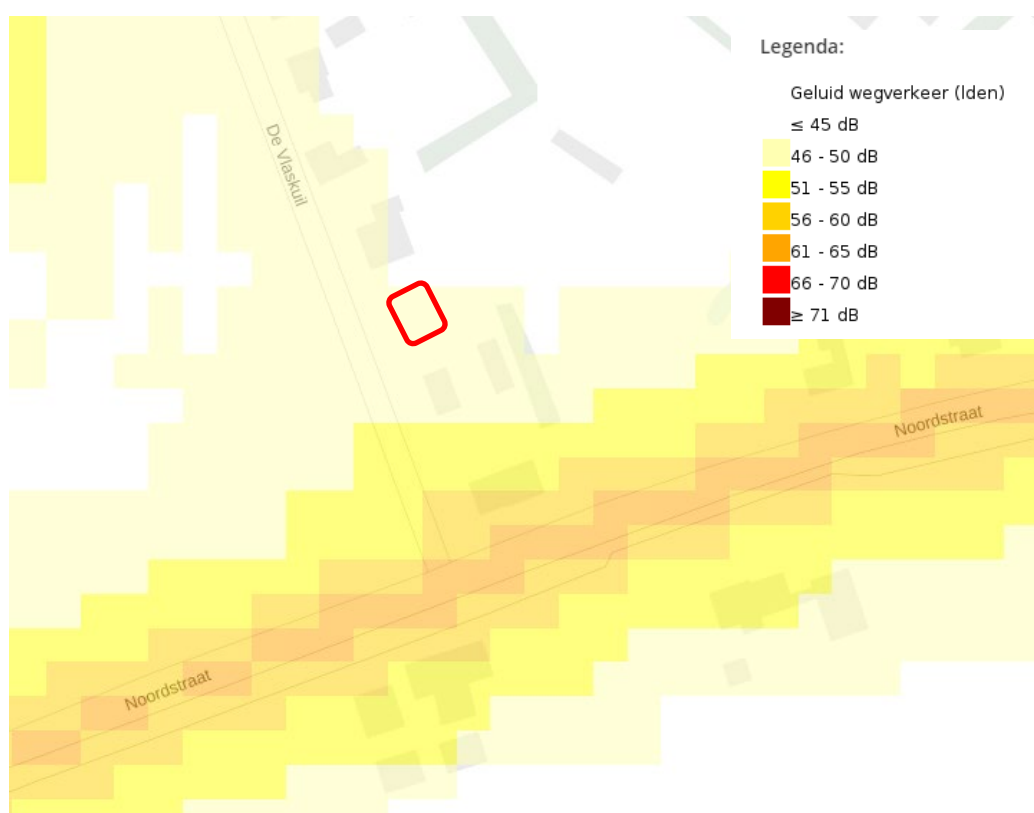
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders

kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

Verantwoording

De nieuwe woning is een geluidgevoelig object. In dit geval is dit alleen relevant voor wegverkeerslawaaï. De locatie ligt niet binnen de invloedsfeer van industrieterreinen of spoorlijnen. Uit de Atlas Leefomgeving van het RIVM blijkt dat de planlocatie een geringe geluidbelasting kent als gevolg van wegverkeer. Uit de kaart blijkt dat de geluidbelasting minder dan 50 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de basiswaarde voor geluid wegverkeer.



Figuur 4.4: wegverkeerslawaaï [RIVM Atlas leefomgeving]

Voor het plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage). De woning is gesitueerd in het invloedsgebied van de Noordstraat en Hank. Ook is De Beeten als 30 km/h weg nog relevant. De overige wegen liggen op een dusdanige afstand van de woning of hebben een dermate lage verkeersintensiteit, waardoor deze niet meegenomen hoeven te worden.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels niet wordt overschreden. Dit betekent dat er verder geen maatregelen noodzakelijk zijn.

Gezien de ongecorrigeerde geluidsbelasting van 46 dB dient de minimale gevelwering 13 dB te bedragen. Dit wordt reeds bewerkstelligd met de minimumeis volgens het Bouwbesluit van 20 dB gevelwering.

Gezien de geluidsbelastingen op de gevels van de woning, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van wegverkeerslawaaï.

Akoestisch zijn er daarmee geen belemmeringen voor de bouw van de woning.

4.3 Geur

Bij planologische ontwikkelingen in het buitengebied of aan de rand van de bebouwde kom is er meestal sprake van omliggende veehouderijen waar geuremissie van uit gaat. Regelgeving met betrekking tot geuremissie van veehouderijen is sinds 2007 vastgelegd binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Sinds invoering van de Wgv geldt er voor geurhinder één toetsingskader voor heel Nederland. De Wgv beschermt zogenaamde geurgevoelige objecten door middel van normen tegen overmatige geurhinder van veehouderijen. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen die bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Geurgevoelige objecten moeten op basis van de geldende geurnorm buiten de geurcontour van een veehouderij worden gerealiseerd. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat op de planlocatie zelf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter worden aangetoond of bestaande rechtsposities van betrokkenen worden gehandhaafd. Bestaande veehouderijen mogen niet gehinderd worden in hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De Wgv bevat (afstands)normen voor geurgevoelige objecten ten opzichte van bestaande veehouderijen uitgedrukt in Europese odour eenheden (units) per m³ lucht (OU/m³). In onderstaande tabel zijn standaard normen voor geurbelasting opgenomen

Normen geurbelasting op buitenzijde van geurgevoelige objecten (artikel 3 lid 1 Wgv).

Locatie geurgevoelig object	Hoogst toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU/m ³

Voor de verspreidingsberekeningen wordt gebruik gemaakt van het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. V-stacks vergunning is een computerprogramma voor het berekenen van geur rond dierenverblijven. Aan de hand van V-stacks vergunning wordt de geurbelasting berekend en getoetst. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor dieren zonder

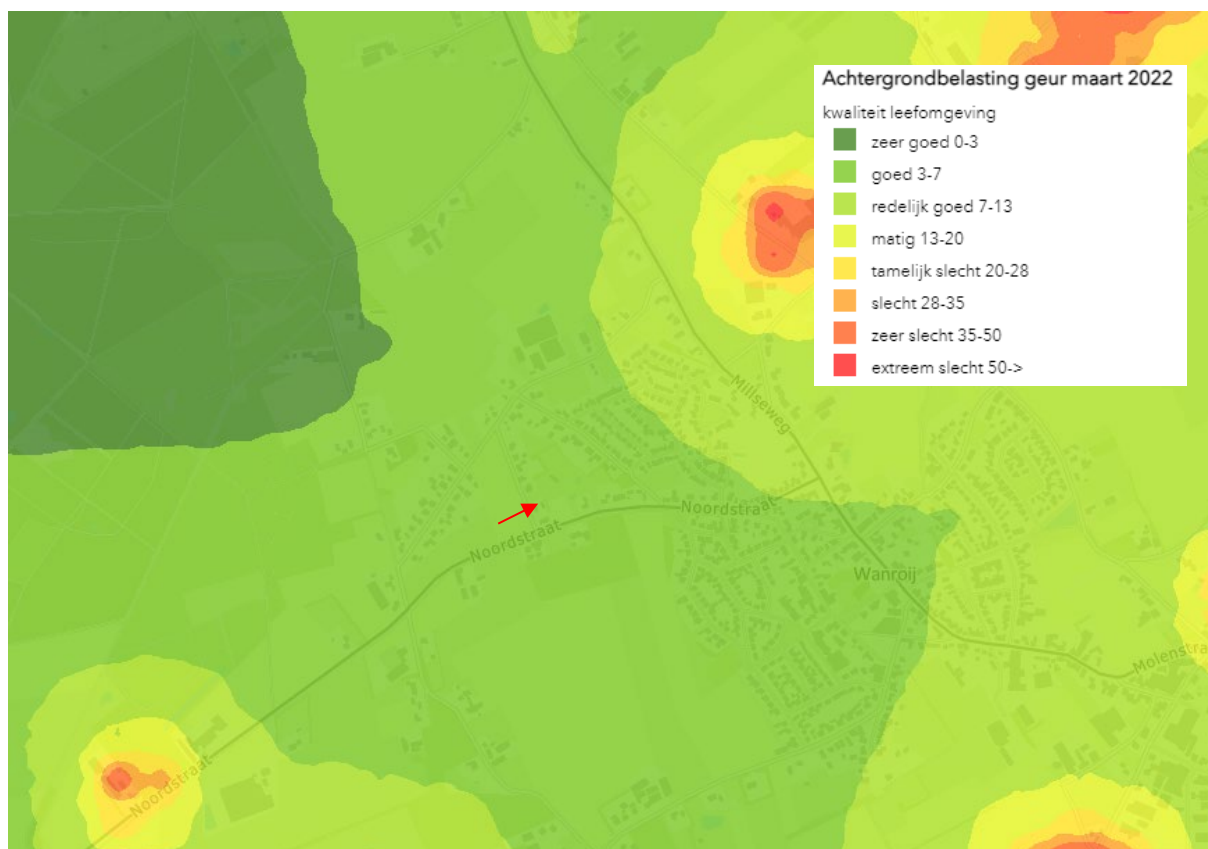
geuremissiefactoren gelden minimaal aan te houden afstanden. De vaste afstanden zijn vastgesteld op:

- 100 m binnen de bebouwde kom
- 50 m buiten de bebouwde kom

Bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden vastgesteld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het karakter van een gebied en de gewenste ruimtelijk ontwikkeling kan een gemeenteraad na het opstellen van een gebiedsvisie afwijken van artikel 3 en 4 Wgv en andere geurnormen en/ of afstanden vaststellen.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen veehouderijen. Meest nabij gelegen veehouderij is een melkveehouderij aan de Noordstraat 17 op een afstand van meer dan 200 meter. Omdat er reeds meerdere woningen rondom de planlocatie liggen, op een kortere afstand tot de dichtbij zijnde veehouderijen, worden deze veehouderijen door onderhavig initiatief niet verder beperkt in hun ontwikkeling.

Verder is er voor wat betreft de achtergrondbelasting geur sprake van een goed woon- en leefklimaat. Op de planlocatie is sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 Ou.



Figuur 4.5: Achtergrondbelasting geur [atlas.odzob.nl]

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

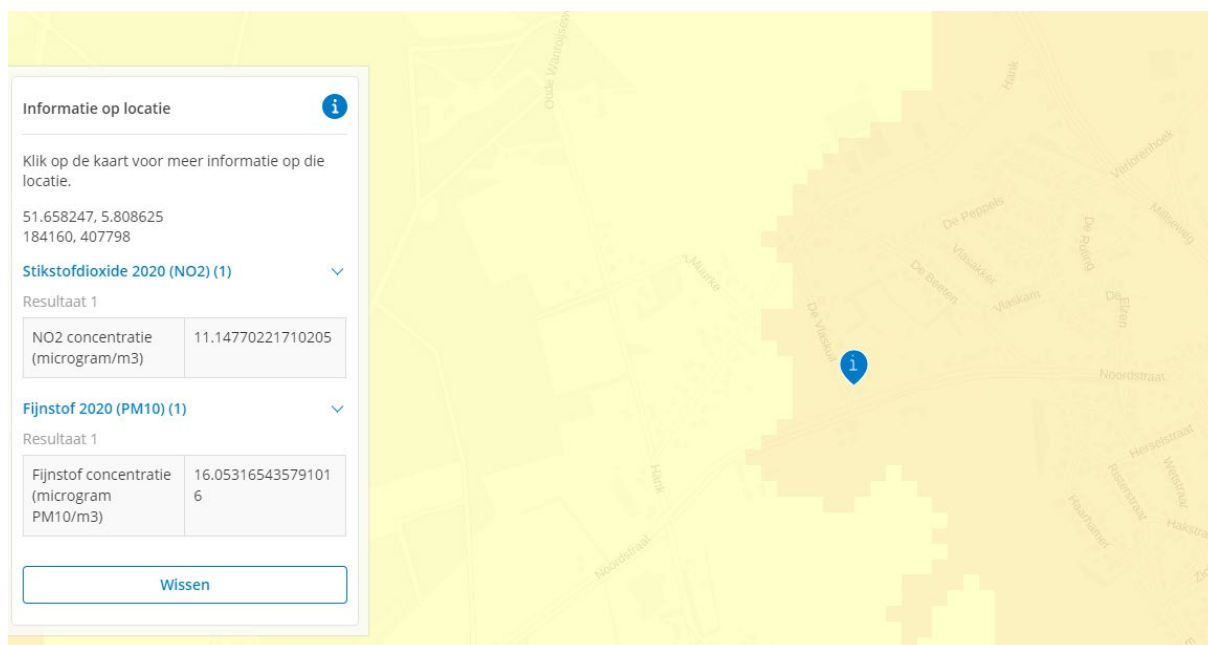
De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

Toetsing

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2020 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM₁₀) 16 µg/m³ bedraagt, en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 11 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. De waarden ter plaatse liggen ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³.

Onderhavig plan betreft het bouwen van één woning. Dit initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.6: Grootchalige Concentratiekaart fijn stof en NO2 2020 (Atlas leefomgeving)

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

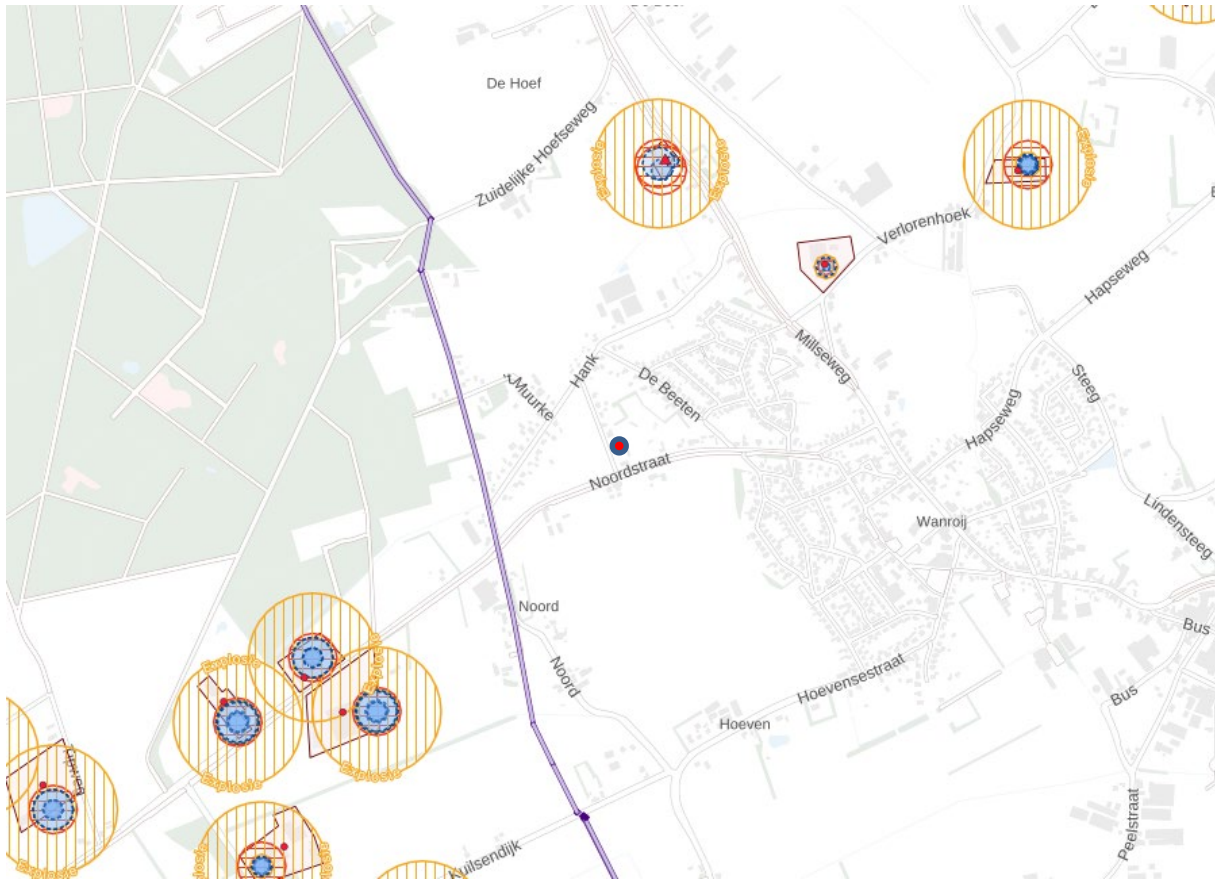
- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

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

Toetsing

Op basis van de Risicokaart blijkt dat de planlocatie niet gesitueerd is binnen een plaatsgebonden risicocontour. Evenmin is sprake van een toename van kwetsbare personen of

een ligging in een invloedsgebied (gevaar). Een verantwoording van het groepsrisico hoeft derhalve niet plaats te vinden.



Figuur 4.7: Uitsnede Risicokaart [atlasleefomgeving.nl]

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan, een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is niet noodzakelijk.

4.6 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Wet bodembescherming en de Bouwverordening staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Toetsing

In verband met de realisatie van een nieuwe woning op een perceel aan De Vlaskuil ong. in Wanroij is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN

5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" volgens NEN 5740 worden gesteld.

Met deze onderzoeksstrategie werden 6 boringen tot 0,5 m-mv geplaatst. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Van de grond zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Er werden ook geen afwijkingen in geur en / of kleur geconstateerd. In totaal zijn 2 mengmonsters van het perceel samengesteld, welke geanalyseerd zijn volgens het NEN 5740 pakket grond. Op de locatie is eerder een peilbuis geplaatst, waaruit grondwatermonsters zijn genomen. De grondwaterstand werd op ongeveer 1,91 m-mv aangetroffen.

Na analyse van de grond(meng)monsters en grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in het grondwater een lichte verontreiniging met barium is aangetroffen.

De verhoging met barium in het grondwater komt in de regio vaker voor zonder direct aanwijsbare oorzaak. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk. Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Land van Cuijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de nieuwbouw van de woning.

Het bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Toetsing

In de directe omgeving van de planlocatie (< 250 meter) bevinden zich geen bedrijven. Dit maakt dat deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden door deze ontwikkeling. Bovendien zijn er reeds andere woningen die dichterbij gesitueerd zijn.

Ten westen van de planlocatie bevindt zich het buitengebied. Hier zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd op ten minste 200 meter afstand. Gezien deze afstanden blijft de nieuwe woning buiten de invloedssfeer van deze agrarische bedrijven.

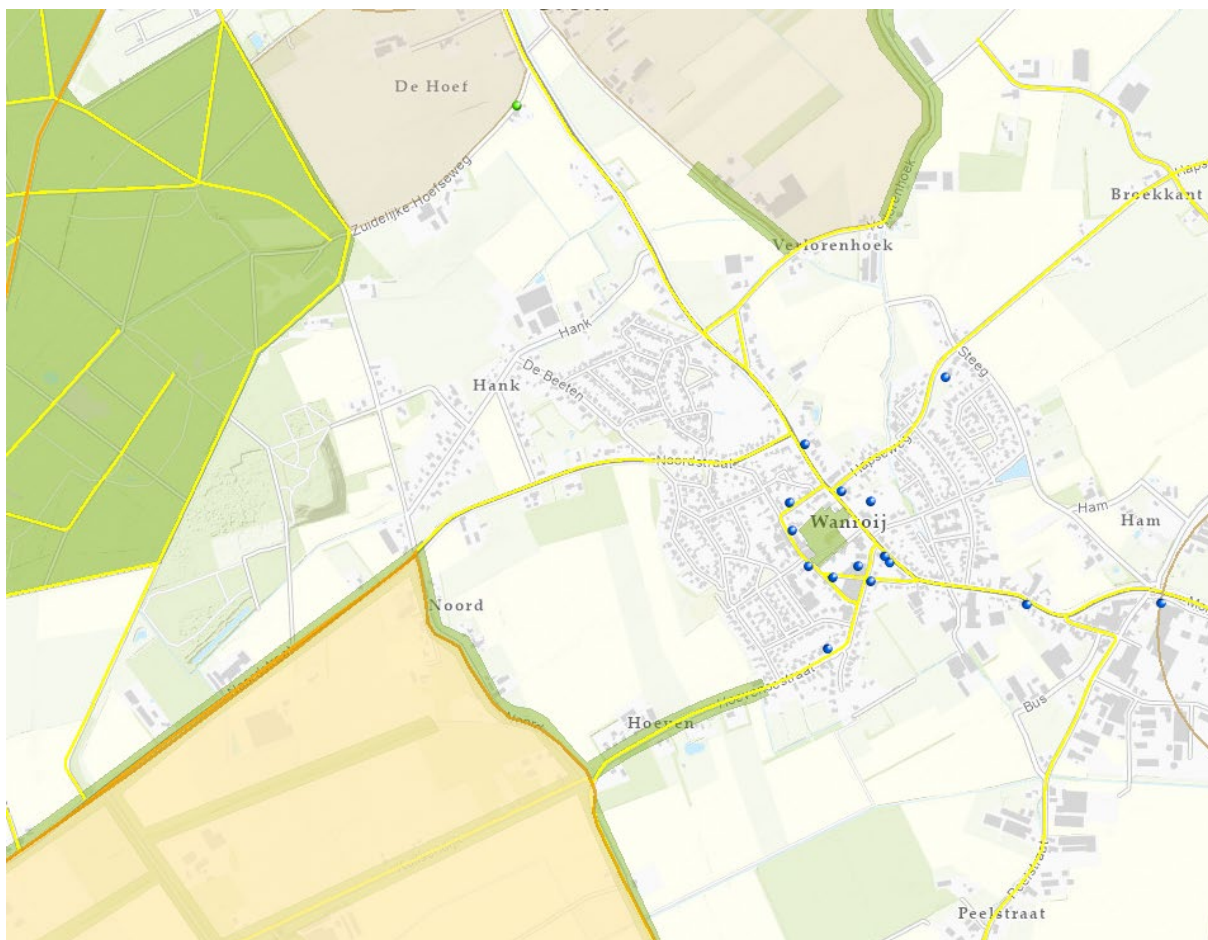
Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van Provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie niet in een cultuurhistorisch waardevol complex of gebied ligt.

Ten westen van de planlocatie bevindt zich een cultuurhistorische landgoederenzone. Het landschap bestaat hier uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal. Toevoeging van een nieuwe woning heeft daar verder geen impact op.



Figuur 4.8: Cultuurhistorische waardenkaart [Provincie Noord-Brabant]

4.9 Archeologie

De gemeente heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld op basis van archeologische verwachtingswaarde. Voor de planlocatie geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is planologisch vertaald in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2'. Ter bescherming van de archeologische waarden geldt binnen dergelijke gebieden een onderzoeksplicht bij een verstoring met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50 centimeter.

Het plangebied is groter dan de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek. De uitvoering van een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Toetsing

In juni en juli 2023 is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd op de locatie De Vlaskuil te Wanroij, gemeente Land van Cuijk. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting voor de locatie opgesteld.

Teneinde die verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond van het plangebied uit zeer fijn dekzand (Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel) bestaat. In de top hiervan zijn plaatselijk resten van een podzolbodem, in de vorm van een inspoelingshorizont (Bh- en/of Bs-horizont), aangetroffen. De bovengrond wordt gevormd door een plaggendeek (Aap-horizont) van 35 tot 55 cm dikte.

Uit de aanwezigheid van resten van een podzolbodem blijkt dat de top van het dekzand, dat zich op een diepte variërend van 35 à 55 cm -mv (circa 14,25 tot 14,05 m +NAP) bevindt en als een potentieel archeologisch sporenniveau wordt beschouwd, grotendeels intact is. De middelhoge tot hoge verwachting voor resten uit de periode Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen dient daarom te worden gehandhaafd. Een vondstniveau zal onderin het plaggendeek zijn opgenomen. De lage verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met Mesolithicum dient daarom eveneens te worden gehandhaafd. Dit geldt ook voor de middelhoge tot lage verwachting voor bewoningsresten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd.

Door het archeologisch onderzoeksbureau wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de aanwezigheid van archeologische resten alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering daarvan. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In opdracht van initiatiefnemer is op 6 september 2024 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het kader van het project 'De Vlaskuil' in de gemeente Land van Cuijk. Het doel van het proefsleuvenonderzoek was het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein. Hiertoe was het noodzakelijk inzicht te krijgen in de precieze aard en omvang van de vindplaats. In het verlengde daarvan is in kaart gebracht wat de consequenties zijn van de onderzoeksresultaten voor de verdere planvorming in het plangebied. Is de archeologische vindplaats behoudenswaardig, en, zo ja, kan deze behouden blijven of dient deze te worden opgegraven?

Tijdens het onderzoek is één proefsleuf aangelegd met een totaal oppervlak van 81 m². Dit komt neer op een dekkingsgraad van 10% van het totale plangebied. In de proefsleuf is een greppel aangetroffen die kan worden gerelateerd aan een kamptonginning waarvan het plangebied deel uitmaakt. Op basis van de waardering van de aangetroffen resten, waarbij is gekeken naar zowel de fysieke als de inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats, wordt geconcludeerd dat het niet gaat om een behoudenswaardige vindplaats.

Door het archeologisch onderzoeksbureau wordt dan ook geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Dit betekent dat er vanuit archeologie geen bezwaar is tegen de bouw van de woning. Tevens kan de op de planlocatie rustende planologische bescherming in de vorm van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2, komen te vervallen. Dit zal tevens met dit bestemmingsplan geëffectueerd worden.

4.10 Waterhuishouding

De planlocatie is gesitueerd op zandgrond, bodemtype zEZ21. Dit zijn hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt ongeveer 50 cm -mv. In de omgeving bevinden zich geen legger watergangen of andere beschermde gebieden. Aan de straatzijde bevindt zich een kavelslootje.

De waterhuishouding bestaat uit twee componenten, te weten een vuilwaterdeel en een regenwaterdeel.

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

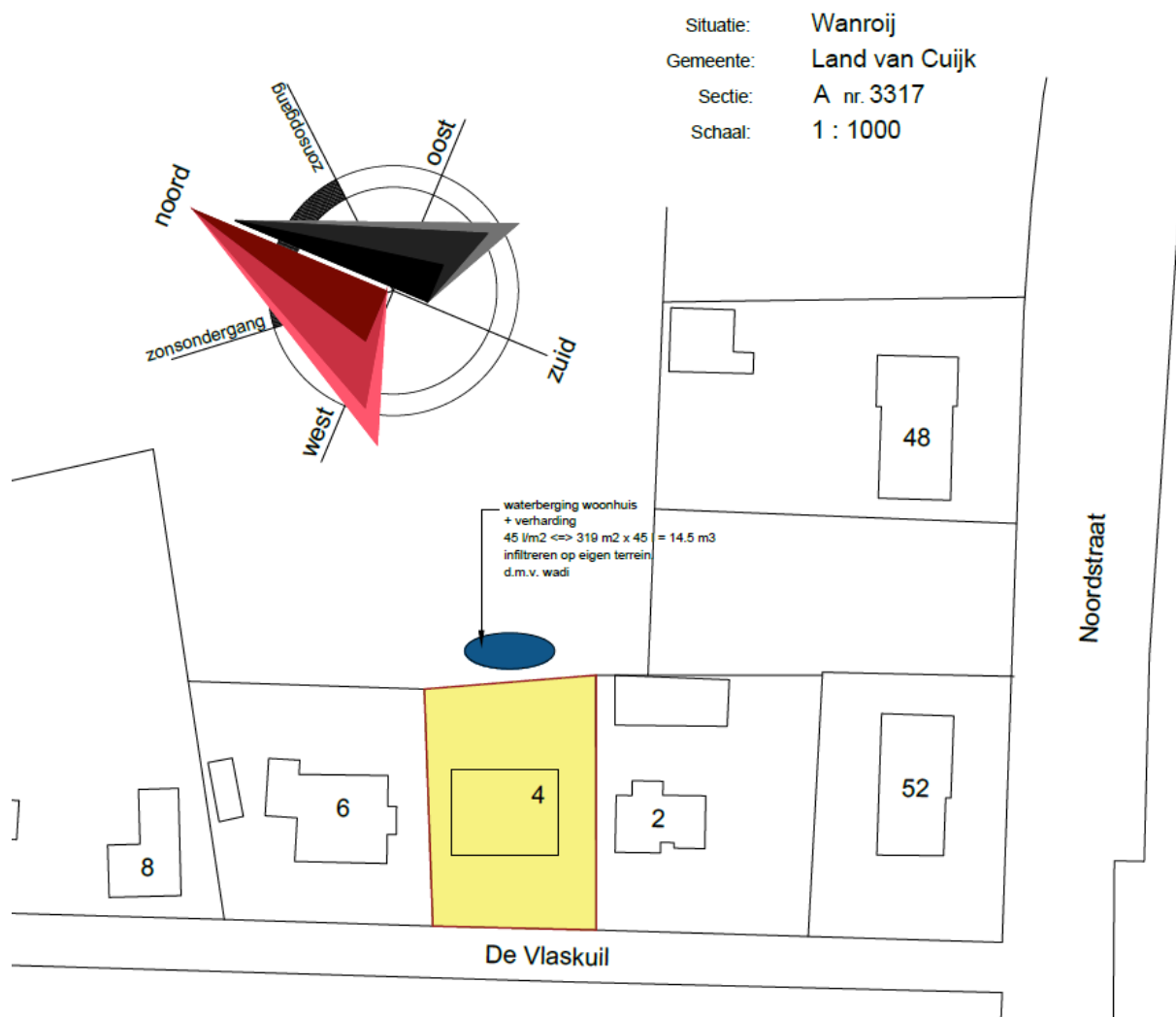
Het hemelwater dient afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. Dit mag niet via het gemeentelijk riool. De eisen voor een berging op eigen terrein is 45 mm per m² verharding.

De voorziening dient inspecteerbaar te zijn zodat zo nodig getoetst kan worden of het systeem nog afdoende werkt.

In dit geval bedraagt de toename van verhard oppervlak (woning, aanbouw, erf) circa 319 m². Dit betekent dat een infiltratievoorziening gerealiseerd moet worden met een capaciteit van totaal 14,5 m³. Deze voorziening kan gerealiseerd worden in de vorm van een wadi op de onbebouwde gronden van het achterliggende perceel dat ook in eigendom is van initiatiefnemer. Daarmee is het plan hydrologisch neutraal uitvoerbaar. Zie bijgaande afbeelding.

Het peil op de begane grond van de woning dient uit waterveiligheid minimaal 15 cm hoger te zijn dan het peil van de aanliggende weg.

Voor het plan is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat voor het plan de normale procedure gevolgd moet worden. Het plan wordt daartoe voor advies voorgelegd aan het waterschap.



Figuur 4.9: voorziening voor waterberging

4.11 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water, gas en elektra). De planlocatie wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur.

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

4.12 Milieu-effect beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

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

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

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

Uit de uitgevoerde onderzoeken en de onderbouwing in dit bestemmingsplan (die als vormvrije m.e.r. beoordeling aangemerkt kan worden) is gebleken dat geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Het college is bij de voorbereiding van dit plan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

5.2 *Omgevingsdialoog*

In het kader van de zogenaamde omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer in 2023 de direct omwonenden geïnformeerd over het plan. Tijdens deze consultatie zijn twee reacties gegeven op het plan.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als losse bijlage bijgevoegd.

5.3 *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.4 *Grondexploitatie*

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

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze over-

eenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.4 Conclusie

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

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6. Juridische toelichting

6.1 Aanleiding

Dit plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan “Kom Wanroij” van de gemeente Land van Cuijk voor de locatie De Vlaskuil ongenummerd (naast nr. 2) in Wanroij. Beoogd wordt om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken, en hiervoor een adequate juridisch-planologisch regeling te treffen.

6.2 Regels

De herbestemming voor de planlocatie voorziet in een bestemmingsregeling voor een burgerwoning. De huidige bestemming ‘Groen’ wordt daartoe omgezet in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen behorende bij de woonbestemming, ten behoeve van de bouw van één vrijstaande grondgebonden woning. Met de planregels wordt aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Wanroij’, en de herziening daarvan.

6.3 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de planlocatie voorzien van een bestemmingsvlak voor de bestemmingen Wonen en Tuin. In het bestemmingsvlak Wonen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gesitueerd moet worden. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming ‘Waarde-archeologie 2’ komt te vervallen. Dit naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek.

7. De procedure

7.1 Vooroverleg

Provincie Noord-Brabant

In het kader van het vooroverleg is het plan aangeboden aan de provincie Noord-Brabant. Het plan is besproken in het overleg met de gemeente Land van Cuijk d.d. 26 oktober 2023. De provincie heeft positief geadviseerd over het plan, met de kanttekening dat bij ter inzage legging van het ontwerp plan het bewijsstuk voor de RVR titel aanwezig dient te zijn.

Bij aanwezigheid van een bewijsstuk voor de RVR-titel is de provincie verder akkoord met het plan. Het verslag van het overleg is als bijlage bijgevoegd.

Het bewijsstuk voor de RVR-titel is bijgevoegd bij het plan.

7.2 Te volgen procedure

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen.

7.3 Verslag procedure

Zie separaat bijgevoegde Nota van Zienswijzen.