

Ruimtelijke Onderbouwing

Hof van Esteren, fase 2B

Gemeente Land van Cuijk

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hof van Esteren, fase 2B

Gemeente Land van Cuijk

Status: ontwerp

Datum: 2 juli 2024



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Overgangsrecht Omgevingswet	5
1.3 Ligging in breder verband	5
1.4 Aanpak	6
1.5 Geldend bestemmingsplan	6
1.6 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Plangebied en planvoornemen	9
2.1 De ruimtelijke structuur van Escharen	9
2.2 De huidige situatie van het besluitgebied	9
2.3 Toekomstige situatie	10
2.4 Afwijking geldend bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1 Bedrijven en milieuzonering	25
4.2 Geluid	25
4.3 Geur	26
4.4 Externe veiligheid	28
4.5 Bodem	30
4.6 Luchtkwaliteit	30
4.7 Verkeer en parkeren	31
4.8 Natuur	33
4.9 Archeologie	36
4.10 Cultuurhistorie	36
4.11 Leidingen	37
4.12 Waterhuishouding	37
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid & Maatschappelijke aanvaardbaarheid	41
5.1 Economische uitvoerbaarheid	41
5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid	41

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het voornemen om vier woningen te realiseren als afronding van de woningbouwontwikkeling Hof van Esteren. Hof van Esteren bestaat in totaal uit de realisatie van 71 woningen. De laatste vier woningen op de hoek van de Beerschemaasweg en de Schutsboom worden nu door middel van een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt.

De vier woningen maken deel uit van fase 2 van Hof van Esteren. Deze fase bestaat uit achttien woningen, waarvan veertien woningen in 2019 zijn vergund. De laatste vier woningen van fase 2 zijn destijds niet meegenomen in de omgevingsvergunning, omdat de aanwezigheid van het bedrijf op locatie Beerschemaasweg 54 leidde tot een milieukundige belemmering op de woningbouwlocatie. Op de locatie Beerschemaasweg 54 was destijds een bedrijf gevestigd met een specifieke bestemming voor een koelwinkel en een geldende milieutoestemming. Vanwege een mogelijke herstart van de bedrijfsactiviteiten was woningbouwontwikkeling op korte afstand niet mogelijk.

Op 2 februari 2023 is het bestemmingsplan 'Veldweg 46 / Beerschemaasweg 54' vastgesteld. Daarmee is de bedrijfslocatie Beerschemaasweg 54 herbestemd naar wonen en is de milieukundige belemmering komen te vervallen. Na het vervallen van de milieukundige belemmering is de ontwikkeling van de laatste vier woningen in gang gezet, ook wel 'Hof van Esteren, fase 2B' genoemd.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van fase 2B en maakt onderdeel uit van de aanvraag met als doel de realisatie van de resterende vier woningen van het Hof van Esteren.

1.2 Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Er geldt overgangsrecht voor de gevallen waarin de procedure voor het verlenen of wijzigen van een omgevingsvergunning gestart is vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als de vergunningprocedure op 1 januari 2024 nog niet is afgerond, dan blijft het oude recht van toepassing tot:

- het besluit onherroepelijk is, als tegen het besluit beroep openstaat;
- het besluit van kracht is, als tegen het besluit geen beroep openstaat.

Met het 'oude recht' wordt geduid op het recht, zoals dat gold onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor de oude wet- en regelgeving geldt overgangsrecht voor de overgang naar de Omgevingswet. Het gaat om instrumenten in ruim 70 wetten, besluiten en regelingen. Overgangsrecht is van toepassing op onder meer gedoogplicht, vergunning, ontheffing, en diverse plannen en besluiten.

Het bevoegd gezag handelt een aanvraag van vóór 1 januari 2024 af op grond van het oude recht, alsof het nog 31 december 2023 is. De gemeente Land van Cuijk heeft de aanvraag in behandeling genomen. In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt daarom getoetst op goede ruimtelijke ordening op basis van het 'oude recht'.

1.3 Ligging in breder verband

Het projectgebied is gelegen in de kern van Escharen in de gemeente Land van Cuijk en is kadastraal bekend als Grave, sectie C, nummer 1976 met een oppervlak van circa 2.020 m². Hof van Esteren ligt tussen de Graafschedijk en de Beerschemaasweg.



Figuur: Ligging plangebied in breder verband

1.4 Aanpak

Om het voornemen mogelijk te maken wordt door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van deze afwijking is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de uitwerkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan 'Hof van Esteren'. Wel wordt getoetst aan de bestaande uitwerkingsregels in artikel 8.2 en de binnenplanse afwijkingsregels voor afwijken van de bouwregels in 7.3.4.

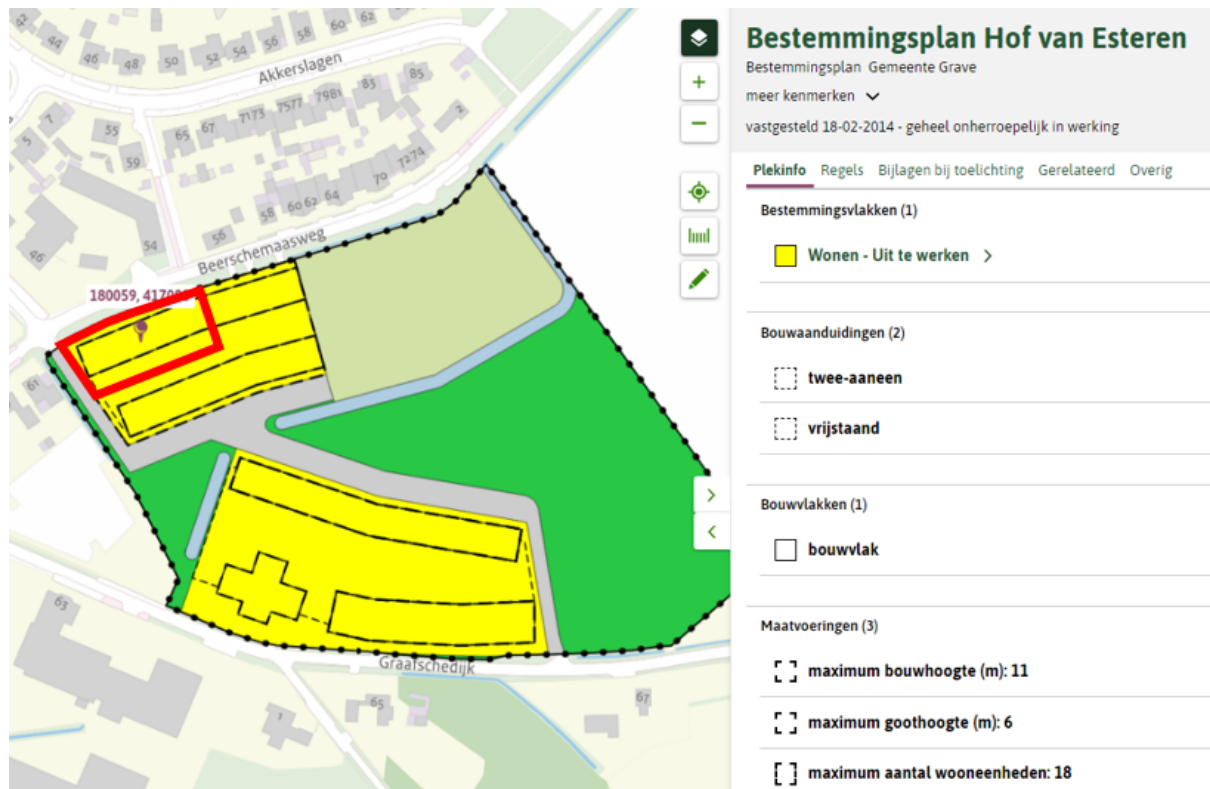
1.5 Geldend bestemmingsplan

De planologische regeling van de locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hof van Esteren', vastgesteld op 18 februari 2014.

In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Wonen – Uit te werken'. Binnen de bestemming is een bouwvlak met bouwaanduiding en maatvoering opgenomen. Buiten het bouwvlak is een bouwaanduiding voor bijgebouwen opgenomen.

Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen 'Seksinrichtingen' (vastgesteld, 27 januari 2015), 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' (vastgesteld, 15 mei 2018), 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

(vastgesteld, 16 september 2019) en 'Kamerbewoning in woningen' (vastgesteld, 28 september 2021).



Figuur: Uitsnede geldend bestemmingsplan met ligging besluitgebied

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is de voorliggende onderbouwing als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving waarbij wordt ingegaan op de vergelijking van de huidige situatie met het planvoornemen, waarmee het aspect verkeer en parkeren nader wordt toegelicht.
- In Hoofdstuk 3 staat het beleidskader centraal.
- In Hoofdstuk 4 worden milieuaspecten beschreven met o.a. bodemkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven- en milieuzonering. In Hoofdstuk 4 worden tevens de onderwerpen natuur, water en archeologie en cultuurhistorie toegelicht.
- In Hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan aan bod.
- In Hoofdstuk 6 wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planvoornemen

2.1 De ruimtelijke structuur van Escharen

Het dorp Escharen is een akkerdorp, ontstaan op de overgang van het dal van de Graafsche Raam en de hoger gelegen esgronden. Zoals vele dorpen is het dorp van oorsprong een concentratie van enkele boerderijen rond een kerk. De belangrijkste wegen lopen over de hoge delen van het landschap, hetgeen soms een grillig patroon oplevert. De groei van Escharen vond vooral in de 20e eeuw plaats, aanvankelijk als lintbebouwing langs bestaande routes, later ook als nieuwe straten. In de jaren '80/'90 is de meest recente uitbreiding ontstaan aan de Akkerslagen.

De oorspronkelijke lintstructuren zijn nog steeds beeldbepalend: in noord-zuid richting zijn dit de Willem van Esterenweg, St. Machutusweg, Graafschedijk, Rotscheweg, Bongaardsweg, Veldweg (deels verdwenen) en de Middelrotscheweg. In oost-west richting zijn dit de Beerschemaasweg en de Cuijschesteeeg. De recente, bescheiden, uitbreidingen hebben daaraan geen afbreuk gedaan.

De woningbouwontwikkeling Hof van Esteren vormt de zuidoostelijke rand van de kern van Escharen. De Beerschemaasweg gaat ter hoogte van het plangebied over in de Cuijschesteeeg. Voor de eerste fases van Hof van Esteren zijn de Beerschemaasweg en de Graafschedijk verbonden door middel van de Schutsboom.

Ten zuiden en oosten van het plangebied begint het buitengebied. Het buitengebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden, boomkwekerijen en enkele veehouderijen. Wat verder oostelijk van Escharen bevindt zich een bosgebied.

2.2 De huidige situatie van het besluitgebied

Het besluitgebied bestaat in de huidige situatie uit een braakliggend terrein. Direct ten zuiden en oosten van het besluitgebied zijn de woningen van fase 1 en fase 2A van woningbouwontwikkeling Hof van Esteren gerealiseerd.

Om de nieuwe woningen in Hof van Esteren fase 2 te onsluiten, is aan de westzijde van het besluitgebied een woonstraat aangelegd (Schutsboom). De Schutsboom zal voor fase 3 worden verlengd richting het oosten om vervolgens weer op de Beerschemaasweg aan te sluiten.



Luchtfoto met de ligging van het plangebied (Bron: Geo-Obliëk Slagboom en Peeters Luchtfotografie)

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 De verkaveling

De basis voor de stedenbouwkundige structuur van Hof van Esteren wordt gelegd door de bestaande wegen Beerschemaasweg en Graafschedijk, die de wijk begrenzen. Door deze begrenzing is er sprake van een organisch plan dat aansluit op de geleidelijk gegroeide dorpsstructuur van Escharen.

Het dorpse karakter in Hof van Esteren wordt (net als in bestaand Escharen) gekenmerkt door “samenhang in diversiteit”. De samenhang is vooral aanwezig op stedenbouwkundig niveau, de diversiteit meer op architectonisch gebied.

Het stedenbouwkundig plan voor fase 2B is gebaseerd op het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan voor de gehele wijk. Met de ontwikkeling van fase 2B wordt de laatste invulling in de vorm van vier woningen gerealiseerd. Het besluitgebied wordt verkaveld in vier kavels voor de realisatie van vier woningen. De vier woningen bestaan uit, twee vrijstaande woningen en één tweekapper (twee twee-onder-een-kapwoningen). Het verkavelingsplan is dusdanig van opzet, dat na realisatie van fase 2B een ruimtelijk afgeronde eenheid ontstaat.

Op de onderstaande afbeelding is de situering van de vier woningen van fase 2B weergegeven. De volledige situatietekening is toegevoegd als Bijlage 1 bij deze onderbouwing. De ontsluiting van de vier woningen vindt plaats op de Beerschemaasweg/ Cuijschesteeeg.



Verkaveling en bouwplan fase 2B

2.3.2 Beeldkwaliteit

Het plan ligt in een gebied dat in de welstandsnota is omschreven met bebouwingstype 'H2 (Historisch) dorps bebouwingslint'. Het gebied heeft welstandsniveau 1. Het plan ligt in een ontwikkelingsgebied waarvoor gelijktijdig met ruimtelijke procedure voor Hof van Esteren fase 3 een actueel beeldkwaliteitsplan is vastgesteld (ensemble Hof van Esteren).

Het plan is door de welstandscommissie getoetst op de criteria in dit beeldkwaliteitsplan en beoordeeld aan de hand van de beoordelingsaspecten uit de welstandsnota. De commissie was van mening dat het plan van fase 3 goed aansloot bij de woningen in fase 1 en de bebouwing in het dorps bebouwingslint. Deze architectuur werd als verzorgd en evenwichtig omschreven.

De uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan voor de lintbebouwing aan Beerschemaasweg, die van toepassing zijn voor het voorliggend voornemen, zijn hieronder opgenomen.

Noordrand, Beerschemaasweg (Lint)

- Informeel en groen karakter
- Diversiteit in de bebouwing
- Lichte sprongen in de rooilijn
- 1 à 2 bouwlagen met kap
- Wisselende kaprichtingen
- Afwisselend rode en zwarte pannen
- Roodbruin tot donkerbruin metselwerk met af en toe keimwerk
- Traditionele architectuur

De bouwplannen bij fase 2B bestaan uit één vrijstaande woning, twee woongebouwen in de vorm van een 2-kapper en een vrijstaande hoekwoning. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een derde bouwlaag

onder een kap. De gevels en kapvormen hebben nauwe verwantschap met elkaar. De kaprichting bestaat uit wisselend dwarskappen en langkappen.

De vrijstaande woningen worden gerealiseerd met een dwarskap. Bij de 2-kappers wordt gebruik gemaakt van langkappen (parallel aan de weg), met in de naar de weg gekeerde zijde van het dakvlak een steekkap (haaks op de weg). Dit leidt tot samengestelde kappen. Bij de 2-kappers resulteert dit in een symmetrische dakopbouw. Het plan van fase 2B sluit daarmee aan bij de woningen van de overige fases en het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

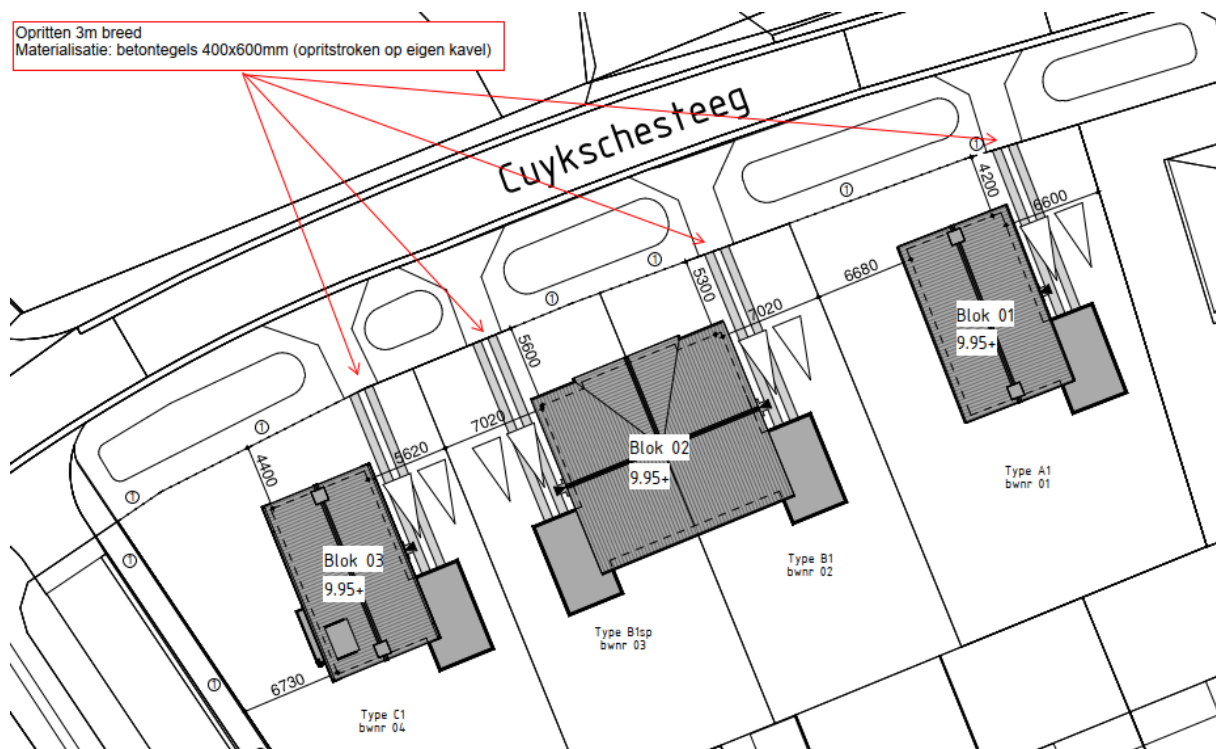


Figuur: Het doorzetten van architectuur in fase 2 & 3 (Uit: Beeldkwaliteitsplan Hof van Esteren)

2.3.3 Terreininrichting

Voor de ontwikkeling van fase 2B is een terreininrichting uitgewerkt, waarin inzichtelijk is gemaakt hoe de openbare ruimte wordt ingericht. Voor elke woning aan de Beerschemaasweg wordt door middel van een in- en uitrit een verbinding gerealiseerd over de verondiepte watergang.

De situatie van de inritten is toegevoegd als Bijlage 2.



Figuur: Situatie inritten

2.3.4 Groenstructuur

Aan de zuidzijde van de Beerschemaasweg staat tussen de greppel en de rijbaan een bomenlaan. De laan bestaat uit wilgen (*Salix alba*). De wilgen staan in een berm met een breedte van circa 2,0 meter. De bomen variëren sterk in grootte. De kleinste boom heeft een stamdiameter van 5 cm en de grootste boom heeft een stamdiameter van 50 cm. Langs het besluitgebied staan in totaal 6 bomen. Twee wilgen zullen herplant worden, omdat ze plaats moeten maken voor een inrit. Er is voldoende ruimte beschikbaar voor de aanplant van twee nieuwe wilgen.

2.4 Afwijking geldend bestemmingsplan

In het geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hof van Esteren' is de locatie bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet rechtstreeks mogelijk. Daarom wordt door middel van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure buitenplannen afgeweken van het bestemmingsplan.

Het voornemen past daarnaast binnen de geldende paraplubestemmingsplannen.

- Het paraplubestemmingsplan 'Seksinrichtingen' (vastgesteld, 27 januari 2015) stelt de voorwaarden voor het oprichten van seksinrichtingen. De voorliggende ontwikkeling betreft geen seksinrichting.
- Het paraplubestemmingsplan 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' (vastgesteld, 15 mei 2018) is opgesteld ter bescherming van waardevolle bomen en waardevolle bebouwing. Binnen het plangebied bevinden zich geen waardevolle bomen en gebouwen.
- 'Het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld, 16 september 2019), richt zich op het opnemen van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen 2018 in de vigerende bestemmingsplannen. Hieraan wordt getoetst in het voorliggend plan.

- Het parapluplan 'Kamerbewoning in woningen' (vastgesteld, 28 september 2021), maakt kamerbewoning in woningen mogelijk met een binnenplanse afwijking, mits voldaan wordt aan de beleidsregels en locatiecriteria van het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'. Er vindt geen huisvesting van arbeidsmigranten of andere kamerbewoning in woningen plaats.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daarnaartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het voormalig kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie door binnen bestaand stedelijk gebied woningen te realiseren.

Verduurzaming is het meest urgent in de meest milieubelaste en kwetsbare gebieden, zoals nabij waardevolle natuurgebieden (bijv. met een grote culturele waarde) en grondwaterbeschermingsgebieden, bij gebieden waar de concentratie van bedrijven groot is of waar bedrijven dicht op bewoond gebied zijn gesitueerd.

Een belangrijk aspect van de NOVI betreft het creëren van prettige woonmilieus (prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'). Hierbij wordt vooral gestuurd op inbreiding in plaats van uitbreiding.

Voorliggend plan voorziet in een logische invulling voor het laatste perceel van Hof van Esteren en draagt daarmee bij aan een zorgvuldige woon- en leefomgeving in Escharen en de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Het initiatief past onder binnen de ambities op het gebied van klimaatadaptie en sluit aan bij het beleid omtrent 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1

oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor het planvoornemen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

In het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 4 woningen en betreft daarmee geen stedelijke ontwikkeling. Hiermee is de planontwikkeling niet ladderplichtig volgens de ladder duurzame verstedelijking.

Aansluiting eerdere fases

De behoefte voor het gehele Hof van Esteren, is in eerdere ruimtelijke procedure reeds onderbouwd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Hof van Esteren' in 2014 is voor de locatie reeds een uit te werken woonbestemming vastgelegd. Het besluitgebied is daarom inmiddels ook provinciaal aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Er is binnen de gemeenschap van Escharen behoefte aan een continue aanwas van voldoende geschikte en betaalbare woningen. Zowel fase 2A als ook fase 2B van Hof van Esteren maken onderdeel uit van deze continue aanwas, waarmee het dorp leefbaar wordt gehouden en voortdurend woningen beschikbaar zijn in verschillende segmenten.

Met het voornemen worden een vrijstaande hoekwoning een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande tussenwoning gerealiseerd voor starters en doorstarters gerealiseerd. De ontwikkeling van Hof van Esteren sluit in zijn geheel aan bij de verscheidenheid aan behoeften binnen de gemeenschap van Escharen en levert de gefaseerde aanwas van woningen, waar een grote behoefte aan is. Ondanks het feit dat het voornemen op zichzelf niet ladderplichtig is, kan uit het bovenstaande worden geconcludeerd dat het bij de invulling van de volledige ontwikkeling van Hof van Esteren gaat om een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied die aansluit bij de behoefte van de gemeenschap Escharen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van 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 de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. 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 ligt 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 opgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt de bouw van vier wooneenheden mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied op een locatie die reeds is voorzien voor de functie wonen. Met het planvoornemen wordt het geheel landschappelijk ingepast, wat bijdraagt aan het behouden en waar mogelijk versterken van de omgevingskwaliteit op locatie.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen is in lijn met de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsvisie, zoals beschreven in voorgaande paragraaf, vormt het beleidskader voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Het juridische kader voor dit beleid is vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De provincie Noord-Brabant heeft expliciet vermeldt dat alle plannen die vallen onder het overgangsrecht nog getoetst moeten worden aan de Interim omgevingsverordening.

Beoordeling

Op basis van de Interim omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen een 'Landelijke kern'. Het plangebied is hiermee gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.



Figuur: Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' met ligging plangebied

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Op basis van de interim omgevingsverordening dient een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gehanteerd te worden om invulling te kunnen geven aan een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende basisprincipes:

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
3. meerwaardecreatie.

AD 1 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de interim verordening en er feitelijke of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie op grond van de interim verordening is toegestaan. Bij een stedelijke ontwikkeling moet daarnaast toepassing gegeven zijn aan artikel 3.1.6., tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

In paragraaf 3.1.3 is een toelichting gegeven met betrekking tot de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat slechts sprake is van 4 wooneenheden binnen een reeds aangewezen woonwijk, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

AD 2 De lagenbenadering (artikel 3.7)

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de

bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uiteengezet in Hoofdstuk 4 van deze toelichting.

AD 3 Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

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

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

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde.

De te realiseren woning zal qua maatvoering overeenkomend zijn met de woningen in de directe omgeving van het plangebied. Met het planvoornemen wordt een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied en directe omgeving gegarandeerd.

Inbreiding in het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het realiseren van de woningen is in lijn met de marktvraag. Er kan bij de realisatie van woningen dus van een meerwaarde voor de woningmarkt gesproken worden.

Gelet op bovenstaande is sprake van meerwaardecreatie.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 zijn voorwaarden opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. De voorwaarden hebben betrekking op een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, duurzame energie, klimaatverandering, duurzame mobiliteit en een duurzame en concurrerende economie.

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Het plan past binnen de regionale afspraken, zie ook paragraaf 3.3.2. Het plan is een duurzame stedelijke ontwikkeling; zie toetsing onder Lid 2.

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het plan bevordert een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Het is ruimtelijk gezien een logische invulling in het bestaand Stedelijk gebied om het besluitgebied in te zetten voor woningbouw. Met het planvoornemen blijven de mogelijkheden bestaan om optimaal invulling te geven aan mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie of duurzame mobiliteit. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor de opvang van (hemel)water, waarbij onder andere gebruik wordt gemaakt van de daarvoor aangelegde verondiepte wadi langs het perceel (zie ook paragraaf 4.12 Waterhuishouding).

Lid 3 Zorgvuldig ruimtegebruik op een bedrijventerrein

Lid 3 is uitsluitend van toepassing voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Strategische visie Land van Cuijk

De vijf (voormalige) gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Sint Anthonis en Mill en Sint Hubert hebben samen de Strategische visie Land van Cuijk opgesteld. Deze visie draagt tezamen met de bijbehorende uitvoeringsagenda bij aan een economisch krachtig en bedrijvig Land van Cuijk dat daarnaast aantrekkelijk is om in te wonen, te leven en te recreëren.

In de visie wordt aangegeven dat de kleinschaligheid van de dorpen en gemeenten bijdraagt aan het prettig wonen en leven. Dat er daarbij goede spreiding van voorzieningen is, heeft als keerzijde dat veel voorzieningen, vooral in de kleinere kernen, kleinschalig zijn, beperkte financiële budgetten hebben en door een beperkt aantal mensen gedragen moeten worden. De kleinschaligheid van de vijf gemeenten vraagt aandacht om toch voldoende slagkracht te behouden voor de toekomst. Om de kracht van het Land van Cuijk te behouden, moet blijvend in de regio worden geïnvesteerd. Hiervoor zijn verschillende speerpunten aangedragen. Eén van de speerpunten van de uitvoeringsagenda is de waarborging van de leefbaarheid in de kleine kernen. Hierbij is draagkracht voor bestaande voorzieningen een belangrijk uitgangspunt.

Door het toevoegen van woningen aan de kern Escharen wordt de leefbaarheid verbeterd en wordt de draagkracht voor bestaande voorzieningen vergroot. Het woningbouwproject Hof van Esteren draagt hiermee bij aan het behalen van de ambities uit de strategische visie.

3.3.2 Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018

In de gemeenteraadsvergadering van 18 september 2018 is de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018 vastgesteld. De regionale woningmarktstrategie is een gemeenschappelijk product van de samenwerkende gemeenten in het Land van Cuijk (destijds nog niet gefuseerd tot de fusiegemeente Land van Cuijk) en is tot stand gekomen in samenwerking met zorgpartners, marktpartijen, woonpartners, (groepen van) inwoners. De woningmarktstrategie sluit aan bij de Brabantse Agenda Wonen.

Met de nieuwe regionale woningmarktstrategie staan en gaan de vijf gemeenten voor een gezonde regionale woningmarkt voor nu en voor in de toekomst. Realisatie van dat doel wordt geborgd door regionale procesafspraken en afspraken over regionale samenwerking. Hof van Esteren maakt deel uit van de bestaande planvoorraad en past daarmee binnen deze woningmarktstrategie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Grave 2025

De voormalige gemeente Grave heeft op 28 januari 2014 de Structuurvisie Grave 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de voormalige gemeente. De structuurvisie zien welke ontwikkelingen worden voorzien op welke locaties voor de komende 10 jaar. De visie zet in op behoud en versterking van leefbare kernen en een beleefbaar platteland voor haar bewoners, bedrijven, organisaties en bezoekers.



Figuur: Uitsnede strategiekaart Structuurvisie Grave 2025

Op de ruimtelijke strategiekaart is de planlocatie aangegeven als kleinschalige uitbreiding van woningbouw, aansluitend op het bestaande bebouwingsgebied. Daarmee is de onderhavige ontwikkeling voorzien binnen de Structuurvisie Grave 2025.

3.4.2 Bestemmingsplan Hof van Esteren

Het voornemen past niet direct binnen het vigerend bestemmingsplan 'Hof van Esteren' (vastgesteld, 18 februari 2014). Binnen het bestemmingsplan zijn wel kaders vastgesteld voor uitwerking van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' (artikel 8.2). Deze kaders zijn vastgesteld om aan te geven welke ontwikkelingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Er wordt geen gebruik gemaakt van de uitwerkingsplicht, omdat het opstellen van een uitwerkingsplan na 1 januari 2024 niet meer tot de mogelijkheden behoort. Om aan te tonen dat de ontwikkeling wel binnen de eerder opgestelde kaders past, is het voornemen hieronder getoetst op de gestelde voorwaarden.

Toetsing uitwerkingsregels artikel 8.2

Om de bestemming 'Wonen – Uit te werken' te kunnen uitwerken zijn in artikel 8.2 van het bestemmingsplan 'Hof van Esteren' uitwerkingsregels opgenomen.

- a. *Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan in het bestemmingsvlak is aangegeven;*

Over het bestemmingsvlak 'Wonen – Uit te werken' is een maatvoering aangegeven voor het maximum aantal wooneenheden van 18. Middels Hof van Esteren fase A zijn 14 van de 18 woningen gerealiseerd. Met het onderhavig voornemen worden de 4 nog resterende woningen toegevoegd binnen dit bestemmingsvlak. Daarmee voldoet het voornemen aan deze voorwaarde.

- b. *hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";*
De hoofdgebouwen worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'.

- c. *vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd;*
Het voornemen bestaat niet uit de oprichting van vrijstaande bijgebouwen.

- d. *de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en de aanduiding "bijgebouwen";*

De aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen'.

- e. *voor de bouwwijze van woningen geldt het volgende:*

1. *ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' toegestaan;*

Niet van toepassing. Er is sprake van een combinatie zoals bedoeld onder 4.

2. *ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' toegestaan;*

Niet van toepassing. Er is sprake van een combinatie zoals bedoeld onder 4.

3. *ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' toegestaan;*

Niet van toepassing. Er is sprake van een combinatie zoals bedoeld onder 4.

4. *ter plaatse van een combinatie van de onder 1 tot en met 3 genoemde aanduidingen zijn uitsluitend de bijbehorende, onder 1 tot en met 3 genoemde, bouwwijzen toegestaan;*

Het voornemen bestaat uit de oprichting van 2 twee-aaneengebouwde woningen en 2 vrijstaande woningen ter plekke van het bouwvlak met de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'. Derhalve

wordt voldaan aan de uitwerkingsregel onder e.

- f. *de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte(m)' is aangegeven;*

De maximum bouwhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 11 en 6 meter. Hieraan wordt voldaan.

- g. *deze bestemming mag uitsluitend worden uitgewerkt, indien en voorzover voor het uit te werken deel van de gronden, een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;*

Zie hiervoor Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

- h. in het uitwerkingsplan worden voor het overige de regels als weergegeven in Artikel 7 Wonen opgenomen;

Het bouwplan past binnen de regels van Artikel 7 Wonen. Uitsluitend de dakoverstekken overschrijden het bouwvlak minimaal. In artikel 7.2.2. onder h. behorend bij de bestemming Wonen is bepaald dat overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, zijn toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m². De overschrijding bedraagt in dit geval niet meer dan 1 meter en de oppervlakte niet meer dan 6 m² per hoofdgebouw. Het voornemen past hiermee binnen de aangewezen bouwregels. De ligging van de woningen is weergegeven in de situatietekening in Bijlage 1.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de de vier woningen passend zijn binnen de uitwerkingsregels binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken'.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Beoordeling

In de uitwerkingsregels van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' in het vigerend bestemmingsplan 'Hof van Esteren' is opgenomen dat voor de op te richten woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn nog verschillende bedrijven gelegen. In 2014 is reeds geconstateerd dat fase 2 buiten de richtafstanden ligt van de bedrijven aan de Graafschedijk 63 en de Graafschedijk 56a/69. Voor fase 2A waren nog drie bedrijven aanwezig die beschouwd dienden te worden, namelijk de Beerschemaasweg 54, Beerschemaasweg 55 en Graafschedijk 61.

Het bedrijf Beerschemaasweg 54 is met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Veldweg 46 / Beerschemaasweg 54' wegbestemd en bestemd als 'Wonen'. Daarmee is ook de milieucolour van het bedrijf weggelaten.

Het bedrijf Beerschemaasweg 55 is met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Woningen Beerschemaasweg 55 te Escharen' wegbestemd en bestemd als 'Wonen'. Daarmee is ook de milieucolour van het bedrijf weggelaten.

De afstand tussen het bedrijf Graafschedijk 61 en het plangebied van fase 2 bedraagt 71 meter. In 2019 is in het kader van fase 2A beoordeeld dat inmiddels geen dieren meer zijn vergund op de locatie. De bedrijfslocatie is niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Het perceel heeft momenteel nog een agrarische bedrijfsbestemming maar dient bij een nieuwe invulling rekening te houden met omliggende burgerwoningen. Omdat de woningen aan de Beerschemaasweg 53a en 55 op kortere afstand liggen dan te realiseren woningen van fase 2B, vormt het nieuwbouwplan geen nieuwe belemmering voor een eventuele herstart van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Door de vervallen bedrijfslocatie kan worden geconcludeerd dat ter plekke van de 4 woningen van fase 2B sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee kan worden gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het voorliggend plan wordt vanwege het overgangsrecht nog getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting. Voor het oprichten van woningen dient te worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe is door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (rapportnr. ROM240011.001.002/JME, d.d. 18 maart 2024, Bijlage 3).

Resultaten

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde weg Rotscheweg (60 km/uur) en de 30 km/uur wegen Beerschemaasweg, Graafschedijk, Veldweg en Schutsboom overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Wet geluidhinder

De cumulatieve geluidbelasting dient te worden bepaald indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één zoneplichtige geluidbron met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde. De correctie artikel 110g Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeer mag hierbij niet worden toegepast.

Dit betekent dat in onderhavige situatie formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald hoeft te worden, omdat de zoneplichtige wegen niet resulteren in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Formeel is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en ten behoeve van de bepaling van de benodigde geluidwering van de gevels ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat is (in verband met de hoogte van de geluidbelasting ten gevolge van de niet zoneplichtige wegen) de cumulatieve geluidbelasting bepaald inclusief alle gemodelleerde wegen en spoorwegen.

Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Beerschemaasweg, bedraagt 57 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Het woon- en leefklimaat is daarom aanvaardbaar.

Conclusie

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Het voorliggend plan wordt vanwege het overgangsrecht nog getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

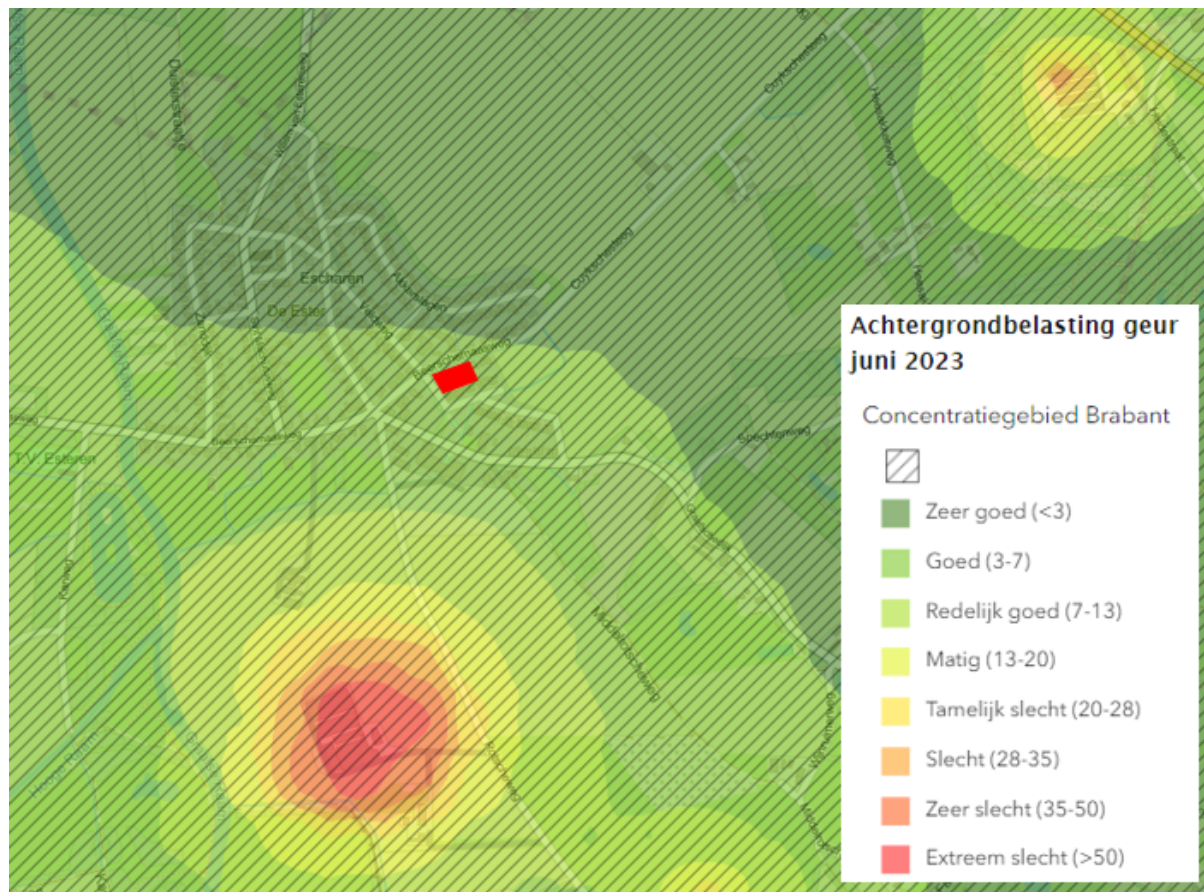
De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. Ter plaatse van geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Met de oprichting van woningen is sprake van de oprichting van geurgevoelige objecten. Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve

geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Beoordeling

Op de onderstaande kaart is de achtergrondbelasting voor de kern Escharen weergegeven. Het betreft een kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant van juni 2023. Hieruit kan worden opgemaakt dat op de planlocatie is gelegen in een concentratiegebied. Ter plaatse van de Hof van Esteren is sprake van een woon- en leefklimaat dat wordt geclassificeerd als 'goed'.



Figuur: Uitsnede kaart Achtergrondbelasting ODZOB Juni 2023

Naast de geurhinder afkomstig van veehouderijen, kan ook sprake zijn van geurhinder van overige bedrijven. Met de opheffing van het bedrijf aan de Beerschemaasweg 54, is de geurcontour op grond van de verfspuitactiviteiten komen te vervallen.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

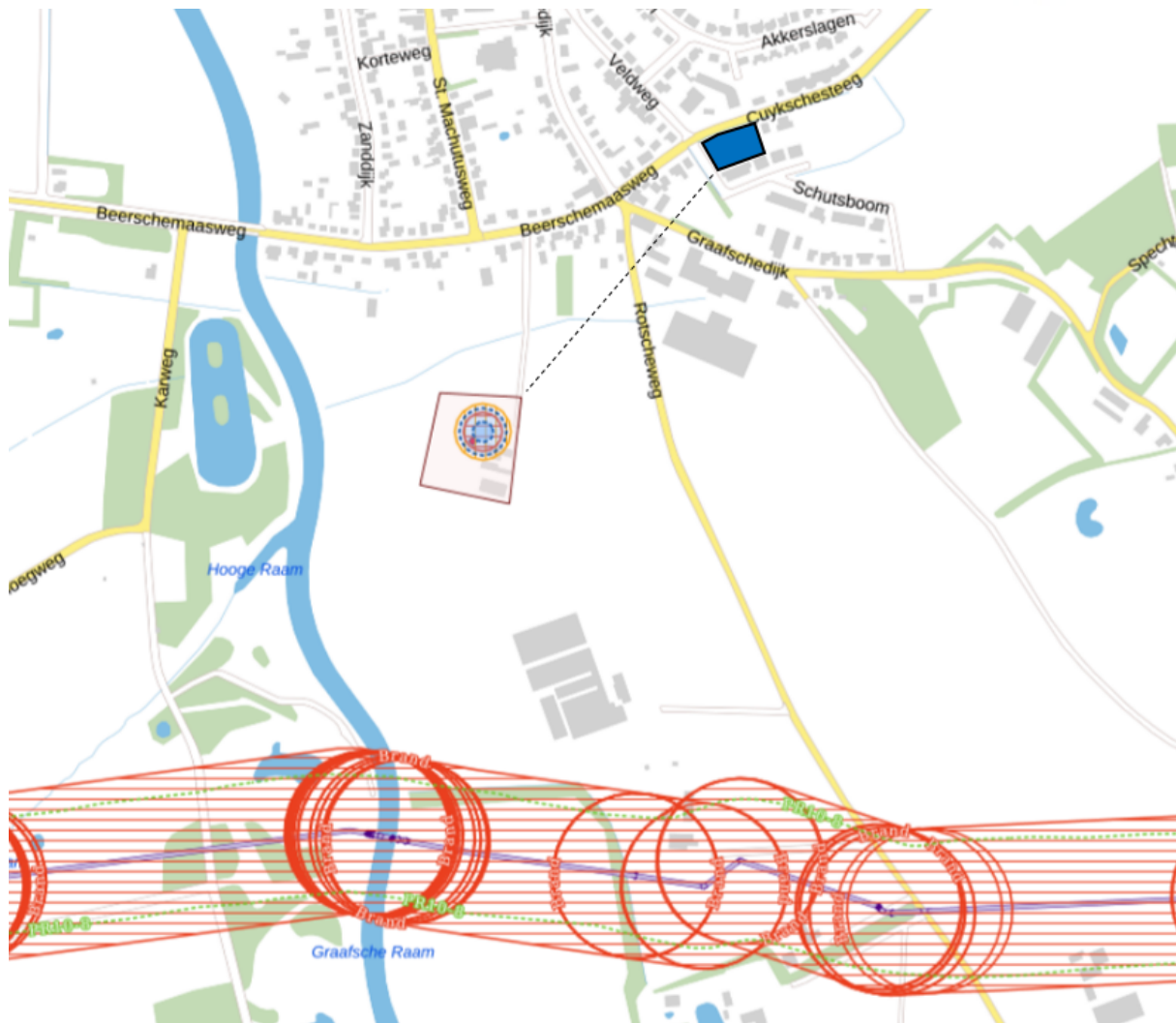
Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Beoordeling

Het voornemen bestaat uit de oprichting van 4 woningen. Hiermee worden met het voornemen kwetsbare objecten opgericht, die in eerste instantie buiten het invloedsgebied van een inrichting dienen te liggen.



Figuur: Uitsnede risicokaart met ligging plangebied t.p.v. het blauwe blok (Bron: Atlas Leefomgeving)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van Atlas Leefomgeving blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf.

Op een afstand van circa 330 meter ten zuidoosten van het plangebied is een prograangastank gelegen. Gezien de afstand vormt deze gastank geen gevaar voor het plangebied.

Het plangebied ligt hiermee buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.

Het brandaandachtsgebied van de buisleiding van de Gasunie is gelegen om meer dan 700 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de afstand tot het plangebied vormt de buisleiding geen belemmering voor het planvoornemen.

Bluswatervoorzieningen

De brandweer heeft op 10 september 2013 ingestemd met het bestemmingsplan 'Hof van Esteren' en plaatst de kanttekening dat bij planuitwerking en realisatie aandacht moet zijn voor de realisatie van bluswatervoorzieningen. Voor fase 2 van Hof van Esteren zullen, evenals voor fase 1, bluswatervoorzieningen worden gerealiseerd. Hiermee worden ook de woningen van fase 2b voorzien van bluswater.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om bij een ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Beoordeling

Voor het opstellen van het vigerend bestemmingsplan 'Hof van Esteren' is door Verhoeven Milieutechniek B.V. in 2007 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in oktober 2023 door Verhoeven Milieutechniek B.V. geactualiseerd voor de locatie van Hof van Esteren fase 2B (rapportnr. B23.9007; d.d. 18 oktober 2023; Bijlage 4). Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek inclusief verkennend asbest in bodem onderzoek uitgevoerd.

Met de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Schutsboom ong. te Escharen in voldoende mate onderzocht. Zintuiglijk en analytisch zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen als gevolg van de voormalige watergang en bodemvreemde bijmengingen (sporen baksteen, beton en/of kolen). Daarnaast is er zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling (nieuwbouw).

4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van artikel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm.

In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als

3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavige planontwikkeling is aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wm. De Wm staat derhalve de realisering van het voornemen niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

Hof van Esteren fase 2B bestaat uit een strook woningen langs de Beerschemaasweg. Voor de woningen worden individuele inritten gerealiseerd op de Beerschemaasweg. De inritten liggen vanuit de weg gezien in het verlengde van de op te richten garages. Voor eventuele te rooien bomen (wilgen) wordt een kapvergunning met herplantverplichting in de centraal gelegen wadi verleend. Zie hiervoor ook de terreininrichting in paragraaf 2.3 Toekomstige situatie en de bijlage Bijlage 1. De verkeersveiligheid blijft gewaarborgd en de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om het verkeer te kunnen verwerken.

4.7.2 Parkeren

De gemeente Land van Cuijk hanteert de 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk' als kader waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gehele gemeente Land van Cuijk getoetst worden ten aanzien van het aspect parkeren. De 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk' is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023, vastgesteld op 4 april 2024.

Voor het sluiten van de parkeerbalans is Hof van Esteren fase 2 beschouwd als één geheel. Fase 2 is uitgesplitst in fase 2A en 2B vanwege de eerdere aanwezigheid van een milieucontour van het bedrijf Beerschemaasweg 54. Nu kan het laatste deel van fase 2 ook gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling van fase 2A is reeds rekening gehouden met de realisatie van de totaalontwikkeling en zijn al een aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd. In deze ruimtelijke onderbouwing is gerekend met een totaalbalans voor fase 2.

Parkeerbehoefte Hof van Esteren fase 2

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van Hof van Esteren is gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de Nota. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied.

De kern van Escharen valt onder 'rest bebouwde kom', waarvoor de volgende parkeernormen gelden:

- Vrijstaand: 2,3 parkeerplaatsen per woning
- Twee-onder-een-kap: 2,2 parkeerplaatsen per woning
- Tussen/hoek woning: 2,0 parkeerplaatsen per woning

De totale ontwikkeling van Hof van Esteren fase 2 bestaat uit achttien woningen. Op basis van de parkeernormen van de verschillende woningtypes blijkt dat de parkeerbehoefte voor de achttien woningen neerkomt op afgerond 39 parkeerplaatsen. Dit is inzichtelijk gemaakt in onderstaande tabel.

Type	Woningen Fase 2A	Woningen Fase 2B	Woningen totaal Fase 2	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Vrijstaande woning	1	2	3	2,3	6,9

Twee-onder-een-kapwoning	8	2	10	2,2	22
Tussen-/ hoekwoningen	5	-	5	2,0	10
	14	4	18		38,9

Parkeervraag Hof van Esteren fase 2

Te realiseren parkeerplaatsen

Bij de ontwikkeling van Hof van Esteren zijn op openbaar terrein 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein is gebruik gemaakt van de berekeningsaantallen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk'. De theoretische aantallen worden hierbij gecorrigeerd naar berekeningsaantallen in de praktijk. In de onderstaande tabel worden de berekeningsaantallen weergegeven.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

Tabel: berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Van de veertien woningen van fase 2A zijn acht woningen gerealiseerd met een enkele oprit met garage (berekeningsaantal = 1 parkeerplaats). De woningen Beerschemaasweg 73 en 75 hebben ieder een dubbele oprit (berekeningsaantal = 1,8 parkeerplaatsen). De woning Beerschemaasweg 71 heeft een enkele oprit zonder garage (berekeningsaantal = 0,8 parkeerplaatsen).

In fase 2B worden alle vier de woningen gerealiseerd met een dubbele oprit met garage. De opritten van de vier woningen van Hof van Esteren fase 2B zijn dusdanig breed dat bij elk van de woningen voldoende ruimte aanwezig is om vóór de garage op eigen terrein twee voertuigen te kunnen parkeren. Op basis van de correctiefactoren grondgebonden woningen met garages en/of opritten, wordt voor deze woningen gerekend met 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Het totale aantal gerealiseerde en te realiseren parkeerplaatsen is weergegeven in onderstaande tabel.

Type parkeerplaats	Theoretisch aantal fase 2A	Theoretisch aantal fase 2B	Theoretisch aantal totaal fase 2	Berekeningsaantal	Aantal gerealiseerde en te realiseren parkeerplaatsen
Parkeerplaats openbaar terrein	21	-	21	1	21
Enkele oprit met garage	8	-	8	1	8
Enkele oprit zonder garage	1	-	1	0,8	0,8
Dubbele oprit met garage	2	4	6	1,8	10,8
					40,6

Gerealiseerde parkeerplaatsen Hof van Esteren fase 2

Conclusie

Er wordt een parkeerbehoefte van 38,9 parkeerplaatsen berekend. Het aantal gerealiseerde en te realiseren plaatsen bedraagt 40,6 parkeerplaatsen op basis van berekeningsaantallen. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een gesloten parkeerbalans.

4.7.3 Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.8 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden is het plan getoetst aan de Wet natuurbescherming. Het voorliggend plan wordt vanwege het overgangsrecht nog getoetst aan de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

4.8.1 Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Tevens geldt onder de Wet Natuurbescherming dat bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden moet worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet

Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

4.8.1.1 Quicksan

Met het planvoornemen wordt de bouw van 4 woningen binnen bestaand stedelijk gebied binnen een bestaande woonbestemming mogelijk gemaakt. Om de bouw van een woning mogelijk te maken moet aangetoond worden dat met het planvoornemen geen negatieve invloed wordt uitgeoefend op de op basis van de Wnb beschermde soorten. Hierom is een Quicksan Flora en Fauna (Aelmans Oss, rapportnr. AMO240033; d.d. 25 maart 2024; Bijlage 5) uitgevoerd.

Conclusie

Langs de Beerschemaasweg staat een rij met wilgen. Wanneer de meest westelijke wilg behouden blijft, de overige bomen worden verplant en het lijnvormige element behouden blijft, vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor het voornemen. Dit is het geval, de wilgenrij blijft behouden als lijnvormig element en de meest westelijke boom blijft behouden. Een aanvullend onderzoek is niet aan de orde.

4.8.2 Gebiedsbescherming

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Natura 2000 gebieden

Doordat het plangebied buiten de Natura 2000-gebieden ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Dit betekent dat de storingsfactoren oppervlakteverlies en versnippering op voorhand zijn uit te sluiten.

Gezien de afstand van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden tot het plangebied zijn ook de overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied behoort niet tot het NNB. Gezien de ligging van het plangebied vrijwel omsloten tussen de bebouwing van Escharen en de lokale aard van de voorgenomen plannen is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen de leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.

Gezien de relatief kleinschalige aard van het voorgenomen plan is het uit te sluiten dat het voornemen een (significant) negatief effect heeft op de kernkwaliteiten van het NNB.

4.8.2.1 Notitiebeoordeling Stikstof

Het voornemen bestaat uit de toevoeging van vier wooneenheid aan het Hof van Esteren. Voor deze ontwikkeling dient beoordeeld te worden of significante gevolgen ten aanzien van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden uitgesloten kunnen worden. Indien dit niet uitgesloten kan worden, haakt de Wet natuurbescherming aan en zal er middels een passende beoordeling gekeken moeten worden of er een Wnb vergunning voor het planvoornemen verleend kan worden.

Heet meest nabijgelegen Natura200-gebied is Sint Jansberg gelegen op 11,1 kilometer van de planlocatie. Een van de mogelijke beïnvloedingsfactoren is een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in dit Natura2000-gebied. Om vast te stellen of de stikstofdepositie van deze woningbouwontwikkeling een significant negatief effect veroorzaakt op omliggende Natura2000-gebieden, is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (rapportnr. 23096, d.d. 2 juni 2023, Bijlage 6).



Figuur: Ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden

Rekenjaren

De planning van de werkzaamheden zijn doorgevoerd in de rekenjaren die gebruikt zijn in de berekeningen. De bouwrijpfase vindt plaats in het jaar 2024. Het bouwen van de woningen vindt plaats in het jaar 2025 en de woningen worden ook in het jaar 2025 in gebruik genomen. Om deze reden zijn verschillende kalenderjaren toegevoegd aan het stikstofdepositieonderzoek.

Aerius-Versies

In deze rapportage wordt verwezen naar de berekening gemaakt met versie 2022. Deze is per 5 oktober 2023 vervangen door versie 2023.1. Uit de herberekening met versie 2023.1 komt dezelfde conclusie als gehanteerd in deze rapportage. Volledigheidshalve zijn beide berekeningen als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Resultaat en conclusie

Uit de verrichte berekeningen blijkt dat de resultaten voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase voldoen aan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er geen extra depositie ontstaat door toedoen van

de werkzaamheden. Er is geen sprake van een negatief effect op Natura2000-gebieden. Het aspect 'Stikstof' vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'Natuur' vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.9 Archeologie

Het Verdrag van Malta is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Beoordeling

Voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Hof van Esteren' is voor het plangebied door RAAP een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek verricht (RAAP –notitie 2286, juli 2007). Op basis van dit onderzoek is de planlocatie vrijgegeven en bevat het vigerend bestemmingsplan 'Hof van Esteren' geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden.

Hiermee kan worden gesteld dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.10 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

Beoordeling

Met het voornemen worden de oorspronkelijke lintstructuren van het dorp Escharen gerespecteerd. De noordrand van het Hof van Esteren wordt gevormd door de nieuwe lintbebouwing aan de Beerschemaasweg. De diversiteit in de kaprichtingen wordt ook in het nieuwe bebouwingslint nagestreefd. Er wordt halfopen tot open bebouwing gerealiseerd, bestaande uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere bebouwing met cultuurhistorische waarden. Verder is geen sprake van aantasting van de bestaande verkavelingsstructuur.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen.

4.11 Leidingen

Er is binnen het plangebied geen sprake van (planologische) beschermingszones voor aanwezige leidingen. Voor zover zich leidingen in het plangebied bevinden betreft het de netdistributie ten behoeve van perceelsaansluitingen. Bij de realisatie van het inrichtingsplan wordt hiermee rekening gehouden. Indien nodig worden in nader overleg met de betreffende leidingbeheerders leidingen verlegd.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

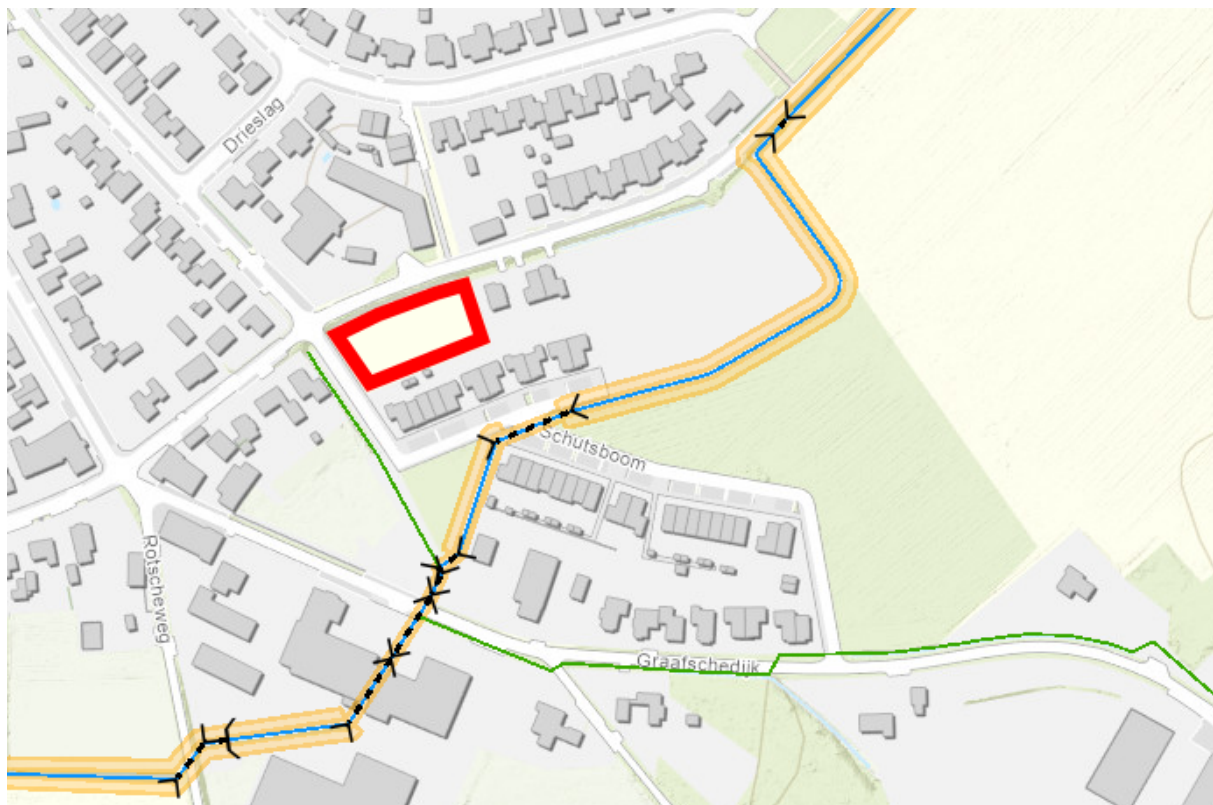
4.12 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivering van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

4.12.1 Beschrijving van de huidige situatie

Huidige situatie

Aan de overkant van de Schutsboom, verloopt langs de oostzijde van de Schutsboom een watergang met secundaire status als B-watergang. Ten zuiden van het Hof van Esteren fase 2 loopt een watergang met primaire status als A-watergang. Binnen het plangebied is momenteel geen verhard oppervlak aanwezig.



Figuur: Vastgestelde legger oppervlaktewater Waterschap Aa en Maas

Wat er voorafging aan Hof van Esteren fase 2B

Oorspronkelijk was sprake van een A-watergang langs de Beerschemaasweg. Om de watergang te laten blijven functioneren zouden voor de ontsluiting van de nieuwe woningen langs de Beerschemaasweg

meerdere gronddammen moeten worden geplaatst, voorzien van duikerverbindingen. Het Waterschap heeft ten tijde van de vaststelling van het Hof van Esteren in 2014 reeds aangegeven deze situatie ongewenst te vinden en heeft voorgesteld de watergang te verleggen, waardoor deze centraal in de wijk Hof van Esteren komt te liggen. De A-watergang is inmiddels verlegd en ligt daarmee niet meer langs de Beerschemaasweg.

4.12.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat uit de realisatie van 4 woningen, waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak. De 4 woningen zorgen voor circa 420m² aan daken. De tuinen hebben circa een oppervlak van 1480m².

4.12.3 Gevolgen voor de waterhuishouding

De infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan worden gedimensioneerd volgens een bui van 60mm (600 m³/ha) gerekend over het aantal m² nieuwe verharding. Op basis van de nieuw te realiseren ontwikkelingen bedraagt de te realiseren bergings- en infiltratieopgave voor het de gebouwen in totaal 25,2 m³ (420 m² x 0,06). Voor de tuinen bedraagt het verhardingspercentage circa 50% van 1480 m² x 0,03 = 44,4m³).

De totale bergingsopgave bedraagt hierdoor 69,6m³. Voor de berging en infiltratie van het hemelwater wordt het water oppervlakkig afgevoerd naar de langs de Beerschemaasweg verondiepte wadi (voormalige watergang).

Het voornemen maakt onderdeel uit van de grotere woningbouwontwikkeling van Hof van Esteren. In 2019 heeft Fugro NL Land B.V. een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor de ruimtelijke onderbouwing 'Hof van Esteren, fase 2A'. Het geohydrologische bergings- en infiltratieadvies opgesteld (Fugro, rapportnr. 6007-0249-003, d.d. 14 maart 2019) is voor de volledigheid toevoegd als Bijlage 7.

In dit advies is de eis en berekening van 60 mm berging verwerkt. In deze rapportage wordt vermeld dat in totaal "na fase 1 en 2 nog 806 m³ waterberging beschikbaar voor fase 3". De benodigde waterberging voor fase 2B is in 2019 niet meegerekend. Met fase 2 wordt in de rapportage specifiek fase 2A bedoeld. Uit de toelichting van het bestemmingsplan voor fase 3 blijkt dat 372 m³ van de beschikbare 806 m³ waterberging is benut. Dat betekent dat nog 434 m³ resteert om in te zetten voor fase 2B. Deze maatregelen zijn reeds gerealiseerd.

Riolering

Hemelwater en vuilwater op de projectlocatie wordt gescheiden ingezameld. De afvoercapaciteit van het gemengde stelsel in de Beerschemaasweg is beperkt, waardoor het HWA van de projectlocatie hier niet op kan worden aangesloten. Om deze reden worden de hemelwater huisaansluitleidingen aan de Beerschemaasweg oppervlakkig afgevoerd naar de verondiepte watergang (wadi).

De DWA (droogweerafvoer/afvalwater) van de projectlocatie wordt wel afgevoerd naar het gemengde stelsel in de Beerschemaasweg. Voor de woningen wordt aangesloten op het bestaande DWA. Het DWA is verlengd onder de nieuw aan te leggen erftoegangsweg door fase 2 en 3.

Watertoets

Voor onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat van de digitale watertoets is toegevoegd als Bijlage 8. Uit de watertoets is gebleken dat de normale procedure gevolgd dient te worden. De resultaten van de watertoets zijn aangevuld met enkele adviespunten. Deze adviezen worden opgevolgd met het voornemen.

4.12.4 Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor de planologische uitvoerbaarheid.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd.

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht.

Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Beoordeling

In de D-lijst is in onderdeel D 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject

met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein', opgenomen in welke gevallen een ontwikkeling m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De m.e.r.-beoordeling is vereist in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het project niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. In Hoofdstuk 2 van deze onderbouwing zijn de kenmerken van het project beschreven. Het project leidt tot de realisatie van vier woningen. De drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Verder zijn in de voorgaande paragrafen van Hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten behandeld.

Op basis van Hoofdstuk 4 en de bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat het milieubelang en de effecten van het voornemen in voldoende mate zijn afgewogen en dat geen nadelige effecten zijn te verwachten. Er is geen nadere beoordeling van de milieueffecten noodzakelijk.

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, zijn belangrijke negatieve milieugevolgen of hinder anderszins uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapportage wordt niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid & Maatschappelijke aanvaardbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente is het van belang dat een initiatief financieel economisch haalbaar is. De gemeente wil er bovendien zekerheid over hebben dat de aan te leggen openbare voorzieningen en de toekomstige woonomgeving van goede kwaliteit zijn. Daarom is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin wordt geregeld hoeveel en in welke differentiatie de woningen gebouwd dienen te worden, welke openbare voorzieningen moeten worden aangelegd, van welke kwaliteit ze moeten zijn, maar ook wanneer deze voorzieningen klaar moeten zijn.

Daarnaast is tussen gemeente en ontwikkelaar een planschadeovereenkomst overeengekomen. In de planschadeovereenkomst wordt geregeld dat als er planschade wordt geclaimd vanwege de gevolgde procedure, de initiatiefnemer degene is die de kosten van het onderzoek naar die claim en de eventueel toegewezen claim moet betalen.

Gelet op het bovenstaande kan worden aangenomen dat het voornemen financieel-economisch haalbaar is en dat de gemeente in deze geen onevenredige risico's neemt.

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Hof van Esteren fase 2B is onderdeel van de totaalontwikkeling 'Hof van Esteren'. Met de voorliggende omgevingsvergunning wordt een definitief ruimtelijk besluit genomen voor het realiseren van de laatste vier woningen. Voor deze vier woningen is met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2014 al een uitwerkingsplicht opgenomen, waarbij de gemeenteraad de opdracht heeft gegeven het voorliggend plan uit te werken na de bedrijfsbeëindiging van het bedrijf Beerschemaasweg 54. Zodoende is de ontwikkeling van de beoogde vier woningen al ruim 10 jaar bekend bij de omgeving. In 2014 zijn informatieavonden gehouden, waar het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor het Hof van Esteren onderwerp zijn geweest. Een verslag van de omgevingsdialoog is terug te lezen in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Hof van Esteren' (vastgesteld, 18 februari 2014).

Bij de realisatie van de vier woningen is op basis van het bovenstaande sprake van een voorzienbare ontwikkeling. Naast de voorzienbaarheid, kan worden gesteld dat sprake is van een afgerond stedenbouwkundig geheel van Hof van Esteren.

Hoofdstuk 6 Procedure

De omgevingsvergunning zal gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter visie liggen. Eenieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Nadat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning heeft verleend, kan gedurende zes weken door eenieder bezwaar worden gemaakt bij de rechtbank. Eventueel is het daarna mogelijk in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

