

Ruimtelijke onderbouwing

‘Veerweg 8 te Oeffelt’

Augustus 2024

STATUS: concept

RED
ARCHITECTS
URBANISTS **B**

Gemeente Land van Cuijk

Ruimtelijke onderbouwing

‘Veerweg 8 te Oeffelt’

Gegevens adviesbureau

Naam	: Rose en de Bie
Adres	: Torenstraat 34
Postcode	: 5473 EL
Plaats	: Heeswijk-Dinther
Telefoon	: 0413 291 218
Website	: www.roseendebie.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Ruimtelijke plannen	5
1.4	Leeswijzer.....	7
2.	Beschrijving huidige situatie.....	8
2.1	Oeffelt	8
3.	Voorgenomen ontwikkeling	9
3.1	Planopzet	9
3.2	Bijzondere aandachtspunten	9
4.	Vorbereiding.....	16
4.1	Vooroverleg met de gemeente (intake-en omgevingstafel).....	16
5.	Toetsing aan het omgevingsplan.....	17
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	17
5.2	Strijdheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	21
6.	Beleid en regelgeving.....	22
6.1	Rijksbeleid en rijksregels	22
6.2	Provinciaal beleid	24
6.3	Regionaal beleid	27
6.4	Beleid Waterschap.....	28
6.5	Gemeentelijk beleid	29
7.	Fysieke leefomgeving.....	35
7.1	Algemeen.....	35
7.2	Akoestiek	35
7.3	Archeologie en cultuurhistorie	36
7.4	Bedrijven en milieuzonering.....	40
7.5	Bodem	41
7.6	Externe Veiligheid.....	42
7.7	Natuur	43
7.8	Kabels en leidingen.....	45

7.9	Luchtkwaliteit	45
7.10	Water.....	47
7.11	Geur.....	49
7.12	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	51
7.13	Volksgezondheid	51
7.14	Straling	53
7.15	Klimaatadaptatie.....	54
7.16	Energietransitie.....	54
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.1	Financiële haalbaarheid.....	55
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid.....	55
7	Conclusie.....	56
8	Bijlage.....	57

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 januari 2023 heeft de gemeente een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van de functieverandering en verbouwing van de 1^e verdieping voor de Veerweg 8 te Oeffelt. Hieraan werden een aantal voorwaarden, het ontbreken van ruimtelijke en/of milieutechnische belemmeringen en het voeren van een omgevingsdialoog verbonden.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een aanvraag Buitenplans afwijken (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) worden ingediend vergezeld van een Ruimtelijke onderbouwing, waarin een goed woon- en leefklimaat wordt onderbouwd en waarin de eerdergenoemde voorwaarden aan bod zullen komen.

1.2 Projectgebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Land van Cuijk, sectie Z, nummer 4150 met een totale oppervlakte van 10.475 m². Dit perceel is gelegen aan de Veerweg. Het plangebied is momenteel in gebruik als camping. Hieronder is beeldvormend een foto van de bestaande situatie opgenomen. De rode omlijning vormt de aanduiding voor de locatie.



1.3 Ruimtelijke plannen

Vigerend omgevingsplan: 'Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk'

Identificatienummer: /akn/nl/act/gm1982/2020/omgevingsplan

Volgens artikel 22.1 onder a van de omgevingswet gelden onder andere de regels uit het bestemmingsplan. Dit omgevingsplan is in werking getreden op 2 januari 2024. De overige regels worden toegevoegd door het rijk. Dit valt ook onder het onderdeel Bruidsschat.

De huidige enkelbestemming van het plangebied is 'Recreatie'. Gronden met die bestemming zijn bestemd voor:

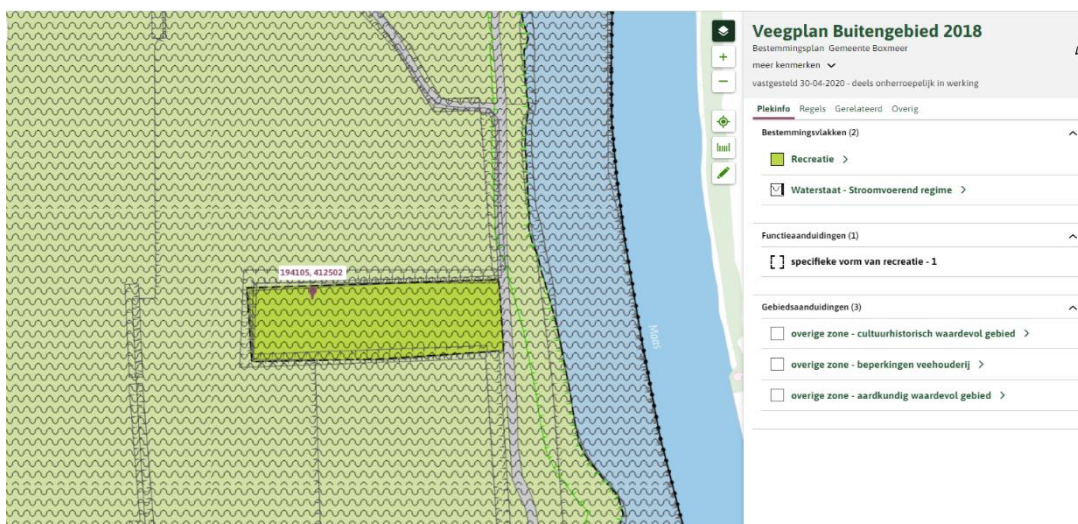
- a. recreatievoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 1 t/m 27';
- b. ondersteunende horeca;
- c. horeca 1 ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- d. centrale voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale voorzieningen';
- e. een woonboot, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding- woonboot';
- f. bestaande bedrijfswoningen;
- g. paden en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

De maximale goot- en bouwhoogte zijn voor Veerweg 8, 6m en de maximale goothoogte 3,5 m.

Ook is er in het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat- stroomvoerend regime' Binnen het stroomvoerend regime is uitbreiding of vestiging van nieuwe niet-riviergebonden activiteiten in principe niet mogelijk, tenzij op basis van voorafgaand onderzoek en nadat Rijkswaterstaat is gehoord, kan worden aangetoond dat specifieke omstandigheden van toepassing zijn, waarbij het om één van de volgende situaties kan gaan:

- a. een activiteit met een groot openbaar belang, die redelijkerwijs niet buiten het regime kan worden gerealiseerd;
- b. een activiteit met een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven, die redelijkerwijs niet buiten het regime kan worden gerealiseerd;
- c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing.

Tevens zijn er 3 gebiedsaanduidingen, 'overige zone – aardkundig waardevol gebied', 'overige zone - beperkingen veehouderij en 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze aanduidingen vormen geen belemmering. Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied weergegeven. Zie het rode pijltje voor de desbetreffende locatie.



Onderhavige ontwikkeling past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

- Er vindt horeca plaats in een recreatiebestemming

Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.1982.BPParkeernormen23-VA01

Volgens artikel 22.1 onder a van de omgevingswet gelden onder andere de regels uit het bestemmingsplan. Dit omgevingsplan is in werking getreden op 2 januari 2024. De overige regels worden toegevoegd door het rijk. Dit valt ook onder het onderdeel Bruidsschat.

Het vigerende 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023' heeft de volgende algemene regels:

1. Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.
2. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen 2023 gemeente Land van Cuijk'. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.
3. Indien het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.
4. Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Op deze planlocatie verandert het gebruik, hierdoor wordt de parkeervraag vergroot. Hiervoor leggen we extra parkeerplaatsen aan om zo de vraag te verhelpen. Er wordt nu voldaan aan de 'Nota Parkeernormen 2023 gemeente Land van Cuijk'. De ruimte voor het parkeren van voertuigen wordt gebruikt voor parkeerdoeleinden. Tevens wordt er geen gebruik gemaakt van artikel 3 Anti-dubbeltelregel. Omdat een nieuw bouwplan wordt aangevraagd met de daarbij behorende parkeereis. Er wordt voldaan aan de regels van het vigerende 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige ruimtelijk- functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 zal de voorbereiding worden toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de toetsing aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 6 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 7 wordt inzicht gegeven de in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 8 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt de conclusie beschreven.

2. Beschrijving huidige situatie

2.1 Oeffelt

Oeffelt is een dorp in de gemeente Land van Cuijk, in de provincie Noord-Brabant. Oeffelt telt 2380 inwoners met een totale oppervlakte van 948 hectare. Oeffelt is één van de oudste dorpen van de gemeente Land van Cuijk.

In de huidige situatie wordt het in het plangebied gelegen gebouw gebruikt als centrale voorziening voor de camping, welke zich bevindt aan de Veerweg 8. Zowel de camping als het gebouw beschikken over een onbelemmerd uitzicht over de Maas. De camping is gesitueerd in een groenblauwe omgeving. De huidige horecavoorziening is uitsluitend bestemd voor de gasten van de camping. Dit houdt in dat de horecavoorziening gesloten is wanneer de camping niet in gebruik is. De camping bestaat uit 44 kampeerplaatsen.



3. Voorgenomen ontwikkeling

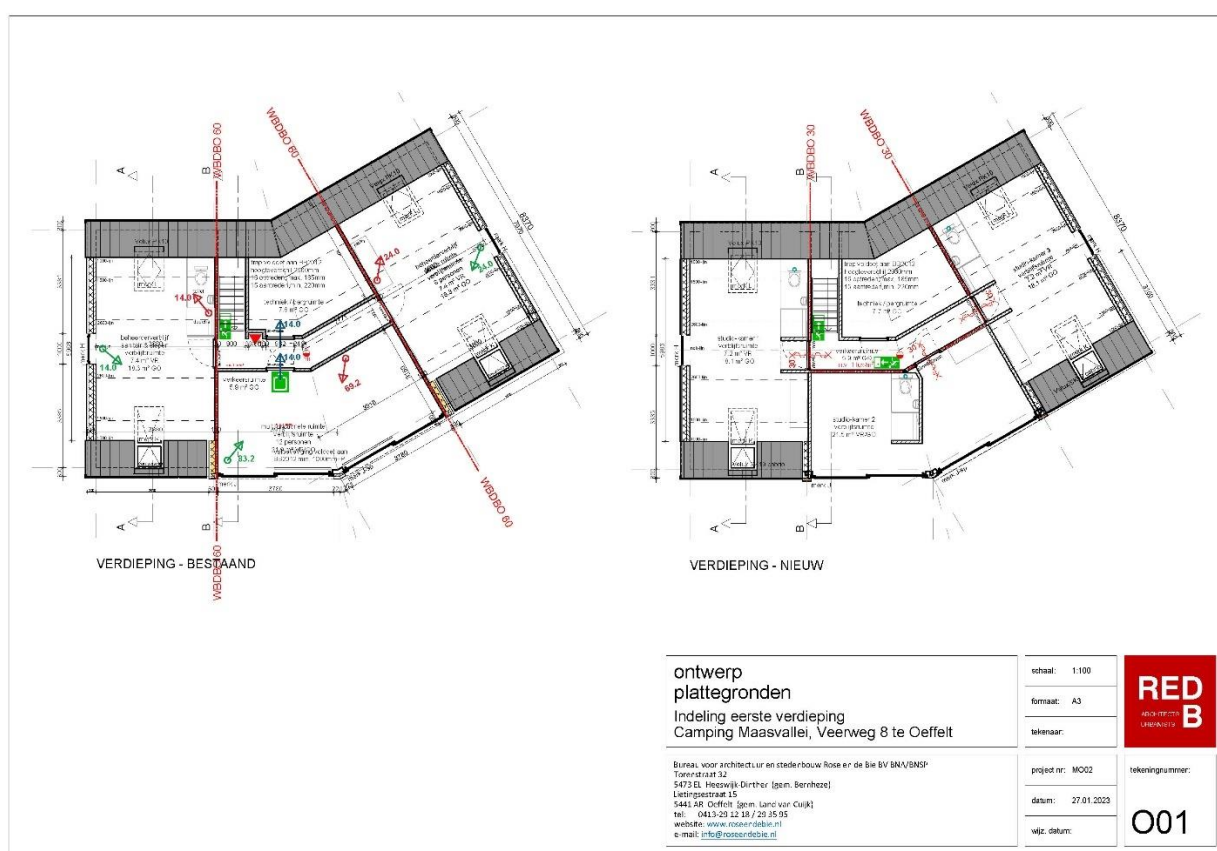
3.1 Planopzet

Ter plaatse van het plangebied zal het bestaande voorzieningsgebouw op de begane grond niet worden aangepast. De verdieping van het pand zal worden verbouwd tot drie ruimtes voor Bed & Breakfast (B&B). De uiterlijke verschijningsvorm van het pand zal ongewijzigd blijven. De ontsluiting van de B&B ruimtes op de verdieping zal aan de achterzijde plaatsvinden. De in het pand gesitueerde horecavoorziening zal voor openbaar gebruik toegankelijk zijn en derhalve niet uitsluitend voor de campinggasten. Het betreft kleinschalige horeca, welke zelfstandig zal opereren en hoofdzakelijk bedoeld is voor recreatieve passanten, zoals wandelaars en fietsers, alsmede voor bezoekers van het UNESCO biosfeer Maasheggengebied.

3.2 Bijzondere aandachtspunten

3.2.1 Beoogd programma

Het beoogde programma omvat drie B&B's en een receptiegebouw met kleinschalige horeca, ontworpen om gasten een comfortabele en unieke ervaring te bieden in een serene, natuurlijke omgeving. De B&B's bieden een hoog niveau van comfort en een prachtig uitzicht op de Maas, waardoor ze ideaal zijn voor bezoekers die op zoek zijn naar een rustig verblijf. Het receptiegebouw fungeert niet alleen als ontvangstpunt maar biedt ook een kleinschalige horeca, waar gasten kunnen genieten van lokale, vers bereide hapjes en drankjes. Deze voorzieningen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het landschap om de natuurlijke schoonheid te benadrukken en een ontspannen sfeer te creëren voor alle bezoekers.



Verbouwing eerste verdieping

3.2.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige opzet

De camping is gelegen in het schilderachtige Maasheggengebied in Oeffelt, direct aan de oevers van de Maas. Dit gebied staat bekend om zijn unieke heggenlandschap, dat bestaat uit historische heggen die de velden en weilanden scheiden. Het landschap is rijk aan flora en fauna, en biedt een serene en natuurlijke omgeving die ideaal is voor een camping. De camping is ontworpen om naadloos in het omringende landschap te passen. De 44 kampeerplaatsen zijn verspreid over het terrein, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke contouren en begroeiing om privacy en een gevoel van afzondering te bieden. De heggen worden gebruikt als natuurlijke afscheidingen tussen de kampeerplaatsen, waardoor de authentieke charme van het Maasheggengebied behouden blijft. Bij de ontwikkeling van de camping is er veel aandacht besteed aan ecologische duurzaamheid. Er worden inheemse plantensoorten gebruikt om de biodiversiteit te bevorderen en de natuurlijke habitat van lokale diersoorten te beschermen. De camping maakt gebruik van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie, en er zijn maatregelen genomen om waterverbruik te minimaliseren en afval te recyclen.

Het receptiegebouw is strategisch gepositioneerd aan de rand van de camping met uitzicht op de Maas. Dit gebouw fungeert niet alleen als ontvangstpunt voor gasten, maar biedt ook kleinschalige horeca, zoals een café en een terras, waar bezoekers kunnen genieten van lokale producten en het prachtige uitzicht. De architectuur van het gebouw is geïnspireerd op de traditionele boeren schuren in de regio, met gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en steen om een harmonieuze uitstraling te waarborgen. Naast het receptiegebouw zijn er drie B&B-accommodaties geïntegreerd. Deze bieden een luxueuzere verblijfsmogelijkheid voor gasten die op zoek zijn naar meer comfort. De B&B's worden gebouwd binnen het bestaande gebouw zonder gevelaanpassingen en bieden een prachtig uitzicht op de Maas en het omliggende landschap. De 44 kampeerplaatsen zijn ruim opgezet en strategisch verspreid over het terrein om een gevoel van ruimte en rust te bieden. Elke kampeerplaats heeft toegang tot basisvoorzieningen zoals elektriciteit en water. De kampeerplaatsen zijn zodanig ingericht dat ze minimale impact hebben op het landschap, met respect voor de natuurlijke contouren en vegetatie.

De camping is zo gepositioneerd dat deze optimaal profiteert van de vrije ligging en het uitzicht op de Maas. Het receptiegebouw en de horecagelegenheid bieden een centraal punt waar gasten kunnen samenkomen en genieten van het panoramische uitzicht. De kampeerplaatsen zijn zodanig geplaatst dat ze zowel privacy als een prachtig uitzicht bieden, met sommige plaatsen direct aan de waterkant. Het plan voor de camping in het Maasheggengebied in Oeffelt is zorgvuldig ontworpen om de unieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de locatie te benadrukken. Door gebruik te maken van natuurlijke materialen, duurzame praktijken en respect voor de historische en ecologische waarde van het gebied, biedt de camping een unieke en harmonieuze plek voor recreatie en ontspanning. De integratie van kleinschalige horeca en B&B's draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de camping en biedt gasten een scala aan verblijfsmogelijkheden in een prachtige, natuurlijke omgeving.

3.2.3 Verkeer

Het plangebied is direct gelegen aan de bestaande weg, de Veerweg. In de beoogde ontwikkeling wordt de begane grond ingezet voor kleinschalige horeca in plaats van de huidige ondergeschikte functie bij de camping. Hiermee is voor de horeca het seizoen te verlengen. Ook wordt de 1^e verdieping aangepast naar 3 ruimtes voor B&B.

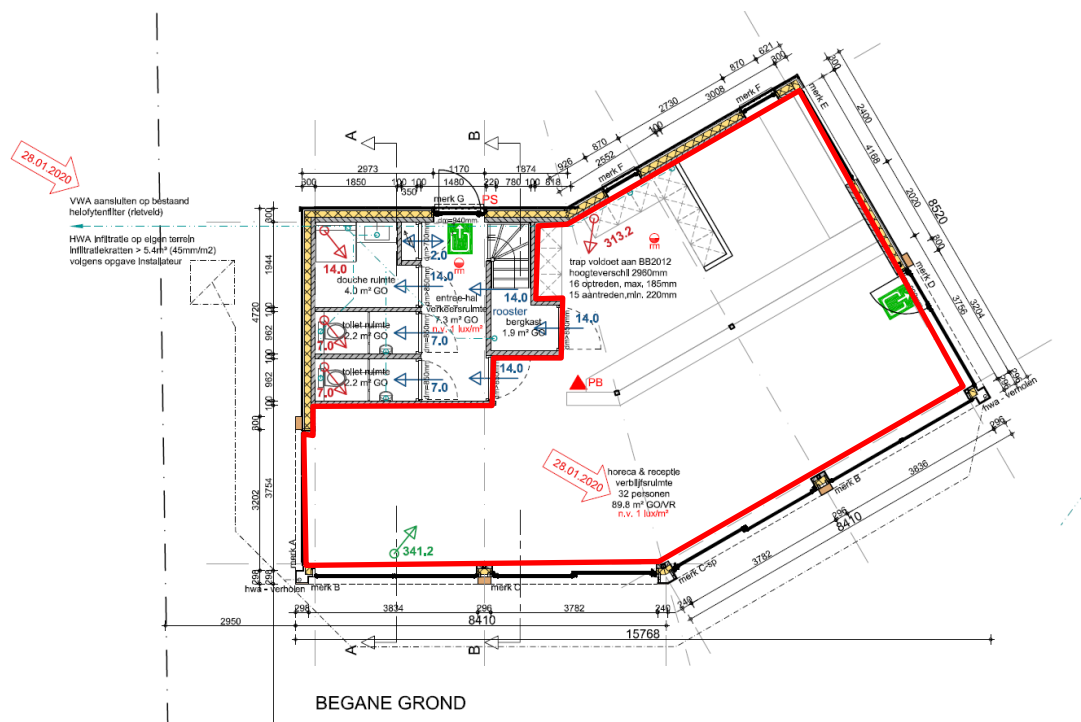
De beoogde planontwikkeling in onderhavig plangebied zal derhalve geen noemenswaardig effect hebben op de verkeersbewegingen. Uitgaande van 6 verkeersbewegingen per ruimte per etmaal, zal de toename als gevolg van de extra wooneenheden 18 bedragen.

3.2.4 Parkeren

In de huidige situatie zijn er al enkele parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Bezoekers en verblijvers worden verzocht hun voertuig hier te parkeren. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen geldt echter dat het parkeren voor de functies binnen het plangebied in principe op eigen terrein moet worden opgelost.

Volgens het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023' bevindt deze locatie zich in het buitengebied. Voor een Bed & Breakfast wordt hierbij een parkeernorm gehanteerd van 0,5 parkeerplaatsen per bed. Aangezien er in totaal zes bedden beschikbaar zijn, betekent dit dat er drie parkeerplaatsen nodig zijn voor de B&B.

Wat betreft de kleinschalige horeca is het niet noodzakelijk om extra parkeerplaatsen te voorzien. Deze horecagelegenheid ligt namelijk aan een belangrijke fiets- en wandelroute, waardoor er geen significante toename in parkeerdruk wordt verwacht. De focus ligt daarom uitsluitend op het toevoegen van parkeerplaatsen voor de B&B's. De ruimte die gereserveerd is voor de kleinschalige horeca beslaat een oppervlakte van 89,8 vierkante meter.



Tekening begane grond(horecafunctie rood omlijnt)

Voor de nieuwe ontwikkeling wordt een parkeervoorziening op eigen terrein gerealiseerd, met een capaciteit van drie parkeerplaatsen specifiek voor de B&B's. Deze parkeerplaatsen zullen direct worden aangelegd om de verwachte behoefte van de B&B-kamers te dekken. Er is namelijk berekend dat voor de drie kamers, die samen zes bedden bieden, drie parkeerplaatsen noodzakelijk zijn; dit komt neer op 0,5 parkeerplaats per bed. Hierdoor hebben zowel bewoners als bezoekers voldoende parkeerruimte.

Daarnaast wordt er vooruitlopend op eventuele toekomstige parkeerbehoeften rekening gehouden met kleinschalige horeca op het terrein. Hiervoor worden zes parkeerplaatsen gereserveerd, hoewel deze pas zullen worden gerealiseerd als de noodzaak zich voordoet. De gemeente heeft hiervoor duidelijke richtlijnen: per 100 vierkante meter bruto vloeroppervlak dienen er zeven parkeerplaatsen te worden aangelegd. Omdat de horecafunctie op dit moment bestaat uit 89,8 vierkante meter bruto vloeroppervlak, is de vereiste afgerond zes parkeerplaatsen.

Hoewel deze parkeerplaatsen voorlopig niet direct worden aangelegd, kan men erop vertrouwen dat de parkeervoorzieningen voldoende zullen zijn voor zowel de B&B's als de horeca. Mocht er op een later moment toch een grotere parkeerbehoefte ontstaan, dan zijn er in de directe omgeving van het plangebied nog twee aanvullende parkeerplaatsen beschikbaar. Deze kunnen indien nodig de resterende parkeerdruk opvangen en zo zorgen voor voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers van het terrein.



Parkeervoorziening eigen terrein



Parkeervoorziening noordzijde



Parkeervoorziening nabij veerhuis

3.2.5 Groen

De camping in het Maasheggengebied in Oeffelt is ontworpen met een sterke focus op groen en duurzaamheid. Inheemse plantensoorten worden gebruikt om de biodiversiteit te bevorderen en de natuurlijke habitat te beschermen. De kenmerkende heggen van het gebied worden behouden en versterkt, wat zowel privacy biedt voor de kampeerplaatsen als een leefomgeving voor lokale fauna. Groene ruimtes, zoals bloemenweides en strategisch geplante bomen, dragen bij aan een gezonde ecologische omgeving en verbeteren de luchtkwaliteit. Het minimaliseren van verharde oppervlakken en het gebruik van natuurlijke bodembedekking helpen de impact op de natuur te verminderen, terwijl regenwateropvangsystemen en natuurlijke vijvers zorgen voor efficiënt waterbeheer en extra habitats voor waterdieren en planten.

De horecagelegenheden en B&B's op de camping zijn eveneens ontworpen met aandacht voor groen. Buitenruimtes zijn omgeven door groene borders en bloembedden, wat een aangename sfeer creëert voor de gasten. Een actief beheerplan zorgt voor de voortdurende monitoring en verzorging van de vegetatie, met ecologische tuinbouwpraktijken die het groene karakter van de camping waarborgen. Deze integrale benadering maakt de camping niet alleen een plek voor ontspanning, maar ook een voorbeeld van duurzaam beheer dat bijdraagt aan de instandhouding van het unieke Maasheggenlandschap.

Er wordt in de TAM omgevingsverordening (artikel 5.78) gesproken over niet-agrarische activiteiten. Deze activiteiten worden toegelaten onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn als volgt:

Lid 1

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12 ;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. dit geen betrekking heeft op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ;
 - 3. en een toename van de
bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking

Lid 2

Het omgevingsplan regelt:

- a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;
- b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;
- c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
- d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft;
- e. en dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking , als dat

vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Er wordt voldaan aan deze voorwaarden en is volgens de TAM omgevingsverordening juist onderbouwt.

3.2.6 Duurzaamheid

De camping in het Maasheggengebied in Oeffelt is ontworpen met een sterke nadruk op duurzaamheid, waarbij ecologische verantwoordelijkheid centraal staat. Er wordt gebruikgemaakt van duurzame energiebronnen zoals zonne-energie voor het opwekken van elektriciteit en verwarming van water. De gebouwen, waaronder de receptie met horeca en de B&B's, zijn gebouwd met natuurlijke en gerecycleerde materialen, wat de ecologische voetafdruk vermindert. Bovendien worden regenwatersystemen ingezet om water op te vangen en te hergebruiken voor irrigatie en schoonmaak, waardoor het verbruik van drinkwater wordt verminderd.

De camping hanteert ook strikte afvalbeheerpraktijken, waarbij afval wordt gescheiden en gerecycled. Gasten worden aangemoedigd om deel te nemen aan duurzame praktijken, zoals het verminderen van afval en het respecteren van de natuurlijke omgeving. De groene ruimtes, inclusief bloemenweides en bomen, zijn niet alleen esthetisch aantrekkelijk maar bevorderen ook de biodiversiteit en luchtkwaliteit. Deze geïntegreerde benadering van duurzaamheid zorgt ervoor dat de camping een model is voor milieuvriendelijk toerisme en bijdraagt aan de bescherming van het unieke Maasheggenlandschap.

3.2.7 Gezondheid

De camping in het Maasheggengebied in Oeffelt is ontworpen met een sterke focus op gezondheid en welzijn van de gasten. De natuurlijke omgeving, met zijn uitgestrekte groene landschappen en frisse lucht, biedt een ideale setting voor fysieke en mentale ontspanning. Wandelen en fietsen langs de schilderachtige heggen en langs de oevers van de Maas bevorderen lichaamsbeweging en stimuleren een actieve levensstijl. De aanwezigheid van bloemenweides en bomen draagt bij aan een schonere lucht, wat de ademhaling verbetert en een algeheel gevoel van welzijn bevordert.

De camping biedt ook gezonde eetopties in de kleinschalige horeca, met een focus op lokale en biologische producten. Deze aanpak zorgt ervoor dat gasten kunnen genieten van voedzame maaltijden die bijdragen aan hun gezondheid. De rust en stilte van de natuurlijke omgeving verminderen stress en bevorderen een betere nachtrust, wat essentieel is voor herstel en algemene gezondheid. Door deze gezondheidsgerichte benadering biedt de camping een holistische ervaring die bijdraagt aan het fysieke en mentale welzijn van de bezoekers.

4. Voorbereiding

4.1 Vooroverleg met de gemeente (intake-en omgevingstafel)

Op 19 januari 2023 ontvingen wij uw principeverzoek voor de locatie Veerweg 8, 5441PL Oeffelt. Het betreft een verzoek om te bezien of er draagvlak is voor het realiseren van Proeflokaal De Maasheggen. Wij hebben het verzoek behandeld en koppelen in deze brief onze bevindingen aan u terug.

Er is draagvlak voor uw initiatief

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Er is voldoende onderbouwd om mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging onder de volgende voorwaarden:

- De hoofdbestemming 'Recreatie' wordt gewijzigd naar 'Horeca' met een aanduiding 'recreatie'. De huidige situatie wordt nu wel omgedraaid door 'Horeca' de hoofdfunctie te maken met de
- camping daaraan ondergeschikt. De 3 studio's worden op deze manier ook planologisch mogelijk gemaakt;
- De camping en horeca mogen niet losgekoppeld worden;
- er moet een bepaalde verbondenheid tussen beide blijven. Er worden restricties opgelegd qua vierkante meters zodat hier grip op blijft. De aangevraagde oppervlakte is toegestaan en deze mag niet verder worden uitgebreid;
- Er worden aanvullende voorwaarden gesteld mbt de horeca. Zo zijn feesten en partijen niet toegestaan;
- Er worden restricties opgelegd inzake openingstijden. De sluitingstijd wordt 22:00 uur in plaats van de huidige 20:00 uur.

Alle opmerkingen worden meegenomen in het ontwerp of onderbouwing.

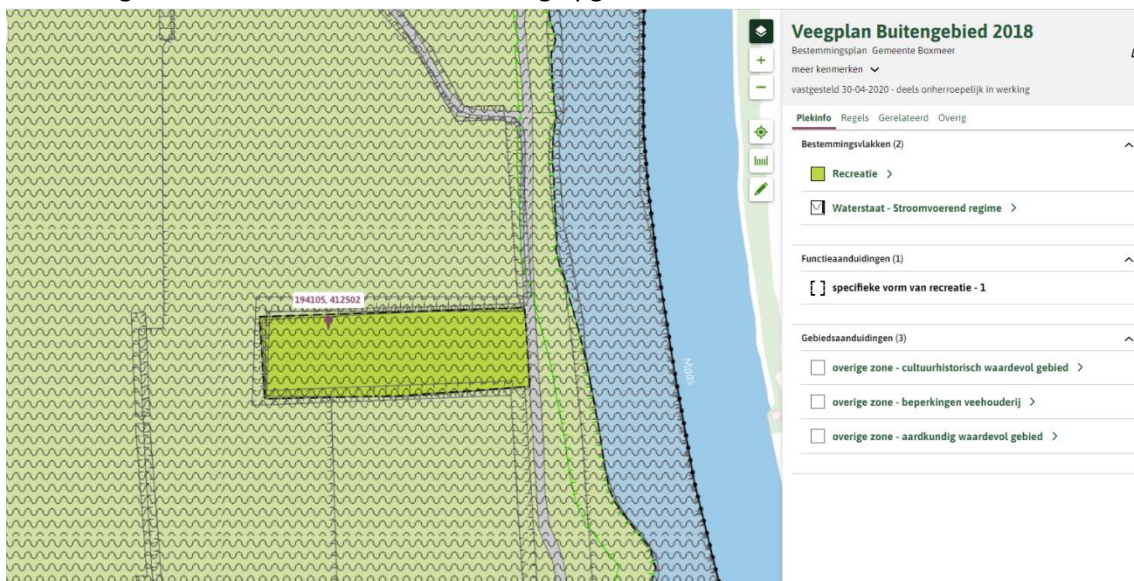
5. Toetsing aan het omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende omgevingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden.

Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijk omgevingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' dat op 30 april 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer.

Op grond van het tijdelijk omgevingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waterstaat- stroomvoerend regime'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede van de verbeelding van het geldende omgevingsplan 'Kommen van Bernheze'

5.1.1 Bruidsschat

De Wet bruidsschat van de Omgevingswet beoogt een soepele overgang van bestaande regelgeving naar de nieuwe omgevingswetgeving te waarborgen. In het geval van het plan voor het verbouwen van de 1^e verdieping van het receptiegebouw naar 3 B&B's en het voor openbaar toegankelijk maken van de kleinschalige horeca, kunnen we aannemelijk maken dat we voldoen aan de eisen van deze wet om verschillende redenen.

Ten eerste voldoet het plan aan de doelstellingen van de Omgevingswet, die gericht zijn op het bevorderen van een duurzame leefomgeving en het realiseren van maatschappelijke doelen zoals het bieden van voldoende huisvesting voor diverse doelgroepen. Door het aanbieden van een klein aantal B&B's wordt er tegemoet gekomen aan de behoeften van verschillende inkomensgroepen en draagt het bij aan een inclusieve samenleving.

Tot slot kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de eisen van de Wet bruidsschat door zorgvuldige afstemming met het geldende ruimtelijke orderingsbeleid en door het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit en een doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte.

5.1.2 Verordening Fysieke Leefomgeving

Archeologie

1. Het is verboden de bodem te verstoren in, aan, op, onder of bij een archeologisch monument of een gebied waar archeologische vondsten of waarden worden verwacht als in het daar vigerende bestemmingsplan niet is voldaan aan artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening of in het daar vigerende omgevingsplan niet is voldaan aan artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing indien:
 - a. voor de activiteit een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is verleend, of
 - b. de activiteit plaatsvindt op basis van een deugdelijke door burgemeester en wethouders goed te keuren gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden en onevenredige en/of onomkeerbare schade voor archeologische waarden wordt voorkomen, of
 - c. met een vooronderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten, of
 - d. het de verstoring betreft van een archeologisch monument, waarde of verwachting die is aangegeven op de door burgemeester en wethouders vastgestelde gemeentelijke archeologische beleidsadvies-, waarden- of verwachtingskaart, waarbij de verstoring kleiner is dan de voor dat gebied vastgestelde ondergrens voor de vrijstelling van archeologisch onderzoek conform de vastgestelde gemeentelijke archeologische beleidsadvies-, waarden- of verwachtingskaart. Hierbij wordt rekening gehouden met cumulatieve verstoringen. Hierbij geldt dat op het moment dat binnen een plangebied meerdere archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn, wordt uitgegaan van de hoogste archeologische verwachtingswaarde.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over het verrichten van archeologisch onderzoek.

Conclusie

In paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op archeologie. Hierin wordt een onderzoek gedaan en aangetoond dat het geen belemmering vormt. Derhalve wordt er voldaan aan het beleid op het gebied van archeologie in de Verordening Fysieke Leefomgeving.

Geur

Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderij en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij, bedraagt de afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor op grond van de Wet geen geuremissiefactor is vastgesteld:

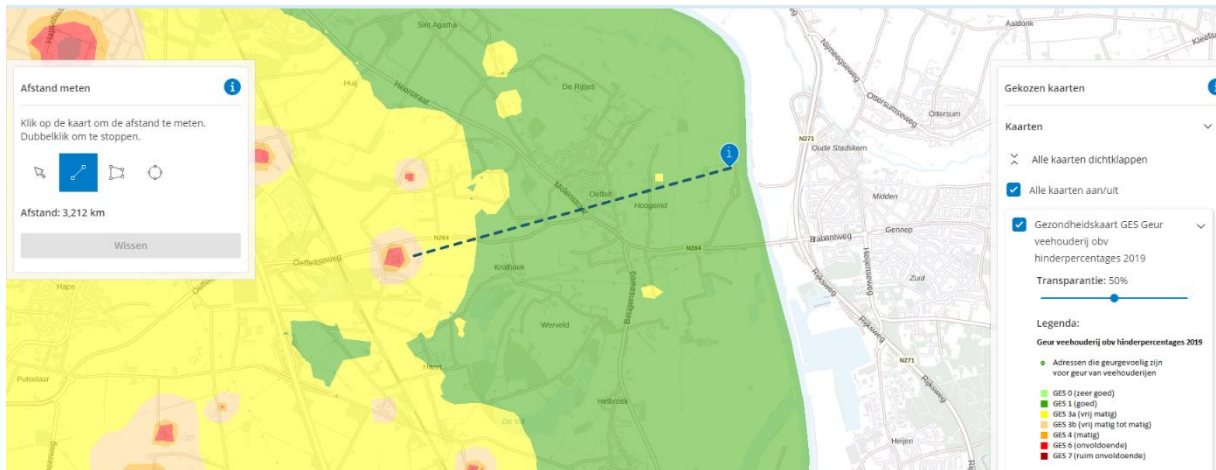
1. ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij en is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid op de bij deze verordening behorende kaart 'Kaart B halvering vaste afstanden'.

2. ten minste 25 meter indien het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kommen als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij en is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid op de bij deze verordening behorende kaart 'Kaart B halvering vaste afstanden'.

Conclusie

Te zien op onderstaande kaart ligt de dichtstbijzijnde geur belastende factor op circa 3.2 km van de onderhavige locatie. Deze vormt geen belemmering en derhalve wordt er voldaan aan de bovengenoemde richtlijnen

Zie hieronder uitsnede van de kaart.



Gezondheidskaart GES Geur veehouderij obv hinderpercentages 2019

Afvoer hemelwater en grondwater

Reikwijdte van deze paragraaf

1. Deze paragraaf heeft geen betrekking op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer en op de openbare weg.
2. Deze paragraaf is, voor wat betreft het lozen van hemelwater, niet van toepassing op bouwwerken en verharde oppervlakken die ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening reeds bestonden, tenzij hierna anders bepaald.

Verbod op het lozen van hemelwater op de riolering

1. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.
2. De eigenaar van een perceel heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken en heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:
 - a. de minimale te realiseren hemelwatervoorziening moet 20 mm (per m² verhard oppervlak) kunnen verwerken;
 - b. voor het oppervlak aan groen dak (in m²) wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist;
 - c. de benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden;
 - d. bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel van de eigenaar niet afnemen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waarbinnen het verbod zoals genoemd in het eerste lid ook geldt voor alle reeds bestaande bouwwerken en verharde oppervlakken, en/of een andere dan de in het vorige lid onder a genoemde verwerkingseis geldt.

Vrijstelling bij extreme neerslag (noodoverloop)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 3.4.3 eerste lid, geldt niet als de te verwerken hoeveelheid hemelwater, als gevolg van extreme neerslag, groter is dan de hoeveelheid zoals genoemd in art 3.4.3 tweede lid of zoals blijkt uit een vastgestelde gebiedsaanwijzing ex. artikel 3.4.3, derde lid.

2. Het afvoeren van de overtollige, extreme neerslag middels een verbinding tussen de hemelwatervoorzieningen op eigen terrein en gemeentelijke voorzieningen is alleen toegestaan na afstemming en met instemming van burgemeester en wethouders .

Kwaliteit af te voeren hemelwater

Het afstromende hemelwater, als bedoeld in artikel 3.4.3 en 3.4.5, mag niet verontreinigd zijn als gevolg van afspoelen of uitlogen van de gebruikte bouwmaterialen of geloosde stoffen.

Verbod op lozen van grondwater op de riolering of gemeentelijke hemelwatervoorziening

1. Het is verboden grondwater af te voeren naar de gemeentelijke riolering of een gemeentelijke hemelwatervoorziening op openbaar gebied.

2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod, bedoeld in het eerste lid, als infiltratie van het grondwater op het eigen perceel niet mogelijk is en van de perceeleigenaar redelijkerwijs geen andere wijze van lozen van het grondwater kan worden geveegd.

Aansluiting

Aansluitingen van hemelwaterleidingen op gemeentelijke voorzieningen, zoals straatkolken, leidingen en de openbare weg, worden volgens de eisen van burgemeester en wethouders uitgevoerd.

Onderhoud en beheer

De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud, beheer en instandhouding van zijn hemelwatervoorzieningen en grondwatervoorzieningen.

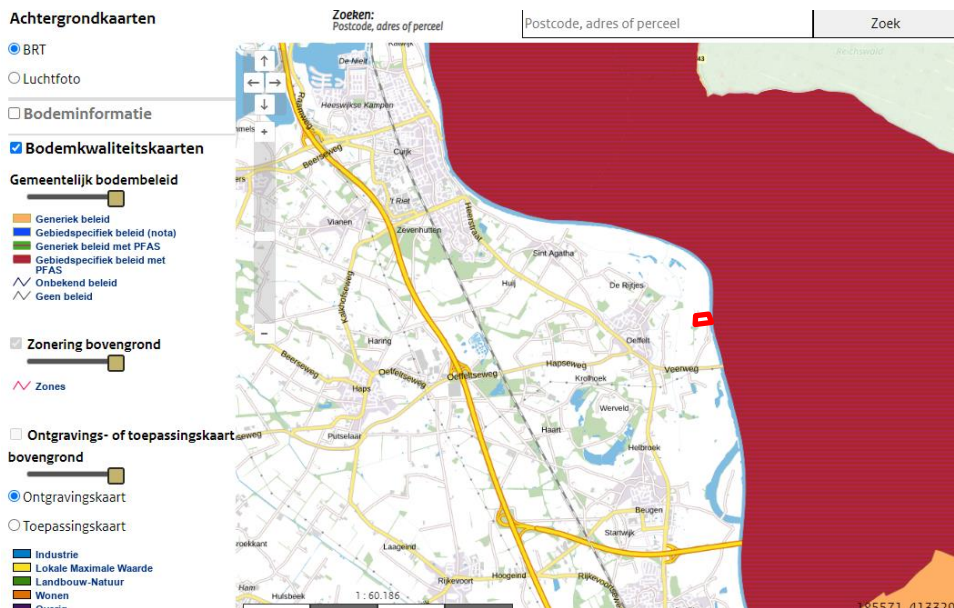
Conclusie

In paragraaf 7.10 wordt verder ingegaan op de watersystemen en watertoets. Er wordt aangesloten op het bovenstaande beleid volgens de Verordening Fysieke Leefomgeving.

5.1.3 Bodemkwaliteitskaart en veiligheidscontouren

Bodemkwaliteit

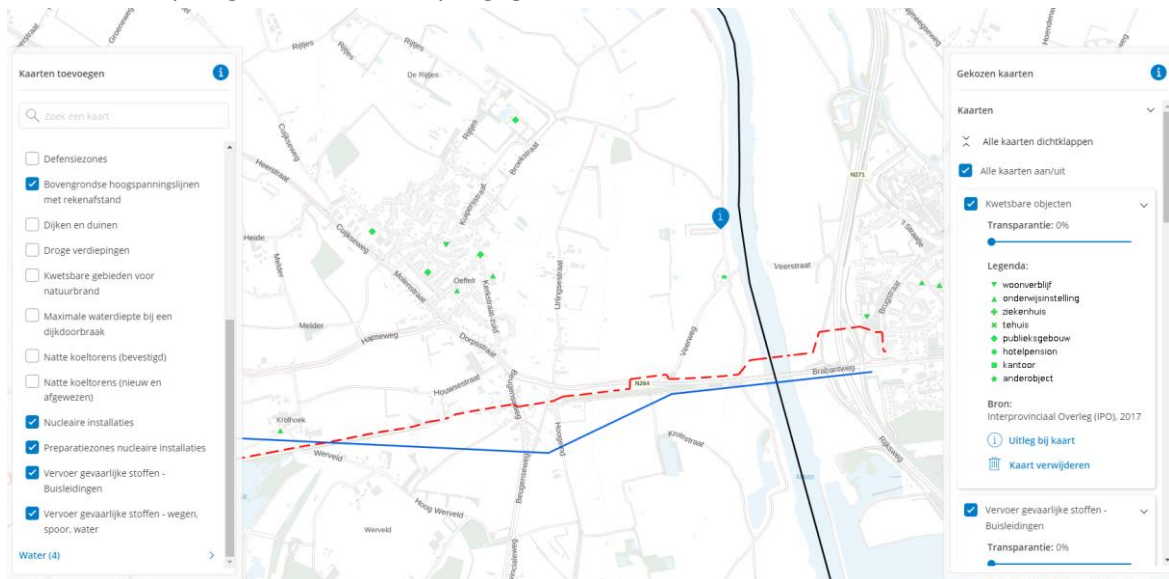
Ook moet er gekeken worden naar de bodemkwaliteitskaarten en veiligheidscontouren. De gemeente heeft geen eigen beleid voor de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat het over gaat in het algemene beleid van het rijk. Zie hieronder uitsnede van de kaart (locatie is in het rood)



De gemeente heeft geen beleid voor bodemkwaliteit. Derhalve vormt dit onderdeel geen belemmering.

Veiligheidscontouren

Hier wordt in paragraaf 7.6 verder op ingegaan.



Uitsnede Signaleringskaart-EV met projectie plangebied (Blauwe pin)

Uit de risicokaart blijkt dat er een gasleiding nabij het plangebied is gelegen. De afstand bedraagt 700 meter. Deze vormt geen belemmering.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

- Het planvoornemen is in strijd met het 'Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk', omdat er geen openbare horeca toegestaan is, dit komt door de bestemming 'Recreatie'. Dit is in strijd met activiteit horeca.

6. Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in hoofdstuk 5 van dit concept gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

6.1 Rijksbeleid en rijksregels

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het langetermijnplan van de overheid voor de inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal belangrijke uitdagingen, zoals droogte, extreme regenval, zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie, en de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen.

Daarnaast moeten we onze steden bereikbaar houden en plekken vinden voor distributiecentra. Ook willen we onze natuur en biodiversiteit versterken, ons landschap behouden en de landbouw vitaal houden. Deze problemen zijn complex en hangen met elkaar samen. Daarom moeten ze als geheel worden aangepakt.

De NOVI beschrijft welke uitdagingen er zijn, wat de nationale belangen zijn, welke keuzes er gemaakt worden en hoe deze keuzes richting geven aan besluiten op regionaal en lokaal niveau. Dit gebeurt door te kijken naar de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en economische kansen. De NOVI is in samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en burgers tot stand gekomen.

Hoe werkt de NOVI?

De NOVI richt zich op het versterken van de omgevingskwaliteit. Dit betekent dat alle plannen met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Er worden drie afwegingsprincipes gehanteerd:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI:

- Klimaatbestendige inrichting: Nederland zo inrichten dat het klimaatveranderingen aankan. Dit betekent functies inpassen in balans met natuurlijke systemen zoals bodem en water.
- Energievoorziening: Bij de overgang naar duurzame energie wordt gekeken naar de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld door eerst ongebruikte daken te benutten voor zonnepanelen.
- Circulaire economie: Productieprocessen aanpassen en reststoffen gebruiken in haven- en industriegebieden.
- Stedelijk Netwerk Nederland: Een goed bereikbaar netwerk van steden ontwikkelen, met regionale uitwerkingen zoals verstedelijkingsstrategieën.

- Logistieke functies: Plaatsen van distributiecentra en datacenters op logische plekken om het landschap open en van hoge kwaliteit te houden.
- Landelijk gebied: Landbouw aanpassen aan natuurlijke water- en bodemsystemen en overgaan op kringlooplandbouw.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda, waarin staat hoe de overheid samen met andere partijen de NOVI uitvoert. Dit gebeurt via algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, financiële middelen en kennisontwikkeling. Ook wordt er gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Consequenties

De locatie van het plan valt niet onder een gebied met een relevante ruimtereservering vanuit het Rijk. Alleen het nationale belang van 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', zoals vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is hier van toepassing. Aan dit belang wordt getoetst.

Conclusie

Water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn onderdeel van de planologische toets. Het plan is daarmee niet in strijd met het rijksbeleid.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving)

Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig met ruimte om te gaan. De Ladder zorgt voor een zorgvuldige en transparante afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en wordt toegevoegd aan de toelichting van een omgevingsplan op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Toepassing van de Ladder

De Ladder moet doorlopen worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties. Bij woningbouw geldt dit als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Het gaat om nieuwe ruimtelijke beslissingen die meer bebouwing mogelijk maken dan er al was of als er sprake is van een grote functiewijziging met meer ruimtebeslag.

Consequenties

De gemeente Land van Cuijk streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit plan draagt bij aan de leefbaarheid van kleine kernen door herbouw binnen de eigen dorpsgemeenschap mogelijk te maken. Dit biedt ook mogelijkheden voor 3 B&B's in Oeffelt, wat optimaal ruimtegebruik bevordert.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame verstedelijking: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik door transformatie van bestaande locaties.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitziet. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Onderhavig plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

6.2.2 TAM- Omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kader stellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

In december 2023 is de TAM Omgevingsverordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt.

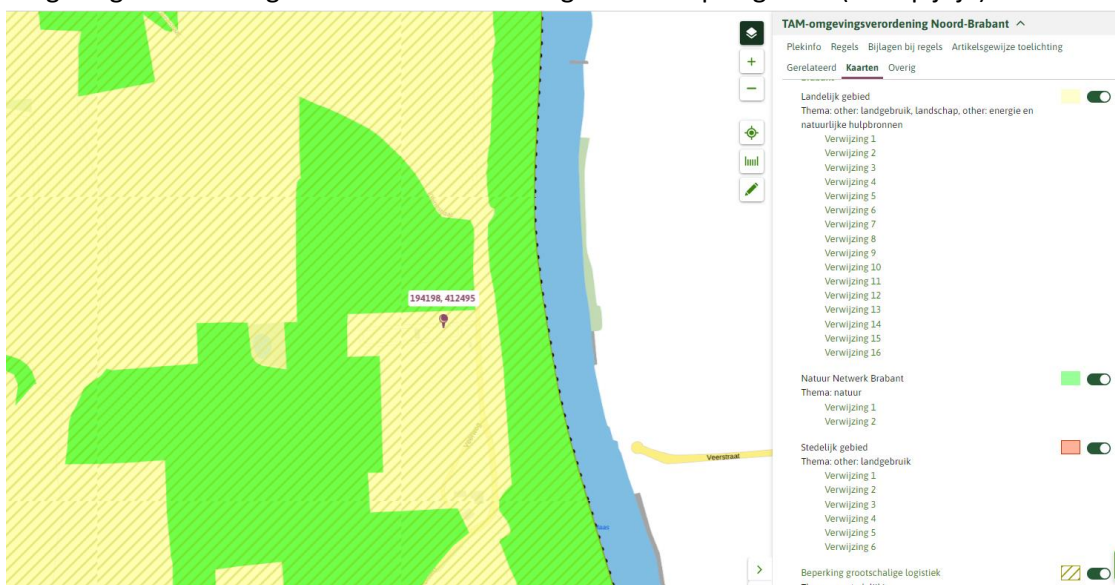
De TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale

verordeningen. De TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevattende voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor het 'Landelijk gebied'. Zie de uitsnede van de kaart van de omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



Op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is er in verband met de ontwikkeling geen sprake van strijdigheden. Voldaan wordt aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De onderhavige planlocatie valt onder artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit, deze bevat regels over bepaalde functies en gebruiken.

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12 ;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. dit geen betrekking heeft op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en

3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

De activiteit verblijven en horeca past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het wordt in het bestaande pand gerealiseerd, er is derhalve geen sprake van overtollige bebouwing. De activiteit heeft geen betrekking op de bovenstaande 3 punten. Lid 1 vormt geen belemmering

Lid 2

Het omgevingsplan regelt:

welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;

- a. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;
- b. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
- c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

De activiteit die tot dit planvoornemen behoord past in de ontwikkelingsrichting, het heeft geen grote publieksaantrekkende werking, de opslag en stallingen van voorwerpen vindt plaats in gebouwen en de ontwikkeling past binnen de toegelaten omvang. Lid 2 vormt geen belemmering.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De bedrijfsactiviteit is kleinschalig en past zeker binnen de gemengde omgeving, doordat dit aan een wandel/fietsroute ligt is deze op de voorliggende locatie perfect op zijn plaats. Het bevat geen detailhandelsvoorziening. De nieuwe functie zal niet meer bevatten dan 1 hectare. Hierdoor vormt ook lid 3 geen belemmering

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Deze activiteit past goed in de omgeving in samenhang met de omliggende functies.

Conclusie

Op basis van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant is er geen strijdigheid met de voorgenomen realisering van een drietal B&B's en het openbaar toegankelijk maken van de kleinschalige horeca. Ook wordt er voldaan aan artikel 5.78 (niet agrarische activiteiten, mede daardoor wordt voldaan aan de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant).

6.3 Regionaal beleid

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang. Er vindt overigens geen overdracht van bevoegdheden plaats.

Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid.

6.4 Beleid Waterschap

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de omgevingswet is dit proces vastgelegd maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

Waterschapsverordening

Waterbeheerplan 2022-2027

In het waterbeheerplan 2022 – 2027 staan de doelen van waterschap Aa en Maas beschreven en hoe zij die doelstellingen gaan halen. De centrale missie van Waterschap Aa en Maas hierbij is als volgt: “Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.”

De doelen en maatregelen waar het waterschap voor staat en gaat, zijn onderverdeeld in drie programma's:

Waterveiligheid

Het programma Waterveiligheid draait om de bescherming tegen verstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Hiervoor moeten de waterkeringen (dijken en kunstwerken) periodiek worden getoetst aan de veiligheidsnormen. Daarnaast omvat het programma de zorgplicht voor de instandhouding van deze waterkeringen met alle activiteiten die daarbij horen, inclusief gegevens- en informatiemanagement en een goede afstemming tussen beheer en inrichting.

Klimaatbestendig en gezond watersysteem

Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij wordt gelet op de kwantiteit (goede waterpeilen, waterconservering, en het omgaan met wateroverlast en droogte) en op de kwaliteit (chemisch en ecologisch). Het gaat daarbij niet alleen over het watersysteem zelf, maar ook over hoe er met het watersysteem en met de aanpak en manier van (samen)werken kan worden bijgedragen aan bijvoorbeeld een vitaal platteland, gezondheid, goede biodiversiteit en aan mogelijkheden voor recreatie.

Schoon water

In dit programma worden de doelen en activiteiten binnen de afvalwaterketen beschreven. Het zuiveren van afvalwater speelt hierin een centrale rol. Met goed gezuiverd afvalwater wordt immers een belangrijke bijdrage geleverd aan een gezond en natuurlijk watersysteem. Dit geldt voor het werkgebied van Waterschap Aa en Maas, maar ook voor de Maas, die een bron is voor de drinkwatervoorziening van West-Nederland.

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

Brabant Keur

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

Het Waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) en kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m²).

Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft ertoe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-eis. Voor plannen met een toename van het verharde oppervlak minder dan 500 m² geldt geen compensatie-eis.

In voorliggende ontwikkeling is sprake van een toename van het verhardde oppervlak. De toename valt onder de drempelwaarde van 500m², hierdoor geldt geen compensatie-eis.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven. Onderhavige locatie maakt deel uit van het buitengebied van Land van Cuijk. Er zijn geen beschermingszones in de direct nabijheid van het plangebied aanwezig.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap.

6.5 Gemeentelijk beleid

6.5.1 Structuurvisie voormalig gemeente Boxmeer

Op 10 januari 2014 heeft de gemeente Boxmeer de structuurvisie Boxmeer vastgesteld. De structuurvisie geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

De structuurvisie zoekt de balans op tussen de diverse claims en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boxmeer voor de komende 15 jaar. In de structuurvisie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij reeds bestaand beleid en is de visie nadrukkelijk een op kwaliteit en ontwikkeling gerichte sturingsstrategie. Dit betekent dat de functionele ontwikkeling in beginsel ondergeschikt is aan het doel of ruimtelijk streven.

Doelen van de structuurvisie zijn

- Visie en uitvoeringsprogramma tot 2030
- Doorkijk naar de lange termijn
- Toetsingskader voor nieuwe initiatieven (regelingen)
- Basis voor actualisatie bestemmingsplannen
- Mogelijkheden om kosten te verhalen
- Voldoen aan de verplichting nieuwe Wro

Maasdal met Maasheggen

Het Maasdal met Maasheggen is één van de drie noord-zuidlopende landschappelijke zones waaruit Boxmeer landschappelijk is opgebouwd. Het gebied is zeer waardevol (zowel cultuurhistorisch als ecologisch) vanwege de aanwezigheid van de Maasheggen nabij Beugen en Oeffelt. Op deze schaal is dit uniek voor Nederland en zelfs Europa. De kernzaken voor de Maasvallei zijn: cultuurhistorie, natuur, geomorfologie, landbouw ten dienste van cultuurhistorie en extensieve recreatie. Uitgangspunt is dat het gebied vanaf de Maas tot aan de natuurlijke historische stijlrand niet ruimtelijk aangetast mag worden en de historische eenheid intact blijft.

Het is voor Boxmeer van belang de aantrekkingskracht en de karakteristiek van het gebied verder te versterken. Het behouden en herstellen van de Maasheggen, de historische structuren en het bijbehorende landgebruik is in deze context van groot belang. Intensieve akkerbouw dient in dit kwetsbare gebied voorkomen te worden. De schaal van het landschap en de aanwezige infrastructuur zijn niet geschikt om de agrarische bedrijfsvoering hier op efficiënte wijze uit te voeren zonder schade aan te richten aan het landschap. Naast de landschappelijke kwaliteiten zal in het gebied geanticipeerd moeten worden op de veranderende klimatologische omstandigheden en de invloed die dit heeft op de watervoering van de Maas. Maatregelen die in het gebied moeten worden, zullen met respect voor de aanwezige waarden uitgevoerd moeten worden. Een mogelijkheid hiervoor is gebruik maken van het eiland in de Maas. (Wildernis) Natuur, waterveiligheid en recreatie gaan op het eiland hand in hand. Het eiland dient hiertoe vanuit Boxmeer bereikbaar te blijven.

Versterken netwerk recreatie Maasheggengebied

Het recreatieve netwerk in het Maasheggengebied moet opgeschaald worden naar het Land van Cuijk zodat een continu netwerk ontstaat van wandel-en fietspaden. Van belang is dat voorzieningen getroffen worden door knooppunten (vertrekpunten/ portalen) zodat niet allen de continuïteit van het netwerk gegarandeerd wordt maar ook de toegankelijkheid.

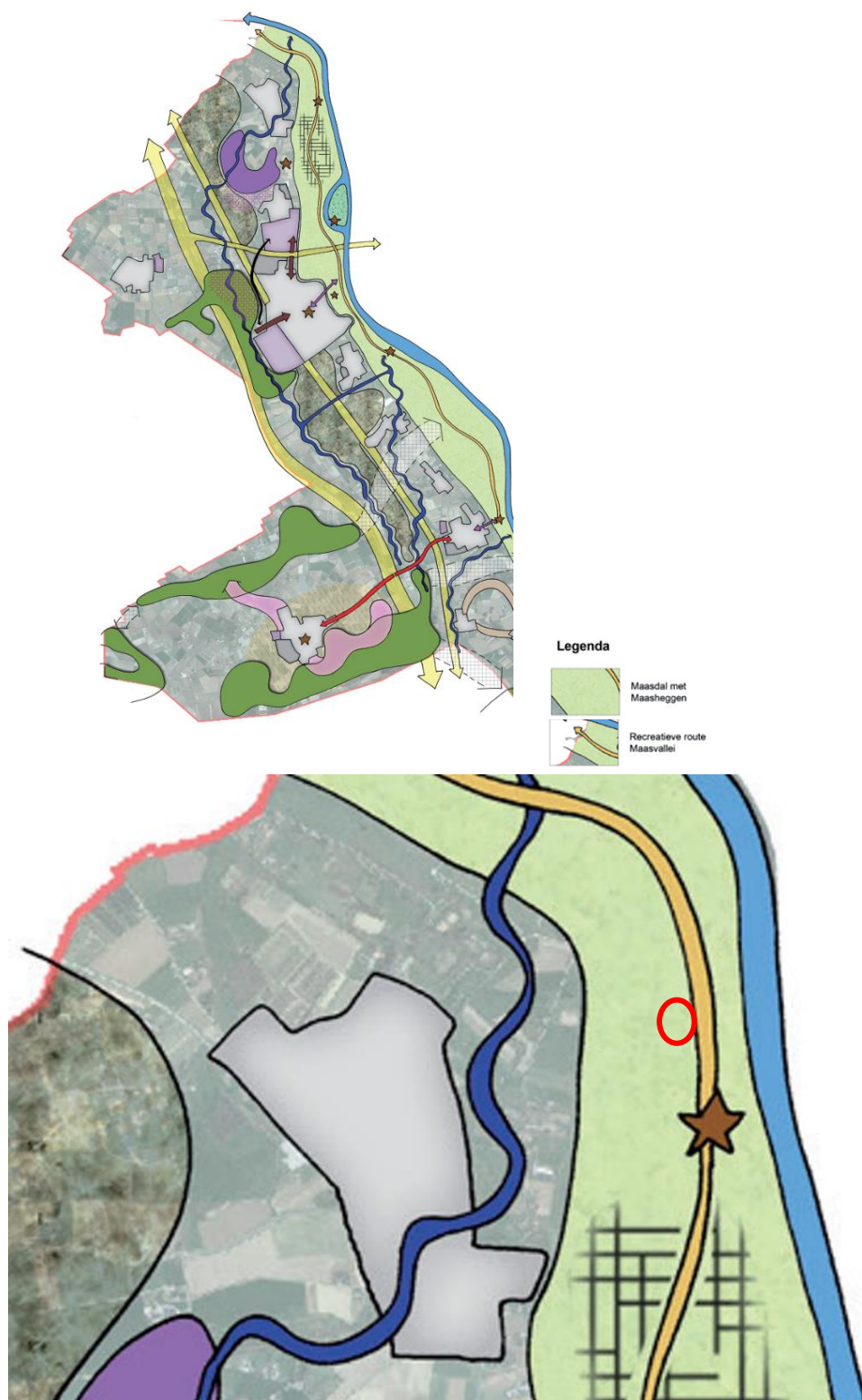
Uitbouwen recreatief concentratiepunt Maasdal

Als onderdeel van het recreatieve netwerk van Boxmeer en het Land van Cuijk is het van belang om pleisterplaatsen in het Maasdal te creëren. De recreatieve concentratiepunten zijn te koppelen aan reeds bestaande elementen zoals het veerhuis in Oeffelt, de jachthaven, Kasteel Boxmeer, sluis Sambeek en het pontje Vierlingsbeek-Bergen. Door het toevoegen van extra

dagrecreatie en horecavoorzieningen kunnen de locaties opgewaardeerd worden als recreatieve knoop binnen het routenetwerk in het Maasdal. Naast het toevoegen van voorzieningen kan hier ook de informatievoorziening versterkt worden. Informatie en beleving zijn derhalve van groot belang.

Visie op hoofdlijnen

Als het gaat om nieuwe plannen is vooral het Ruimtelijk Casco van belang. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Hieronder is het kaartbeeld weergegeven.

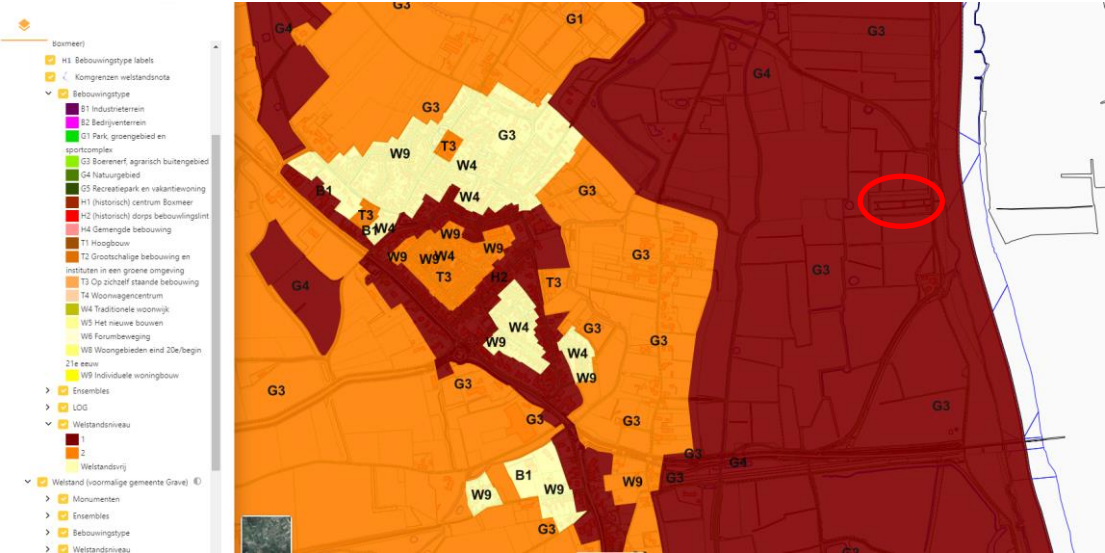


Het onderhavige plan ligt in het Maasdal met Maasheggen dit wil zeggen dat het omliggende landschap niet mag worden aangetast door verandering. Met de recreatieve route wil de gemeente zeggen dat het recreatieve netwerk in het maasheggengebied moet worden opgeschaald zodat een continu netwerk ontstaat van wandel en fietspaden. Van belang is dat voorzieningen getroffen worden op knooppunten zodat niet alleen de continuïteit van het netwerk gegarandeerd wordt maar ook de toegankelijkheid. Het landschap wordt niet aangetast door de beoogde ontwikkeling, ook wordt er een horecavoorziening toegevoegd en zal het een nieuw vertrekpunt/portaal opleveren voor de recreatieve route.

Het ruimtelijke casco vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6.5.2 Welstandsbeleid

In de gemeente Land van Cuijk zijn weinig gebieden welstandsvrij. Omdat het onderhavige plan in het gebied Maasheggen valt, heeft het een welstandsniveau van 1. Daarvoor gelden een aantal welstandscriteria.



Gebiedsgerichte criteria voor Boerenhof – agrarisch buitengebied – G3	
Situering	- Bij de situering van complexen en woongebouwen moet aansluiting worden gezocht bij de structuurlijnen in het landschap. Woonfunctie: - Nieuwbouw dient binnen het bestaande bebouwingspatroon te passen. Agrarische bedrijfsfunctie: - Specifiek voor het agrarisch bedrijf is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stal, loodsen) op een perceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook in de beleving van het complex een belangrijk aandachtspunt. Woonhuizen en boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren. - Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen achter het bestaande hoofdebouw situeren.
Hoofdvormen	- De bouwhoogte is aangepast en past in het landschap: toepassen van 1 tot 2 bouwlagen met kap wordt aanbevolen. - De kapvorm bestaat in principe uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype. Woonfunctie: - Kleine staaf- en blokvormige bouwmassa's. - Enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen. - Elke bouwmassa kent zijn eigen karakteristiek, maar past bij de bouwmassa's in de omgeving. Agrarische bedrijfsfunctie: - Liggende staafvormige bouwmassa's, met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de cultuurhistorische karakteristiek van het landschap.
Geveleanzichten	Woonfunctie: - In de bestaande gevels domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn. - Nieuwe invullingen kunnen modern, mits ze met respect voor de bestaande of omliggende kwaliteiten ingepast worden. Agrarische bedrijfsfunctie: - De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het landelijk gebied: dit uit zich in eenvoudige bouwvormen met kap (zie 'hoofdbouwvorm') en een duidelijke gevelindeling waarbij de boerderijtypen een duidelijke verwijzing hebben naar de karakteristiek van de historische boerderijen.
Materialisatie en detaillering	- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. - Het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen wordt aanbevolen. - Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan. - Toepassen van een gemetselde of betonnen plint heeft de voorkeur. Woonfunctie: - Daken: (gebakken) pannen. - Gevels: baksteen of hout. - Accenten: natuursteen, pleisterwerk. - Bij detaillering streven naar handhaving van de fijne en ambachtelijke onderdelen. Agrarische bedrijfsfunctie: - Contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan.

In het onderhavige plan gaat niets gebeuren aan de uitstraling, situering, massa, materialisering. Het welstandsbeleid vormt derhalve geen belemmering.

6.5.3 Volkshuisvesting

Veerweg 8, Oeffelt

Uit een in 2012 uitgevoerd woonwensenonderzoek is gebleken dat de meeste (90%) huishoudens in het Land van Cuijk geen concrete verhuisplannen hebben. Degenen die wel een verhuiscens uitspreken, willen vooral in de eigen kern c.q. gemeente blijven wonen. Hieruit blijkt dus vooral een taak om bouwactiviteiten te richten op de lokale behoefte. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze wens in de laatste jaren gewijzigd is. In 2018 hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018" vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Bouwactiviteiten in de regio die zich richten op de lokale behoefte, zijn echter wel van belang om het voorzieningenniveau van de regio op peil te houden. Daarnaast heeft 'uit de pas lopen' bij de lokale behoefte ongewenste effecten op de lokale woningmarkten. Daarom stellen de gemeenten van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte.

In mei 2017 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2040. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 12.575 woningen op 1 januari 2022 en 12.990 woningen op 1 januari 2027. Gezien de voorraad op 1 januari 2020 (12.529) moeten in de periode 2020 tot en met 2026 nog ongeveer 461 woningen gebouwd worden.

De tot 2027 te bouwen woningen zijn naar rato van het aantal inwoners over de elf kernen verdeeld:

Beugen 5,5%	Boxmeer 46,7%	Groeningen 1,3%
Holthees 1,6%	Maashees 3,1%	Oeffelt 7,8%
Overloon 12,5%	Rijkevoort 5,5%	Sambeek 5,2%
Vierlingsbeek 8,8%	Vortum-Mullem 2,0%.	

De behoefte voor de kern Boxmeer voor de periode tot en met 2026 is derhalve circa 215 woningen.

Consequenties

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 3 recreatieve wooneenheden(B&B) in een bestaand gebouw. De toevoeging van deze 3 eenheden past binnen het tekort aan woningen binnen Boxmeer.

6.5.4 Paraplubestemmingsplan Parkeernormen

De gemeente Land van Cuijk heeft haar eigen paraplubestemmingsplan parkeernormen opgesteld. Deze geeft een aantal regels aan die benodigd zijn voor het maken van een correct bouwplan. Voor dit plangebied gelden de volgende regels.

1. Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.
2. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen 2023 gemeente Land van Cuijk'. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.
3. Indien het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.
4. Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Op deze planlocatie verandert het gebruik, hierdoor wordt de parkeervraag vergroot. Hiervoor leggen we extra parkeerplaatsen aan om zo de vraag te verhelpen. Er wordt nu voldaan aan de 'Nota Parkeernormen 2023 gemeente Land van Cuijk'. De ruimte voor het parkeren van voertuigen wordt gebruikt voor parkeerdoeleinden. Tevens wordt er geen gebruik gemaakt van artikel 3 Anti-dubbeltelregel. Omdat een nieuw bouwplan wordt aangevraagd met de daarbij behorende parkeereis. Er wordt voldaan aan de regels van het vigerende 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023'.

7. Fysieke leefomgeving

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld.

7.2 Akoestiek

Beleidskader

a. Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

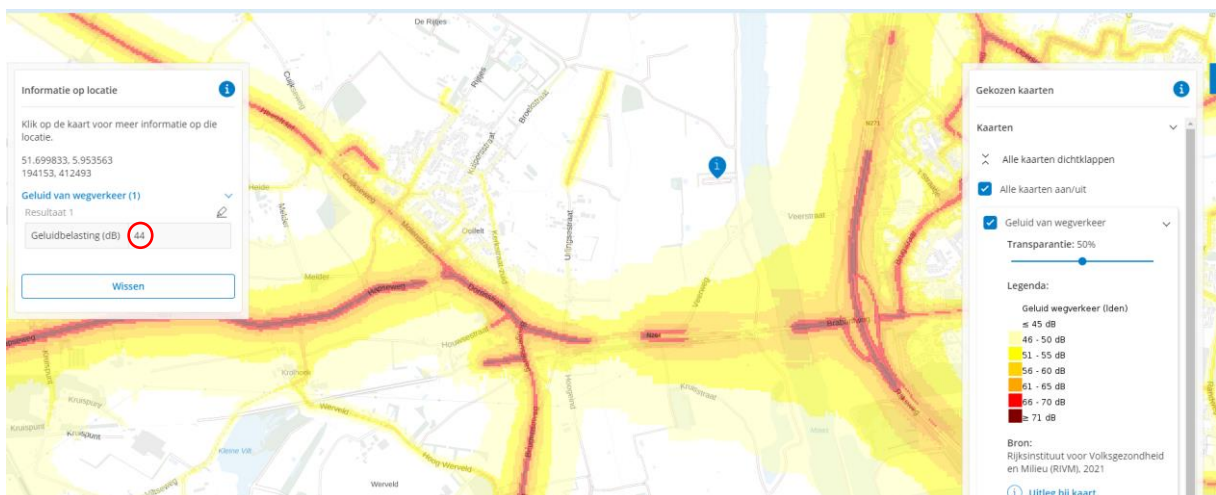
- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Consequenties

Wegverkeerslawaaï

Het plan omvat drie nieuwe geluidgevoelige objecten. De projectlocatie is gelegen aan de Veerweg te Oeffelt. De Veerweg is een landweg ver buiten de kom van Oeffelt ligt.

De Veerweg is de bepalende weg. Gelet op de afstand van de Veerweg tot het plangebied in relatie tot de geringe verkeersintensiteiten, die met realisering van 3 kleine wooneenheden gespaard gaan, kan wat betreft het verkeersgeluid geconcludeerd worden dat er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan.



Derhalve wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht. Er kan dan ook worden gesteld dat de maximale binnenwaarde van 33 dB geen probleem oplevert. De noodzakelijke gevelwering zal reeds met de standardeis volgens het bouwbesluit worden behaald.

Industrielawaai

In de omgeving is enkel het Veerhuis gelegen. Derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Rail of luchtverkeerslawaaï

Er is geen onderzoek naar rail- en luchtverkeerslawaaï uitgevoerd, omdat de ontwikkeling niet is gelegen in de geluidszone van een spoorweg of aanvliegroute van een vliegveld. Onderzoek hiernaar is derhalve niet nodig.

Conclusie

Akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende functies worden niet beperkt

7.3 Archeologie en cultuurhistorie

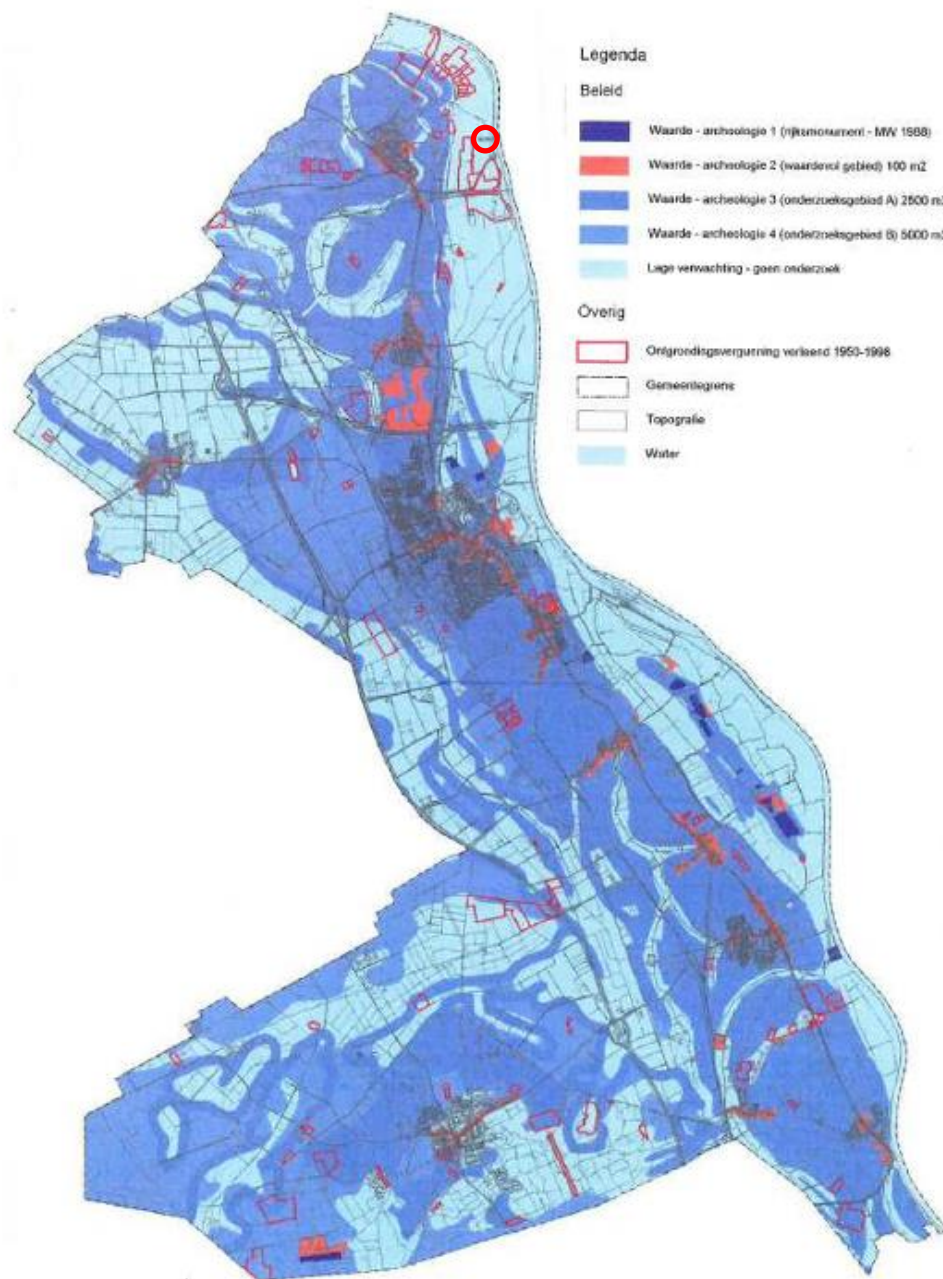
7.3.1 Archeologie Beleidskader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd.

De voormalige gemeente Boxmeer heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

Dit archeologiebeleid is op 14 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit "Beleidsplan archeologie gemeente Boxmeer". Op basis van dit document implementeert de gemeente Boxmeer haar archeologiebeleid waarbij zij rekening houdt met de juiste balans tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.



Archeologische beleidskaart Gemeente Boxmeer

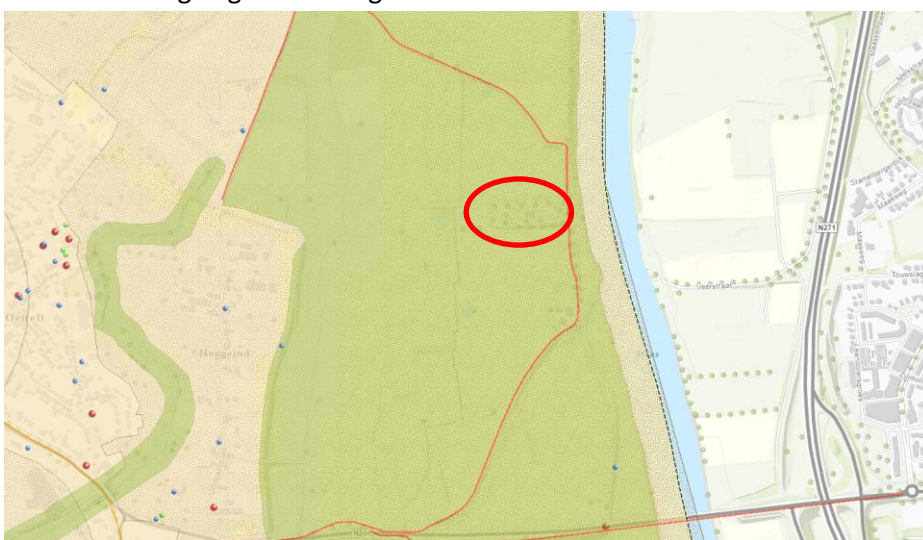
Omdat het onderhavige plan in een deelgebied ligt waar een lage verwachting is, is nader onderzoek derhalve noodzakelijk.

7.3.2 Cultuurhistorie Beleidskader

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Consequenties

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart gelegen in de regio Maasvallei.



Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Regio Maasvallei

Langs de oostgrens van Noord-Brabant heeft de Maas zich ingesneden in het landschap. Hierdoor is een terrassenlandschap ontstaan met het laagterras (de huidige overstromingsvlakte), het middenteras (pleistocene meanders) en het hoogterras (het oude oppervlak). De pleistocene meanders, zoals de Vilt, zijn als geomorfologische relictten nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Het lager gelegen westelijk deel van het gebied is mede gevormd onder invloed van de Raam die uit het zandplateau richting Grave stroomt. Kenmerkend voor de Maasvallei is het aanwezige microreliëf. De regio kan in enkele smalle, langgerekte zones worden verdeeld. In de eerste plaats de Maas zelf, met de overstromingsvlakte langs de rivier. Verder bij de rivier vandaan vinden we het middenteras, dat bestaat uit oude Maasmeanders en kleine beekdalen. De derde zone betreft de hogere zandgronden, die vroeger bestonden uit heidevelden, moerassen en veengebieden. De inrichting en het gebruik van het gebied door de mens sluiten nauw aan op deze oorspronkelijke terreingesteldheid. In de overstromingsvlakte vinden we graslanden, met als perceelsscheidingen de Maasheggen. Een uniek cultuurhistorisch landschap. De dorpen liggen in een rij op enige afstand van de rivier op het middenteras. Deze zone werd vanouds gebruikt als akkerland. Vaak lagen de akkers in grotere complexen bij elkaar. De beekdalen, die het terrassenlandschap doorsnijden, zijn vaak nog als grasland in gebruik. Op de hogere gronden waren tot diep in de 19e eeuw uitgestrekte heidevelden en natte broekgebieden te vinden. Het landschap is er relatief vlak en open. De kernen Rijkevoort en St. Hubert liggen als

'eilanden' in het landschap. De grootste verandering heeft er plaatsgevonden in de hoger gelegen voormalige woeste gronden. Deze zijn in de loop van de 19e en 20e eeuw zijn ontgonnen en tot landbouwgrond en bos omgevormd. Daarnaast hebben de ontwikkeling van de infrastructuur en de uitbreiding van de dorpen tot gevolg gehad dat de verschillende landschapseenheden op deze hogere terrasrug wat minder duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn en een deel van hun essentiële kwaliteiten zijn kwijtgeraakt. De landbouw is een belangrijke drager van het buitengebied. Intensieve vormen van landbouw (tuinbouw, boomteelt, maar ook intensieve veehouderij) zijn kenmerkend voor dit gebied. De belangrijkste recreatieve en toeristische ontwikkelingen zijn gekoppeld aan de Maas, het Maasheggengebied en aan de grootschalige ontzanding van de Kraaijenbergse Plassen. Een klein deel van de Beerse Overlaat valt binnen de regio Maasvallei. De omschrijving van dit cultuurhistorisch waardevolle landschap is terug te vinden in de regio Maaskant.

Cultuurhistorisch belang

De regio ontleent zijn cultuurhistorische betekenis aan de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras. De verschillen in inrichting en het gebruik van deze zones zijn nog redelijk goed herkenbaar in het huidige landschap. Bijzondere cultuurhistorische waarde heeft het Maasheggengebied.

Essentiële aspecten

In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang:

- Maasterrassen Beerse en Baardwijkse Overlaat;
- Dragende structuren in de regio zijn;
- De dorpen en akkercomplexen op het middenteras;
- De Maasheggen met granslanden en zandpadenstelsel; De kastelen en kasteelplaatsen;
- De pleistocene Maasmeanders;
- De oude en jonge zandontginningen op het hoogterras

Ontwikkelingsstrategie

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;

2. De cultuurhistorische waarden van de Maasvallei in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: “Maasterrassen” en “Beerse en Baardwijkse Overlaat” (grotendeels in gebiedspaspoort Maaskant).

Dit kan door bij de uitbreiding van dorpen en steden meer aandacht te geven aan het beeld van het dorp of de stad vanuit het landschap; rekening te houden met belangrijke, vaak kwetsbare details, zoals steilranden en geulen, oude verkavelingen, sporen van oude wegen, oude heggen die karakteristiek zijn voor het landschap van de Maasvallei;

Alleen ruimte te geven aan de ontwikkeling van teelten die het bodemarchief in de archeologische en aardkundig waardevolle gebieden niet aantasten en afwisseling van kernen en open akkers op Maasterrasrug.

3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap: “Maasvallei”.

In de omgeving is rekening gehouden met de werkzaamheden van de verbouwing en het behoud van het monument.

Maasterrassen

Het Maasheggengebied ligt direct aan de Maas, op het laagste niveau van de Maasterrassen. De vruchtbare overstromingsvlakte werd door de boeren van de aangrenzende dorpen gebruikt als weide- en hooiland. De percelen zijn overwegend klein en tamelijk onregelmatig van vorm. Waarschijnlijk gaat de percelering terug op de middeleeuwen. De percelen waren vanouds van elkaar gescheiden door sloten en dichte hagen van meidoorn, sleedoorn, braam en andere struiken. Het gebied (kern 1600-1700, mogelijk ouder) is één van de meest herkenbare, waardevolle en uitzonderlijke landschappen in de provincie. Het gebied is vrijwel geheel vrij van bebouwing gebleven. Er bestaat onduidelijkheid over vanaf wanneer men de heggen is gaan aanleggen. Mogelijk zijn er al in de middeleeuwen heggen in de overstromingsvlakte van de Maas aangelegd. Ze dienden als kering voor het vee, maar een belangrijke andere functie was die van slibvang. De heggen zorgden ervoor dat de stroomsnelheid van het overstromingswater verminderde, waardoor er meer slib afgezet kon worden op de overstroomde gronden. Het slib was een welkome bemesting voor de graslanden. De heggen werden vroeger eens in de twee of drie jaar afgezet. Ze zijn tot omstreeks 1925-1940 onderhouden. Ten gevolge van gebrek aan onderhoud groeiden ze uit en werd het ruimtebeslag en de schaduwwerking te groot. Tal van heggen zijn vervangen door afrasteringen van prikkeldraad. In sommige delen resteren slechts restanten van het vroeger veel dichtere patroon van heggen, bijvoorbeeld ten westen van Veerstraat bij St. Agatha, De Malders-Horndonken bij Vierlingsbeek en De Waerd bij Maashees. In het kader van ruilverkavelingen zijn tal van heggen opgeruimd en is plaatselijk de percelering sterk gewijzigd doordat grotere percelen zijn gerealiseerd. Waardevol in het gebied is de wegenstructuur met de omhaagde zandwegen en zandpaden, de solitaire (knot)bomen en de drinkpoelen voor het vee. Daarnaast liggen in het zuiden van het gebied de rivierduinen Groeningsche en Vortumsche Bergen, met (restanten van) hakhout. Langs de Maas is in 1938-1939 de Maaslinie ingericht, bestaande uit kazematten die op strategische plaatsen langs de Maas zijn gebouwd. Enkele van deze kazematten zijn nog aanwezig, op sommige andere plaatsen is de plaats waar ze gestaan hebben nog herkenbaar, zoals bij de veerstoep van Sint Agatha. Aan Het Meer, een oude Maasmeander bij Boxmeer, is in de dertiende eeuw een kasteel gebouwd. Het kasteel liep schade op bij belegeringen in 1577 en 1583. In de zeventiende eeuw volgde herstel en in 1782 kreeg het kasteel zijn huidige karakter, doordat er een nieuwe vleugel werd aangebouwd in barokstijl. Niet-passende nieuwbouw werd gerealiseerd in de twintigste eeuw. Thans wordt het gebouw gebruikt als klooster. Er is een waardevolle relatie van de Maasheggen met de Maas: ze dienden om het overstromingswater af te remmen zodat er meer slib kon neerslaan. De relatie van het Maasheggengebied met de dorpen en akkercomplexen op het middenterras is ook waardevol.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling belemmert het cultuurhistorische aanwezige landschap niet.

7.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Het doel van milieuzonering is het streven naar een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij kunnen instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu elkaar ondersteunen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) maakt in haar brochure "Bedrijven en

Milieuzonering" (editie 2009) onderscheid tussen twee omgevingstypen om te streven naar een optimale invulling van de ruimte:

omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;

omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonomgeving die is ontworpen volgens het principe van functiescheiding. Behalve voor voorzieningen die specifiek voor de wijk zijn, zijn er nauwelijks andere activiteiten, zoals bedrijven of kantoren. Aan de randen van de wijk, waar mogelijk overgangen naar bedrijfsgebieden zijn, is er weinig verkeersoverlast. Een vergelijkbaar soort omgeving wat betreft acceptabele milieubelasting omvat een 'rustig buitengebied' (soms met recreatiemogelijkheden), een stiltegebied, of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een zone waar verschillende functies matig tot sterk vermengd zijn. Naast woningen zijn er direct andere activiteiten aanwezig, zoals winkels, restaurants en kleine bedrijven. De geluidsbelasting speelt vaak een belangrijke rol bij het bepalen van de afstand tot milieubelastende activiteiten.

In de brochure worden vervolgens richtafstanden aangegeven tussen verschillende soorten bedrijven en omgevingstypen zoals 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', gebaseerd op factoren als geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden helpen gemeenten bij het plannen van ruimtelijke ontwikkelingen. Als het omgevingstype echter een 'gemengd gebied' is, kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woongenot, de leefkwaliteit en de bedrijfsactiviteiten.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen agrarische geur en industriële (andere) geur. De locatie van het plan valt buiten de richtafstand voor geur van industriële bedrijven, maar ligt wel binnen de richtafstand voor geur van een veehouderij. Daarom wordt vervolgens het aspect van agrarische geur verder uitgelegd.

Consequenties

Het betreft hier de ontwikkeling van 3 ruimtes voor B&B op de eerste verdieping en horecavoorziening, een gevoelige bestemming. In een straal van 500 meter is geen bedrijf gesitueerd.

Conclusie

Samenvattend blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

7.5 Bodem

Beleidskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de

risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;
beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Ter plaatse van het perceel ten behoeve van de ontwikkeling is het niet nodig om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren, omdat er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Het plangebied is geschikt voor de functies die nu in het plangebied aanwezig zijn en de functies die worden toegevoegd.

Conclusie

Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

7.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

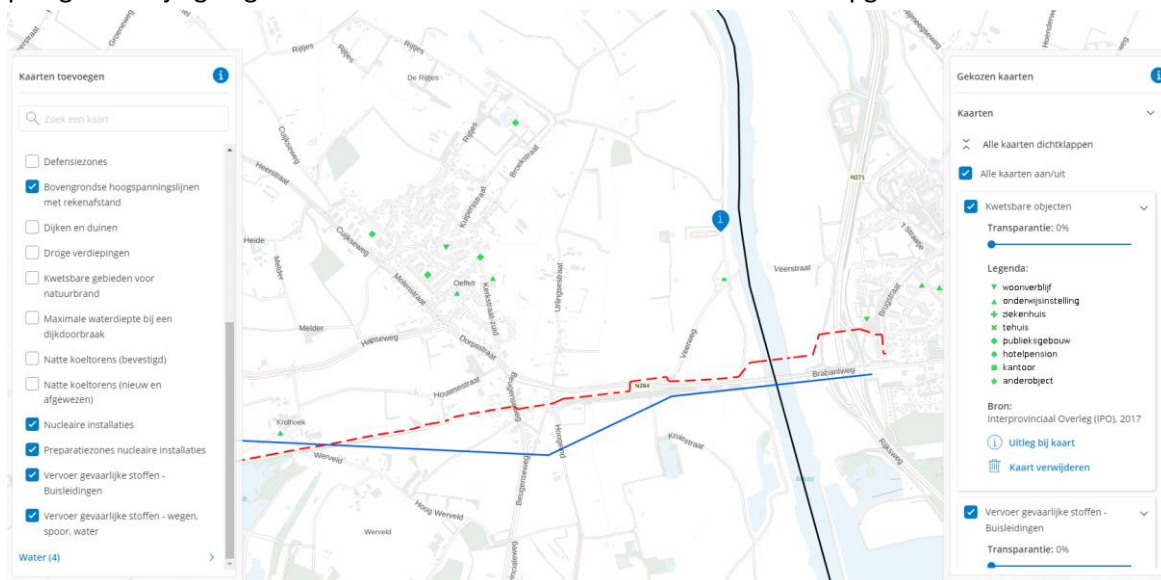
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende
- activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in
- het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit
- leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf.

Consequenties

Met behulp van de nationale risicokaart¹ is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede Signaleringskaart-EV met projectie plangebied (Blauwe pin)

Uit de risicokaart blijkt dat er een gasleiding nabij het plangebied is gelegen. De afstand bedraagt 700 meter. Deze vormt geen belemmering.

Conclusie

Omdat het plangebied ruimschoots buiten deze richtafstand ligt zijn er geen belemmeringen.

¹ www.risicokaart.nl

7.7 Natuur

Beleidskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden,

dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende

drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Consequenties

Onderhavige locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Om aan te tonen dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie genereert op Natura-2000 gebieden zijn aëriusberekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase gemaakt. Deze zijn uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies (Bijlage 1). De conclusie die volgt uit de aëriusberekeningen is als volgt.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Daarnaast blijkt uit berekeningen dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (de Duitse Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer van het plangebied) ook niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Volgens de Wet natuurbescherming is een QuickScan Flora en Fauna bij iedere sloop, bouwactiviteit, kappen van een boom, dempen van een water of organiseren van een evenement wettelijk verplicht. In het onderhavige plan worden deze activiteiten niet uitgevoerd en zal een QuickScan flora en fauna niet noodzakelijk zijn.

7.8 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de nieuwbouw. In het vigerende bestemmingsplan worden ter hoogte van het plangebied geen kabels- en leidingen beschermd.

Conclusie

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaats gaan vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

7.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit in Nederland de afgelopen decennia verbeterd is, voldoet deze nog steeds niet overal aan de gestelde normen. Met name fijnstof en stikstofdioxiden blijven problematische stoffen.

Het hoofddoel van luchtkwaliteitsonderzoek is het bieden van inzicht in hoe een voorgesteld plan de luchtkwaliteit beïnvloedt, met als uiteindelijk streven het waarborgen van een goede luchtkwaliteit. Daarom is het van belang om al in een vroeg stadium van de planvorming rekening te houden met de aspecten van luchtkwaliteit. Hierbij worden gegevens over de luchtkwaliteit verzameld, zodat kan worden beoordeeld of er aanvullende maatregelen nodig zijn voordat het project wordt goedgekeurd. In de praktijk ligt de focus met name op het onderzoek naar fijnstof en stikstofdioxiden. Daarnaast kan een zorgvuldige ruimtelijke planning vereisen dat er wordt nagedacht over de geschiktheid van een project op een specifieke locatie.

De overheid houdt vooral toezicht op en bewaakt de luchtkwaliteit in wat we noemen "aandachtsgebieden". Dit zijn plaatsen waar de concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) hoger liggen. Soms wordt hier de rijksomgevingswaarde overschreden. Ofwel, de achtergrondconcentratie is al zo hoog dat de toevoeging van een nieuw project de rijksomgevingswaarde nog verder kan overschrijden. Bij het beoordelen van vergunningsaanvragen wordt het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving door de vergunningverlener onderzocht. In aandachtsgebieden moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen, vooral bij beslissingen die de concentraties in deze gebieden verhogen. Als de gemeente activiteiten toestaat die leiden tot meer verkeer op wegen, vaarwegen of spoorwegen (wat we noemen "verkeersaantrekkende werking") of als er luchtregels van toepassing zijn volgens het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), dan moeten deze omgevingswaarden worden nageleefd. Dit vloeit voort uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het bewijs leveren van luchtkwaliteit gebaseerd op onderzoek, wat staat voor Niet In Betekenende Mate (NIBM). Het Centraal Informatiepunt Milieukwaliteit (CIMLK) wordt beheerd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De structuur en de betekenis van gegevens binnen het CIMLK zijn vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Consequenties

Het hoofddoel van luchtkwaliteitsonderzoek is om inzicht te verschaffen in hoe een voorgesteld plan de luchtkwaliteit beïnvloedt, met als uiteindelijk doel een goede luchtkwaliteit te verzekeren. Daarom is het essentieel om al in een vroeg stadium van de planvorming rekening te houden met de aspecten van luchtkwaliteit. Informatie over de luchtkwaliteit wordt verzameld om te bepalen of er al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn voordat het project wordt goedgekeurd. In de praktijk is het met name belangrijk om fijnstof en stikstofdioxiden te onderzoeken. Bovendien kan een goede ruimtelijke planning vereisen dat er wordt nagedacht over de geschiktheid van een project op een specifieke locatie.

Plannen beginnen pas een negatieve invloed te hebben op de luchtkwaliteit wanneer er aanzienlijk meer verkeer wordt gegenereerd. Ter illustratie: het aantonen van een effect op de luchtkwaliteit is pas vereist wanneer de bouw van 1.500 woningen of 66.700 vierkante meter kantoorruimte, en de bijbehorende toename van verkeersactiviteit, plaatsvindt.

Het voorgestelde plan heeft aanzienlijk minder impact op het aantrekken van verkeer dan de ontwikkeling van 1.500 nieuwe woningen of 66.700 vierkante meter kantoorruimte. Hierdoor blijft het plan ruim onder de drempel van 3% voor de emissies PM10 of NO2. Het plan draagt dus in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan luchtverontreiniging. Dit betekent dat de luchtkwaliteit naar verwachting binnen de gestelde grenswaarden zal blijven en dat dit geen belemmering vormt voor de verdere procedure. Het plan voldoet aan alle uitvoeringsregels en er zijn geen aanvullende berekeningen nodig met betrekking tot de luchtkwaliteit.

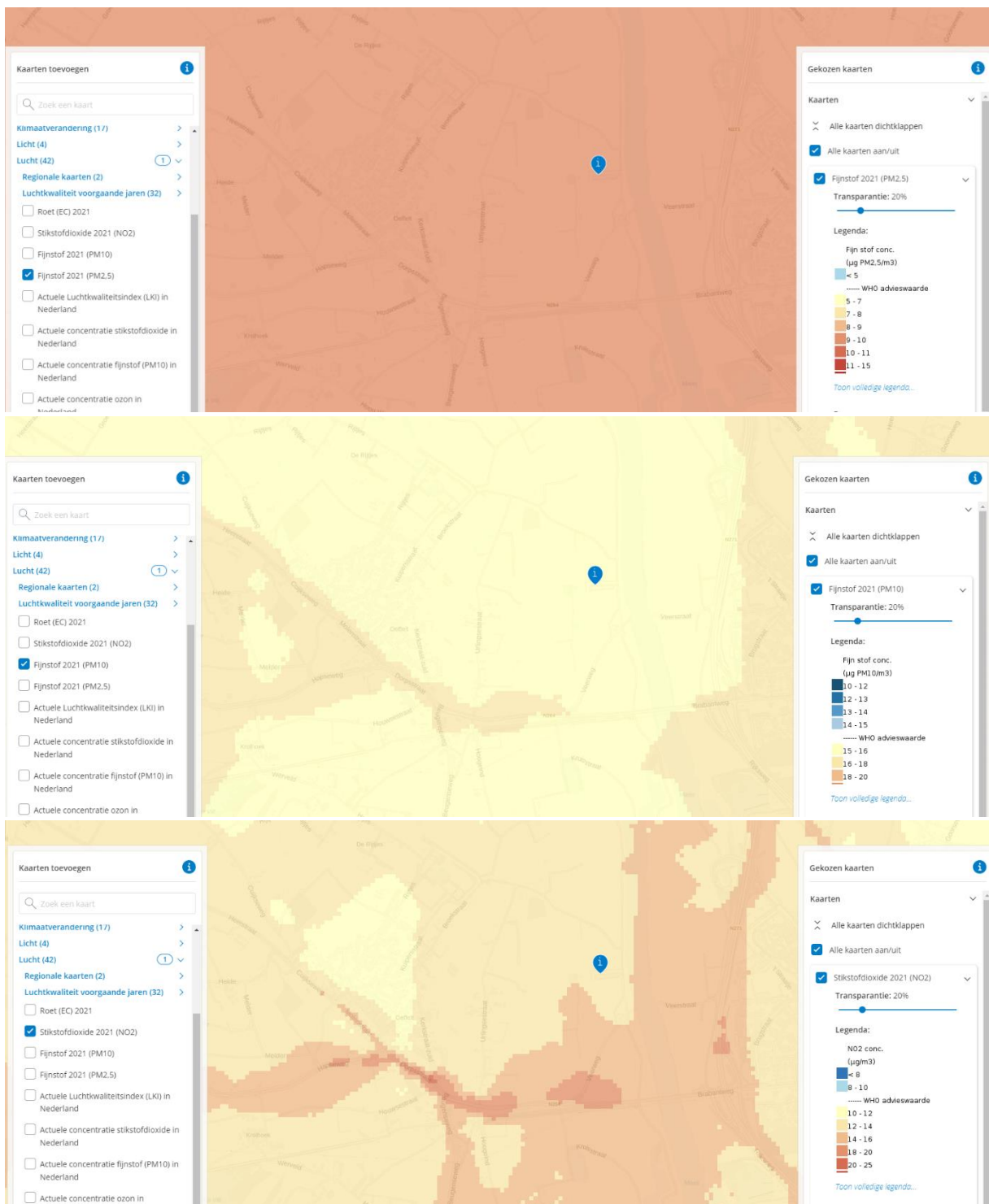
Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Bovendien bevindt de locatie van het plan zich niet binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg, en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Daarnaast is het belangrijk op te merken dat woningen niet worden beschouwd als 'gevoelige bestemmingen', waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

De ontwikkeling heeft dus geen negatieve effecten op de al bestaande achtergrondconcentraties van luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Evenzo hebben de bestaande achtergrondconcentraties van luchtverontreinigende stoffen geen negatieve impact op de planlocatie.

Het plan biedt geen oplossingen om overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen te voorkomen, maar het belemmert ook niet het bereiken van de algemene doelstellingen voor luchtkwaliteit. De uitvoering van het plan leidt niet tot een juridisch significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied aanvaardbaar is, omdat wordt voldaan aan de omgevingswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving:



Conclusie

Dit plan heeft geen negatieve impact op de luchtkwaliteit omdat het slechts in beperkte mate bijdraagt aan eventuele verslechtering ervan. Bovendien wordt er voldaan aan de normen voor een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Daarom vormt het aspect van luchtkwaliteit geen hinderpaal voor de uitvoering van het plan.

7.10 Water

In paragraaf 4.4 wordt dieper ingegaan op de beleidskaders.

Wateroverlast Regenwater wordt op de meeste plaatsen in de bebouwde kom afgevoerd via het rioolstelsel. Het water van de straat stroomt via straatkolken in het riool. Als het hard regent, dan raakt het rioolstelsel vol. Soms regent het zo hard dat de afvoercapaciteit van het riool overschreden wordt. Er blijft dan water op straat staan. Meestal duurt dit maar kort. Als de regen stopt dan komt er weer ruimte in het riool en kan het water dat op straat staat alsnog worden afgevoerd. Soms ontstaan er hinderlijke situaties of zelfs overlast door het water. Het is belangrijk om het teveel aan water niet in één keer af te voeren. Om overbelasting van het oppervlaktewatersysteem te voorkomen en ook omdat het wenselijk is om water beschikbaar te houden voor momenten dat het water nodig is. Bijvoorbeeld tijdens droge perioden in de zomer. Alleen wat écht niet vastgehouden kan worden voeren we (vertraagd) af. Op hoofdlijnen gelden de volgende maatregelen om wateroverlast te voorkomen:

- Afkoppelen van regenwater van gemengde riolering. In totaal staan voor de komende planperiode circa 100 grote en kleine afkoppel- of vervangingsprojecten op het programma;
- Hitte afvoer van hemelwater naar open water of naar weinig kwetsbaar gebied;
- infiltratie naar grondwater via infiltratiebuizen, wadi's, greppels en sloten;
- ook maatregelen als het vergroten van de gemengde riolering (soms alleen een knellende leiding) kan een bijdrage leveren.

Er wordt rekening gehouden met de bovenstaande voorwaarden.

Compensatie-eis

In de Keur van de Brabantse Waterschappen is als compensatie-eis 60 mm vastgesteld (hoeveelheid in mm die 'overblijft' en die geborgen moet worden binnen 24 uur), waarbij is uitgegaan van de vastgestelde afgeronde gemiddelde maatgevende afvoer van 1,0 l/s/ha en met aftrekposten zoals berging op straat en berging in het riool. In de Algemene Regel is tevens een gevoeligheidsfactor voor de compensatie-eis opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Volgens tabel 2 in de Keur is sprake van een gevoeligheidsfactor van 1; dit houdt in dat de waarde van 60 mm van de compensatie- eis voor onderhavige onderzoekslocatie volgens de keur ongewijzigd blijft.

Digitale Watertoets

De watertoets moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen en besluiten voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. Slim gebruik van water en ruimte kan de leefomgeving van mens en dier verbeteren. En het verkleint de kans op problemen zoals onvoldoende veilige dijken, wateroverlast of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Waterschap Aa en Maas doet een eerst toets via www.dewatertoets.nl. Daar kan voor ieder plan een vragenlijst ingevuld worden op basis waarvan direct het waterbelang wordt aangegeven. Er zijn drie mogelijke uitkomsten:

- Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten;
- Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten;
- Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Als de uitkomst geen waterbelang of verkorte procedure is worden geen aanvullende zaken meer van de initiatiefnemer verwacht en kan het plan o.b.v. water doorgang vinden. Als de uitkomst

normale procedure is dient de waterparagraaf nader uitgewerkt te worden, overleg gevoerd te worden met het waterschap en zal het waterschap vervolgens een advies uitbrengen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is op www.dewatertoets.nl e.e.a. ingevuld (zie bijlage 2). Het onderhavige plan valt niet onder een waterbelang. Er worden geen aanvullende zaken van de initiatiefnemer verwacht.

Gezien het waterbeleid van de gemeente Boxmeer is de zaak v.w.b. de verwerking van hemel- en afvalwater na het invullen van de digitale watertoets op www.dewatertoets.nl nog niet afgedaan. Voor dit plan is er geen sprake van toename van verhard oppervlak, derhalve zijn er geen nadere eisen te stellen voor het onderdeel water.

Op www.as50.klimaatatlas.net is voor onderhavige situatie geen wateroverlastkaart geladen. Het gebied ligt buiten de bebouwde kom, waardoor er geen gegevens beschikbaar zijn.

Afvalwater

Het plangebied is nog niet aangesloten op het gemeentelijke drukrioolstelsel. Dit moet t.z.t. (voor rekening van de initiatiefnemer) per nieuwe ruimte voor B&B gebeuren. Het is de bedoeling dat hierop alleen het afvalwater wordt geloosd. T.b.v. het hemelwater is een andere voorziening voorzien.

Conclusie

Doordat er geen toename is van verhard oppervlak ten opzichte van bestaand is het niet nodig om extra bergingsvoorzieningen aan te leggen. Uit deze waterparagraaf blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

7.11 Geur

Beleidskader

Er zijn verschillende sectoren waar geurhinder een probleem kan vormen, zoals veehouderijen, landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en andere activiteiten die het milieu belasten. De regelgeving met betrekking tot geur is verdeeld over verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur (Amvb's). Het varieert per soort activiteit welke regels van toepassing zijn.

Na de invoering van de Omgevingswet moeten activiteiten in eerste instantie voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in het tijdelijke omgevingsplan. Als er nog geen aanpassingen zijn gemaakt aan dit tijdelijke plan en de activiteit voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de zogenaamde Bruidsschat. De Bruidsschat omvat voorschriften met betrekking tot:

- Geur veroorzaakt door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's in een dierenverblijf (paragraaf 22.3.6.2 Bruidsschat).
- Geur veroorzaakt door het houden van fokteven van nertsen (paragraaf 22.3.6.3 Bruidsschat).
- Geur veroorzaakt door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie, en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4 Bruidsschat).

- Geur veroorzaakt door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (paragraaf 22.3.6.5 Bruidsschat).

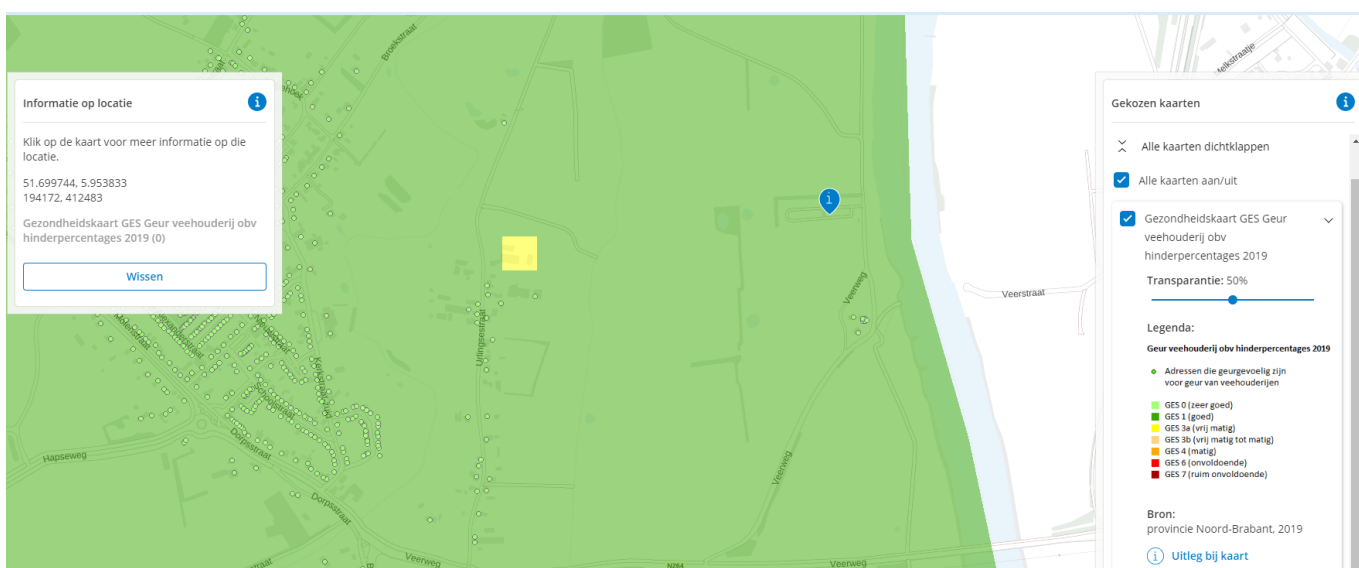
Voor bepaalde milieubelastende activiteiten is een vergunning vereist op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5, genaamd 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit', van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden beoordelingsregels beschreven. Het bevoegd gezag maakt gebruik van deze beoordelingsregels bij het evalueren van vergunningaanvragen. Het Bkl omvat zowel algemene beoordelingsregels als specifieke beoordelingsregels met betrekking tot geur.

Bij het beoordelen van het acceptabele niveau van geurhinder moet de vergunningverlener rekening houden met het omgevingsplan. Hierin wordt vastgelegd welke gebouwen en locaties gevoelig zijn voor geur. Ook kunnen er in het omgevingsplan specifieke regels voor geur staan, of een vastgestelde omgevingswaarde voor geur. Bijvoorbeeld, het omgevingsplan kan geurregels bevatten voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels tijdens het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

Consequenties

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor in de Verordening Geurgebiedsvisie en Geurverordening Boxmeer 2015 een geurnorm van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor het buitengebied is vastgesteld, zie onderstaande afbeelding.

- $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in de zoekgebieden voor verstedelijking;
- $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in het plangebied klooster Sambeek;
- $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ op de industrieterreinen;
- $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in de overgangsgebieden;
- $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in het gebied Radioweg e.o.;
- $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in het buitengebied.



Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder is er geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

7.12 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

In artikel 16.34, tweede lid, van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, zoals bedoeld in artikel 2, onder a, van de Strategische milieubeoordeling- richtlijn (SMB-richtlijn 2001/42/EG), in ieder geval een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing worden verstaan. Het bevoegd gezag dient per specifiek geval te bepalen of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets door het bevoegd gezag om vast te stellen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Indien uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, dient er een m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Met andere woorden, het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) is dan noodzakelijk.

Consequenties

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- Een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit.
- De maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit, zoals emissies (bijvoorbeeld geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking, en ruimtebeslag.
- De afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn.
- Indicatieve invloedsafstanden met betrekking tot de activiteit, zoals bekend uit het 'groene boekje'.
- De gevoeligheden van de gebieden en de mogelijke invloed van de voorgenomen activiteit daarop.

Conclusie

De planlocatie zal wat betreft massa, bebouwing en locatie niet veranderen, het al bestaande recreatiegebouw zal blijven staan. De interne functie zal wijzigen. Gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit de m.e.r.-regelgeving en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Hiermee kan worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

7.13 Volksgezondheid

Beleidskader

Gezondheid is in de toedeling van functies steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze Ruimtelijke onderbouwing zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Nog onduidelijk is hoe deze verhoogde kans precies wordt veroorzaakt. Komen de ziekteverwekkende stoffen uit stal, dier, mest, transport, voedsel et cetera? Dat onderzoekt het Rijk momenteel nader. Binnen een straal van 2 km rondom de planlocatie zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

Pluimvee- en varkenshouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen pluimveehouderijen of varkenshouderijen aanwezig die van invloed zijn op de planlocatie. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Spuitzones

In de omgeving van de planlocatie liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Advisering GGD

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

Stap 1

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidkundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4a.

Stap 4a

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4b.

Stap 4b

Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5a.

Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen geitenhouderij gelegen. GGD-advies is niet aan de orde.

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. GGD-advies is niet aan de orde.

Binnen een afstand van 250 m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen overige veehouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6

Er is geen sprake van mest- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 7 nog toe een GGD-advies leidt.

Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Uit het stappenplan blijkt geen aanleiding om bij de GGD een advies op te vragen om te adviseren over het aspect 'gezondheid' bij onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Ter plaatse van de ontwikkeling is het niet aannemelijk dat de omgeving negatieve effecten op de volksgezondheid van de nieuwe bewoners veroorzaakt of de ontwikkeling negatieve effecten in het kader van de volksgezondheid op omwonenden veroorzaakt.

7.14 Straling

Beleidskader

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is door het ministerie verder verduidelijkt in een brief van november 2008. Het advies is gebaseerd op onderzoek naar kinderleukemie in relatie tot blootstelling aan bepaalde hoeveelheden aan microtesla. Alhoewel geen sprake is van een bewezen oorzakelijk verband adviseert het ministerie gemeenten en netbeheerders om nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen (tot 15 jaar) langdurig (1 jaar, minimaal 14 uur per dag) worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. Dit geldt in geval nieuwe hoogspanningslijnen worden aangelegd of nieuwe

woningen/ scholen/ crèches of kinderdagverblijven worden ontwikkeld. In alle andere situaties kan de grenswaarde van 100 microTesla – internationaal gehanteerde (veilige) grenswaarde van ICNIRP (1999/519/EG) - aangehouden worden.

Conclusie

Het plangebied is ruimschoots buiten het invloedsgebied van een hoogspanningslijn gelegen.

7.15 Klimaatadaptatie

Camping Maasvallei in Oeffelt is ontworpen met klimaatadaptatie als een belangrijke pijler. Er zijn diverse maatregelen genomen om de effecten van klimaatverandering op te vangen en de camping veerkrachtig te maken. Het terrein is zo ingericht dat regenwater efficiënt wordt opgevangen en hergebruikt. Dit helpt bij het voorkomen van overstromingen en zorgt voor een duurzame waterhuishouding. Natuurlijke waterpartijen en vijvers zijn geïntegreerd om het overtollige regenwater te bufferen en verdroging in droge periodes te voorkomen.

Daarnaast zijn er veel schaduwrijke plekken gecreëerd door het planten van inheemse bomen en struiken, wat helpt om de temperatuur op hete dagen te verlagen. Deze maatregelen dragen bij aan een koeler microklimaat op de camping en maken het verblijf voor gasten aangenaam, zelfs bij extreme weersomstandigheden. Door deze aanpak wordt de camping een duurzaam en toekomstbestendig recreatiegebied dat goed is voorbereid op de uitdagingen van klimaatverandering.

7.16 Energietransitie

Camping Maasvallei in Oeffelt is ontworpen met een sterke focus op energietransitie om bij te dragen aan een duurzame toekomst. Een belangrijk onderdeel van dit plan is het gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van energiezuinige systemen en apparaten om het energieverbruik te minimaliseren. LED-verlichting, energie-efficiënte verwarmingssystemen en goed geïsoleerde gebouwen dragen bij aan een lager energieverbruik. Warmtepompen worden ingezet voor de verwarming en koeling van de gebouwen, wat niet alleen energie bespaart maar ook het comfort voor de gasten verhoogt. Door deze integrale benadering van energietransitie zorgt de camping voor een aanzienlijke vermindering van de CO₂-uitstoot en draagt het bij aan een schoner en duurzamer milieu.

Ook speelt energie-efficiëntie een sleutelrol in de energietransitie van nieuwbouwplannen. Het opsplitsen van woningen kan bijvoorbeeld gepaard gaan met hoogwaardige isolatie, efficiënte ventilatiesystemen en geavanceerde verlichtingstechnologieën. Dit resulteert in aanzienlijke energiebesparingen.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Indien nodig zal, conform artikel 13.18, het publiekrechtelijke kostenverhaal plaatsvinden door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Daarnaast worden er kosten in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van en het begeleiden van het proces. Deze worden verrekend via legeskosten.

Naast de kosten voor de realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van deze Ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken et cetera. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan, de aanleg van riolering en planschade. Deze kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst verhaald. Het is daardoor niet noodzakelijk een exploitatieplan op- en vast te stellen of leges te heffen. De kosten zijn anderszins verzekerd.

6.1.2 Planschade

Om ervoor te zorgen dat het plan economisch uitvoerbaar is, moet worden beoordeeld of er sprake is van planschade in de huidige situatie. Als er compensatie nodig is voor eventuele schade als gevolg van het plan, zijn de kosten hiervan voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

In de directe omgeving van het plan is geen overige bebouwing en zijn geen bewoners. Er is bebouwing aan het begin van de straat (horecavoorziening Veerhuis Oeffelt). Met de eigenaren/exploitanten is overleg gevoerd (zie bijlage 3 voor bewijs daarvan). De conclusie die uit de gevoerde omgevingsdialoog getrokken kan worden is dat de burens geen problemen hebben met de voorgenomen ontwikkeling.

7 Conclusie

Deze Ruimtelijke onderbouwing motiveert uitvoerig hoe het voorgestelde plan zich verhoudt tot de bestaande functies en waarden op de planlocatie en in de directe omgeving, zowel in positieve als negatieve zin. Naast het beleid op het gebied van toedeling van functies en stedenbouwkundige criteria, zijn alle aspecten met betrekking tot het fysieke milieu en de leefomgeving zorgvuldig onderzocht.

Aan de volgende algemene voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de Ruimtelijke onderbouwing;
- het met een Ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid.

8 Bijlage

Bijlage 1 – Aeriusberekening

Bijlage 2 – Digitale Watertoets

Bijlage 3 – Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 4 – Plattegronden 1^e verdieping bouwplan