

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING "KALKHOFSEWEG 28 HAPS"



LOCATIE

Kalkhofseweg 28
5.1.2e Haps



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING "KALKHOFSEWEG 28 HAPS"

Initiatieflocatie: Kalkhofseweg 28 Haps

Adviseur/contact: FarmConsult
Postbus 91
5.1.2e Lochem
5.1.2e @forfarmers.eu

Opsteller
SRo

Datum: December 2023

Versie: 1

Inhoudsopgave

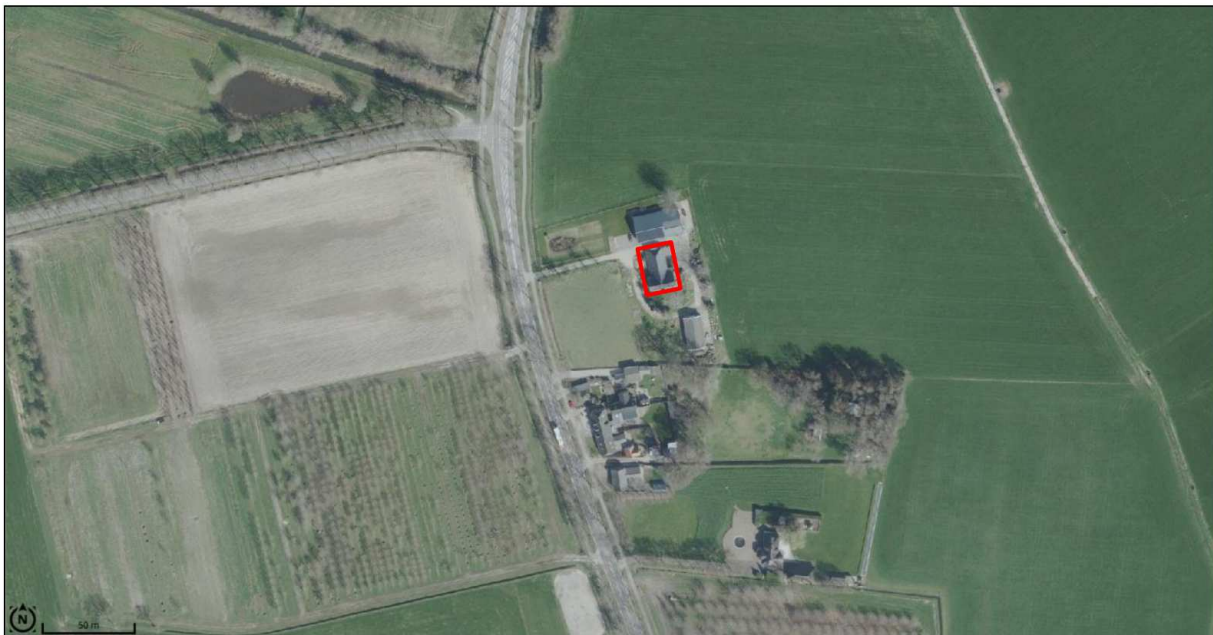
1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het besluitgebied.....	5
1.3	Huidig juridisch planologisch regime.....	5
1.4	Leeswijzer	8
2	GBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie.....	11
2.3	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	15
3	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	17
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	18
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2	Provinciaal beleid.....	19
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	19
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.3	Gemeentelijk beleid	28
3.3.1	Structuurvisie Cuijk	28
3.3.2	Regeling kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk.....	29
4	PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN.....	30
4.1	Milieuaspecten	30
4.1.1	Bodem	30
4.1.2	Akoestiek.....	30
4.1.3	Luchtkwaliteit	31
4.1.4	Externe veiligheid.....	33
4.1.5	Milieuzonering.....	34
4.1.6	Geurhinder	36
4.1.7	Gezondheid	38

4.2	Fysieke aspecten	39
4.2.1	Cultureel erfgoed	39
4.2.2	Ecologie	42
4.2.3	Waterhuishouding	44
4.2.4	Verkeer en parkeren.....	48
4.2.5	Kabels en leidingen	49
5	AFWEGING BELANGEN	50
6	PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	51
7	BIJLAGEN	52
1.	Bouwkundig renovatieplan	
2.	Landschappelijk inpassingsplan.....	
3.	Memo stikstofdepositie	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie **5.1.2e** (hierna: initiatiefnemers) bezit ter plaatse van Kalkhofseweg 28 een voormalige agrarische bedrijfslocatie die sinds jaren in gebruik is als woonperceel. Er vinden al tientallen jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats op locatie. Op locatie is er sprake van een karakteristiek woonhuis met cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden. Kalkhofseweg 28 betreft de karakteristieke T-boerderij met bouwjaar 1802. Het gebouw bestaat uit een kenmerkend 'voorhuis' met daarachter de oude 'stalruimten'. De geschatte inhoud van het gebouw is circa 2.000 m³. De karakteristieke T-boerderij oogt verouderd. Op locatie zijn nog diverse bijgebouwen aanwezig.



Afbeelding 1 Ligging besluitgebied (rood omlijnd) ten opzichte van omgeving.

Initiatiefnemers hebben het voornemen de karakteristieke T-boerderij te renoveren, te verbouwen en te splitsen in meerdere wooneenheden. Het betreft de realisatie van drie betaalbare huurwoningen in de categorie midden-huur, vrije sector (à 107 m²/118 m²).

Het voorliggende initiatief is niet direct toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd' (d.d. 30-6-2022) van de gemeente Land van Cuijk. Derhalve is door initiatiefnemer middels een vooroverleg (kenmerk: Z2022-00003226, d.d. 13-7-23) overleg gevoerd met de gemeente Land van Cuijk over het voorgenomen initiatief. Aanleiding was een eerste schrijven (d.d. 14-12-22) en tweede schrijven (d.d. 15-3-23) inzake het voorgenomen plan van initiatiefnemer.

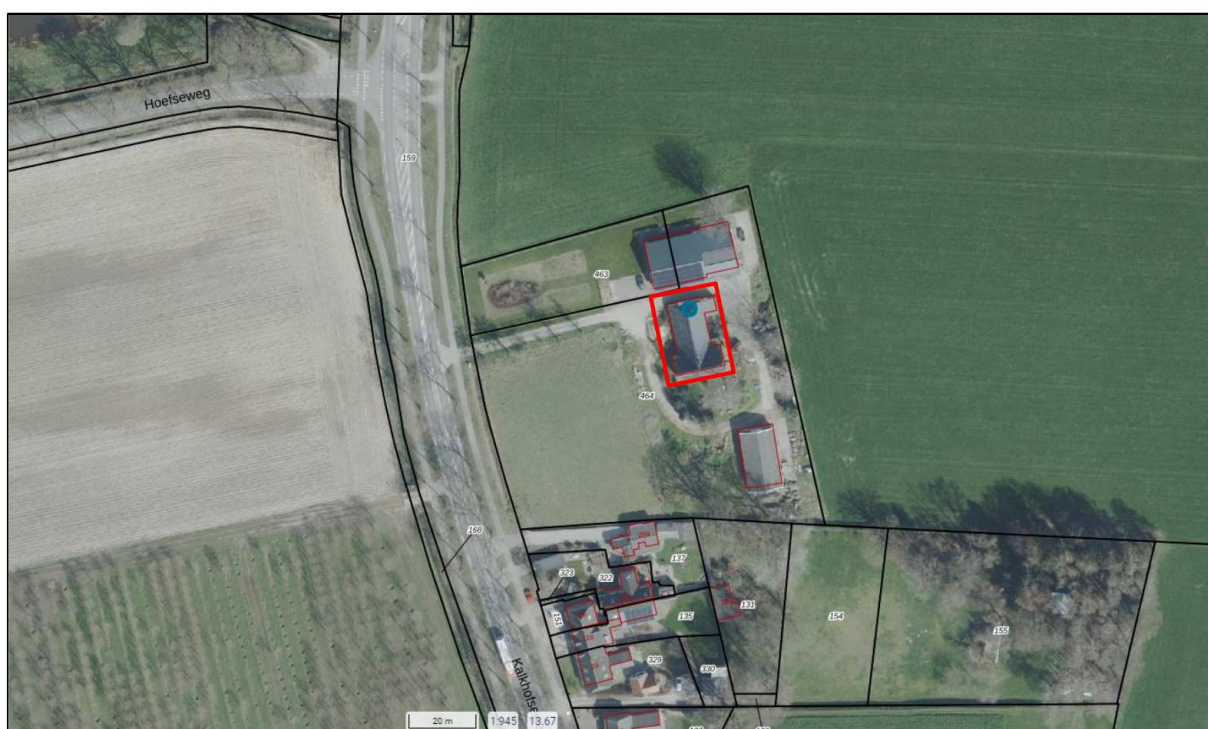
Om de voorgenomen ontwikkeling in juridische planologische zin mogelijk te maken, dient buitenplanse te worden afgeweken van de regels in het bestemmingsplan. De strijdigheid van het planvoornemen met het vigerende bestemmingsplan kan in juridisch planologische zin worden geborgd middels de kruimelgevallenregeling. Door middel van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo kan in combinatie met artikel 4, lid 1 en lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (via de zogenaamde kruimelgevallenregeling).

Toepassing van de kruimelgevallenregeling is enkel mogelijk indien wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de

aanvraag voor de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met het bestemmingsplan'. In het document wordt getoetst aan de aspecten die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het besluitgebied

Het besluitgebied betreft adres Kalkhofseweg 28. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie H, nummers 463 en 464. De karakteristieke T-boerderij ligt op een kleine 300 meter buiten de rand van de bebouwde kom van Haps. De locatie is gelegen aan de noordzijde van een bebouwingscluster aan de Kalkhofseweg. De omgeving van het besluitgebied wordt getypeerd als zijnde overgangsbied van de bebouwde kom van het dorp naar het buitengebied gelegen tussen de kernen van Haps, Vianen en Cuijk. Het besluitgebied bestaat uit een karakteristieke T-boerderij met diverse bijgebouwen. Het betreft onder andere Kalkhofseweg 28a en Kalkhofseweg 28b. De gebouwen behorende tot deze adressen zijn reeds vergund. Voor meer informatie, zie paragraaf 2.1.



Afbeelding 2 Uitsnede luchtfoto met ligging kadastraal perceel en het besluitgebied (rood omljnd)

1.3 Huidig juridisch planologisch regime

Voor de gronden binnen de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd' (d.d. 30-6-2022) van de gemeente Land van Cuijk. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd' zijn de gronden waar de T-Boerderij is gelegen bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Hierbij geldt op deze gronden eveneens een archeologische dubbelbestemming in de zin van 'Waarde – Archeologie 5'. De gronden zijn daarnaast aangeduid met diverse functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen. Het betreft de gebiedsaanduidingen 'overige zone – accentgebied boom- en vaste plantenteelt', 'overige zone – funnel', 'overige zone – radarverstoringsgebied' en 'overige zone – dassencorridor'. Wat betreft de dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen zie hoofdstuk 3 en paragraaf 4.2 voor een nadere toetsing en motivering. Ten

aanzien van gebiedsaanduidingen geldt dat deze niet van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling. Daarnaast belemmert de ontwikkeling deze waarden niet.



Afbeelding 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd' met globale aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, terras, tuinen, erven en terreinen. Voor wonen geldt dat niet meer een woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven. Deze aanduiding is niet aanwezig op locatie. Daarnaast geldt op locatie het behoud van karakteristieke bebouwing in verband met de aanduiding 'karakteristiek'. In lijn met deze aanduiding zijn de 'algemene bouwregels' in artikel 35 van toepassing. Namelijk:

Artikel 35.2 Karakteristieke bebouwing

- a. *Het slopen van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is niet toegestaan.*
- b. *Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde onder a, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 1. *De sloop en herbouw dienen vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt meer gewenst te zijn dan restauratie.*
 2. *Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.*

Daarnaast is in het oude bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de voormalige gemeente Cuijk het object Kalkhofseweg 28 opgenomen als 'karakteristiek object' middels de 'kaart karakteristieke objecten in de gemeente Cuijk' en de 'Nota actualisatielijst karakteristieke objecten in de gemeente Cuijk 2010'. Hierin is het volgende opgenomen, zie navolgende uitsnede. Het stalgedeelte is hierbij uitgebreid omschreven. Een omschrijving van het woongedeelte ontbreekt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de renovatie, verbouwing en het splitsen van de karakteristieke T-boerderij in meerdere wooneenheden. Het betreft de realisatie van drie betaalbare huurwoningen. De ontwikkeling is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat met het plan het aantal wooneenheden wordt uitgebreid en er mogelijk wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van aanwezige karakteristieke elementen. Hierdoor dient middels een plan worden aangetoond op welke wijze wordt gehandeld in lijn met artikel 35.2. Hiertoe is een bouwkundig renovatieplan opgesteld. Voor meer informatie zie paragraaf 2.2 en meer specifiek bijlage 1.

Adres	Kalkhofseweg 28
Plaats	Haps
x/y coördinaten	187.478/412.780
Code	
Naam object	
Type	Boerderij
Bouwjaar	1800-1850
Bijzonderheden	<u>Stalgedeelte</u> -Wolfsdak met Tuile du Nord -Vlechtingen en korfboog in achtergevel -Staldeuren onder korfboog verdwenen -Schuifdeuren en stalramen vermoedelijk in jaren 20 van de vorige eeuw aangebracht <u>Woongedeelte</u> -Beoordeling op afstand, bemoeilijkt door begroeiing
	

In lijn met het vooroverleg (kenmerk: Z2022-00003226, d.d. 13-7-23) is met de gemeente Land van Cuijk besproken om het voornemen in juridisch planologische zin mogelijk te maken door buitenplans af te wijken van de regels in het bestemmingsplan met toepassing van de kruimelgevallenregeling. Door middel van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo kan in combinatie met artikel 4, lid 1 en lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (via de zogenaamde kruimelgevallenregeling).

Concreet wordt artikel 4 lid 1 bijlage II Bor toegepast om de karakteristieke T-boerderij minimaal uit te breiden. Initiatiefnemers hebben het voornemen de karakteristieke T-boerderij te renoveren, te verbouwen en te splitsen in meerdere wooneenheden. Hiertoe dienen de woningen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 waardoor diverse energiebesparende maatregelen getroffen dienen te worden, zoals het aanbrengen van isolatiematerialen. Door deze maatregelen zal het pand minimaal worden vergroot qua oppervlak en inhoud.

Op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor wordt het gewijzigde gebruik van de karakteristieke T-boerderij, in de zin van drie wooneenheden, in juridisch planologische zin geborgd. Toepassing van dit artikel is mogelijk, omdat het besluitgebied is gelegen in de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Doordat er sprake is van een bebouwingscluster gelegen nabij de bebouwde kom kan in lijn met jurisprudentie¹ dit lid worden toegepast.

Toepassing van de kruimelgevallenregeling is enkel mogelijk indien wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met het bestemmingsplan'. In het document wordt getoetst aan de aspecten die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komen de bestaande en gewenste situatie aan bod. De hoofdlijnen van het beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3, waarna in hoofdstuk 4 nader wordt ingegaan op de planologische- en milieuhygiënische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een afweging van belangen weergegeven en wordt in hoofdstuk 6 de procedure, overleg en planstukken beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd.

¹ Uitspraak 202003604/1/R1 en 202003604/2/R1 - Raad van State
ECLI:NL:RVS:2015:450, Raad van State, 201402758/1/A1 (rechtspraak.nl)
Uitspraak 201009877/1/H1 - Raad van State

2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

2.1 Bestaande situatie

Kalkhofseweg 28 betreft de karakteristieke T-boerderij met bouwjaar 1802. De karakteristieke T-boerderij aan de Kalkhofseweg 28 staat op enige afstand van de Kalkhofseweg, aan een verharde oprit. Op de eerste kadastrale kaart, getekend in 1832, is de locatie waar de boerderij Kalkhofseweg 28 nu staat, reeds bebouwd met een huis. De boerderij is van 1802 tot 1950 voornamelijk bewoond door meerdere generaties van één familie met boerenafkomst. Door de jaren heen zijn er diverse aanpassingen gedaan. Het gebouw bestaat uit een kenmerkend 'voorhuis' met daarachter de oude 'stalruimten'. De geschatte inhoud van het gebouw is circa 2.000 m³. Zo is er tussen 1970 en 1985 een melkruimte bijgebouwd aan de achterzijde van de boerderij. In 1951 is de oude voorgevel gerenoveerd door een nieuwe gemetselde gevel te plaatsen voor de oude. Hiervoor is destijds een vergunning verleend door de voormalige gemeente Haps. De karakteristieke T-boerderij oogt verouderd.

In lijn met onderhavige ontwikkeling is een 'Bouwkundig renovatieplan met karakteristieke waarden T-boerderij Kalkhofseweg 28 te Haps' opgesteld door STT Bouwadvies. Het betreft een plan voor het behouden van belangrijke karakteristiek waarden en het inpandig splitsen van de T-boerderij. Dit plan omschrijft uitgebreid de bestaande situatie van het plan. Voor meer informatie, zie bijlage 1.

Binnen het perceel hebben in de loop der jaren diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is op locatie een mantelzorgfunctie gerealiseerd en in gebruik. Daarnaast zijn verouderde en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en is hiertoe op locatie een nieuwe veldschuur herbouwd. Hiertoe is op locatie voorzien in kwaliteit verbeterende maatregelen in de zin van extra landschappelijke inpassing en waterberging. De locatie is via een in- en uitrit ontsloten op de Kalkhofseweg.

De bijgebouwen die op locatie aanwezig zijn, betreffen onder andere Kalkhofseweg 28a en 28b. Ten aanzien van Kalkhofseweg 28a & 28b geldt dat dit gebouw in eerste instantie is vergund als B&B middels de vergunning 'herbouwen van een veldschuur t.b.v. B&B en opslag + renoveren schuur' (kenmerk OG-C9563, d.d. 8 februari 2018). Het gebouw is gelegen binnen de bestemming 'Wonen' op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'. De inpandige opslag is als zodanig gerealiseerd en in privégebruik.

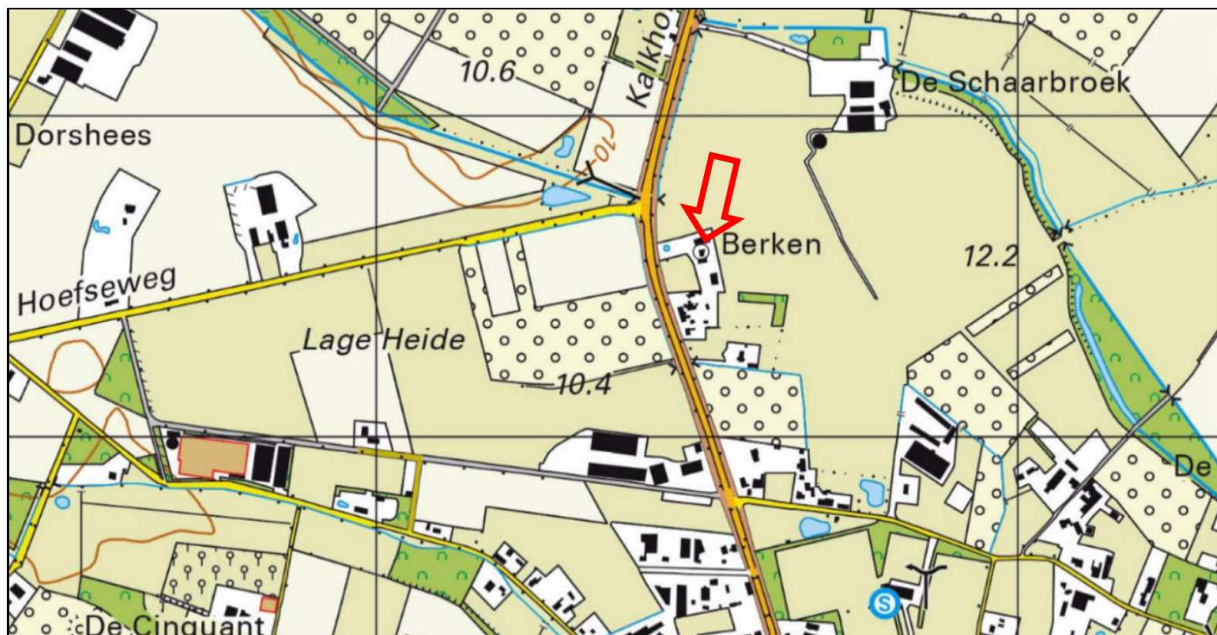
Als tijdelijke afwijking van deze vergunning wordt Kalkhofseweg 28a op grond van artikel 2 lid 22 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg van de zorgbehoevende. De mantelzorgfunctie komt te vervallen op het moment dat de zorgbehoevende komt te overlijden. Op moment dat mantelzorg komt te vervallen, wordt teruggevallen op de vergunning van de B&B.

Aanvullend is voor Kalkhofseweg 28b een vergunning verleend voor de tijdelijke bewoning van de B&B voorziening (kenmerk RBRO/C16494 d.d. 9 april 2021). De tijdelijke bewoning van de B&B is ten behoeve van de mantelzorger die als verzorger voor de zorgbehoevende staat geregistreerd. Deze vergunning is verleend met toepassing van de kruimelgevallenregeling. Door middel van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo kan in combinatie met artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), is tijdelijk afgeweken van het bestemmingsplan. In lijn met het vooroverleg (kenmerk: Z2022-00003226, d.d. 13-7-23) en toepassing van deze tijdelijke termijn is besproken tussen gemeente en initiatiefnemer dat de tijdelijke bewoning van de B&B komt te vervallen op een uiterlijke datum van 1 januari 2027. Dus op moment dat de tijdelijke bewoning van 28b wordt gestaakt, wordt teruggevallen op de vergunning van de B&B. Ter impressie van de bestaande en vergunde situatie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 4 Impressie huidige situatie Kalkhofseweg 28, 28a & 28b

De projectlocatie, in de zin van de karakteristieke T-boerderij, ligt op een kleine 300 meter buiten de rand van de bebouwde kom van Haps. De locatie is gelegen aan de noordzijde van een bebouwingscluster aan de Kalkhofseweg. De omgeving van het besluitgebied wordt getypeerd als zijnde overgangsgebied van de bebouwde kom van het dorp naar het buitengebied gelegen tussen de kernen van Haps, Vianen en Cuijk. Ten noorden en ten oosten is er sprake van een open agrarisch landschap. Op circa 250 meter afstand ten noordoosten van het projectgebied is een melkveehouderij gelegen.



Afbeelding 5 Ligging besluitgebied in topografische kaart (ligging aangeduid met rode pijl)

Ten zuiden zijn op geringe afstand diverse woonfuncties gelegen. Op meer dan 80 meter ten westen van het bestaande woonperceel Kalkhofseweg 28 is er sprake van een akker met bometeelt. De locatie is via een verharde in- en uitrit ontsloten op de Kalkhofseweg. Via de Kalkhofseweg is in zuidelijke richting Haps te bereiken en in noordelijke richting Cuijk. De op- en afrit van Rijksweg A73 is gelegen op 5 minuten rijden.

2.2 Toekomstige situatie

De karakteristieke T-boerderij Kalkhofseweg 28 heeft een rijke bouwhistorie. Door de jaren heen zijn er diverse aanpassingen gedaan. Op dit moment oogt het object verouderd. Initiatiefnemers hebben het voornemen de karakteristieke T-boerderij te renoveren, te verbouwen en te splitsen in meerdere wooneenheden. Het betreft de realisatie van drie betaalbare huurwoningen. Ter bescherming en het versterken van de karakteristieke waarden van het historisch pand is in lijn met de ontwikkeling een 'Bouwkundig renovatieplan met karakteristieke waarden T-boerderij Kalkhofseweg 28 te Haps' opgesteld door STT Bouwadvies. Het betreft een plan voor het behouden van belangrijke karakteristiek waarden en het inpandig splitsen van de T-boerderij. Voor meer informatie, zie bijlage 1. Een samenvatting wordt hieronder gegeven.

In lijn met het bouwkundig renovatieplan is een opsomming gegeven de karakteristieke elementen die gewaarborgd moeten worden en niet mogen verdwijnen en die hersteld of in ere herbouwd moeten worden om vervolgschade te voorkomen. Het betreft de volgende elementen:

- Het metselwerk "Boeren vlecht" waar deze zichtbaar zijn. Achtergevel en kopgevel stal.
- De uitkragende steunbeertjes in de kopgevels van het woongedeelte.
- Het sprekend hoogoplopende dak met de "ouderwetse kruispan".
- De raaplaag "ouderwetse cementplint" rondom het woongedeelte van de boerderij.
- Het hooiluik in de kopgevel van de stal.
- Het getoogde metselwerk de oude doorgang van de stal voor paard en wagen.



Afbeelding 6 Impressie planvoornemen met voorstel behoudt karakteristieke elementen

Een uitgebreide motivering is bijgevoegd in bijlage 1. Ter impressie zie navolgende afbeeldingen. Conform advies bouwkundig renovatieplan mogen er geen uitbouwen gerealiseerd worden waarbij het beeldbepalende karakter wordt verstoord. Bestaande uitbouwen bij het moment van opname mogen behouden blijven.



Afbeelding 7 Impressie planvoornemen met voorstel behoudt karakteristieke elementen

Op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, voor meer informatie zie paragraaf 3.2, is splitsen enkel mogelijk als het pand een beeldbepalend pand betreft of beschikt over een monumentale status. Uit de onderbouwing van de gemeente in het bestemmingsplan, zie paragraaf 1.3, en het bouwkundig renovatieplan is geconcludeerd dat het pand beeldbepalende kwaliteiten en cultuurhistorische waarde bezit die van betekenis zijn voor de directe omgeving van het pand. Het pand kan daarom aangemerkt worden als karakteristiek. Met toepassing van de kruimelgevallenregeling, in de zin van artikel 4 lid 1 en lid 9 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de woningsplitsing in juridisch planologische zin geborgd. De wezenlijke bestemming van wonen verandert middels deze splitsing niet.



Afbeelding 8 Impressie planvoornemen met voorstel behoudt karakteristieke elementen

Met het formeel splitsen van de woning dient worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Hierbij wordt de karakteristieke T-boerderij gesplitst met een brandscheiding en dienen diverse energiebesparende maatregelen getroffen te worden. Hierdoor zal het pand qua maatvoering (inhoud en oppervlakte) iets worden vergroot. Hierdoor is toepassing van de kruimelgevallenregeling mede benodigd. Ter impressie zie voorgaande en navolgende afbeeldingen. Met deze gebouwelijke ontwikkeling zijn initiatiefnemers voornemens om het pand te renoveren met behoud van de karakteristieke en beeldbepalende elementen. Het betreft het herstellen van het metselwerk rondom het karakteristieke pand, het herstellen van de uitkragende steunbeertjes, het herstellen en verbeteren van het dak en bijhorende

constructie (zoals spanten en pannen), het herstellen van de raaplaag rondom het karakteristieke pand en het herstellen van diverse karakteristieke elementen zoals het hooiluik en het herstellen van de kozijnen. Deze handelingen worden meegenomen in onderhavig plan als fysieke tegenprestatie in lijn met de beleidsmaatregel 'maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Voor meer informatie hieromtrent, zie paragraaf 3.2.



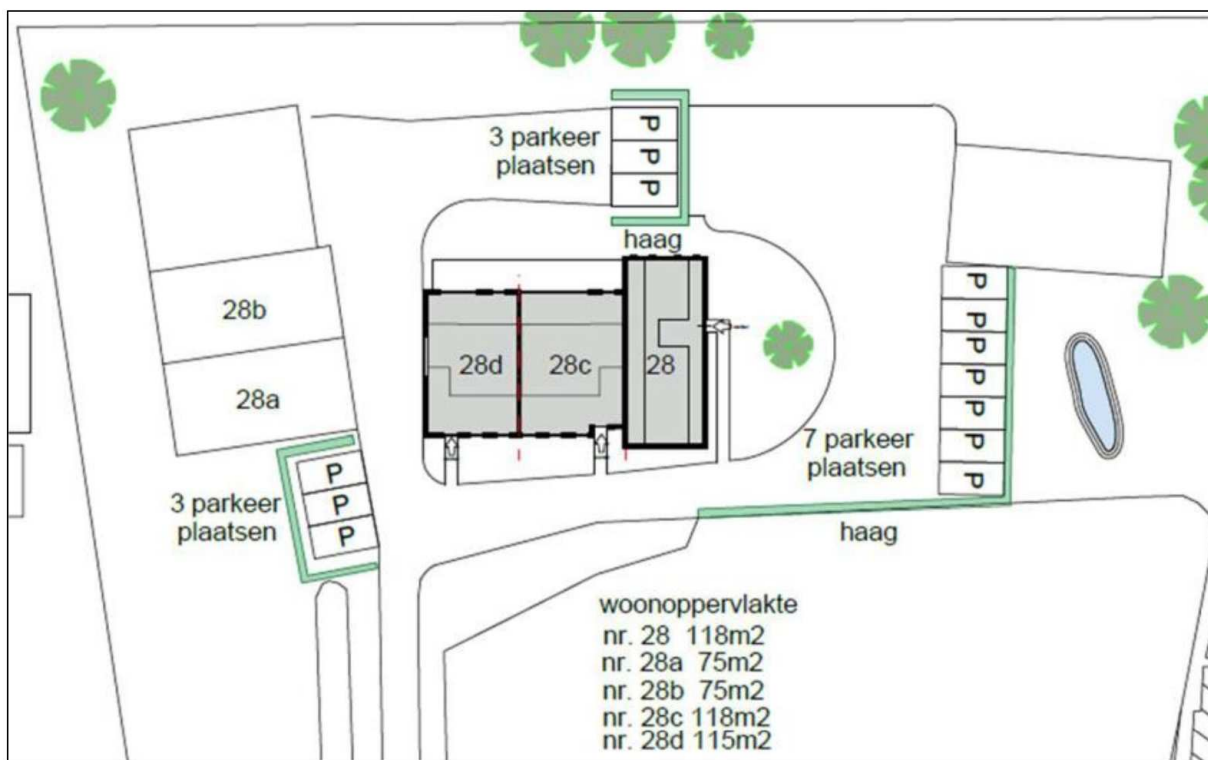
Afbeelding 9 Impressie splitsing begane grond.

In lijn met het plan blijven bestaande gebouwen op het woonerf ongewijzigd. Zoals wordt onderbouwd in paragraaf 2.1 wordt voor deze bijgebouwen teruggevallen op eerder vergunde situaties. Met de splitsing van de karakteristieke T-boerderij wordt geen nieuw bijgebouw gerealiseerd. De huurders van de drie woningen krijgen de mogelijkheid om een kleine berging te gebruiken nabij Kalkhofseweg 28b die gerealiseerd wordt in het bestaande bijgebouw die reeds als zodanig is gerealiseerd.

Gepaard gaande met de ontwikkeling blijft het woonerf qua tuin grotendeels ongewijzigd. Op het perceel H nummers 463 en 464 heeft reeds een grootschalige landschappelijke inpassing voorgedaan. Deze erfinrichting maakte onderdeel uit van de vergunningaanvragen behorende tot Kalkhofseweg 28a en 28b. Deze landschappelijke inpassing is reeds gerealiseerd en hiervoor is ook reeds gebruik gemaakt van subsidiemogelijkheden bij de provincie Noord-Brabant. Deze landschappelijke inpassing maakt derhalve geen onderdeel uit van de fysieke tegenprestatie zoals opgenomen in paragraaf 3.2.2. Een impressie van de landschappelijke inpassing is weergegeven in navolgende afbeelding. Voor een meer gedetailleerde weergave, zie bijlage 2.

De ontwikkeling is passend in de omgeving. Het beeldbepalende karakter van het gebouw blijft behouden voor de toekomst. Qua nutsvoorzieningen wordt aangesloten op de bestaande voorzieningen op locatie. De bestaande verkeersontsluiting op de Kalkhofseweg via het verharde pad blijft ongewijzigd.

Dit geldt ook voor de verharding die reeds aanwezig is op het erf. Op locatie worden vooralsnog 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Voor meer informatie, zie paragraaf 4.2.4.



Afbeelding 10 Impressie splitsing 5.1.2e met nieuwe huisnummers 28c + 28d en ingetekende parkeerplaatsen

Naast onderhavige onderbouwing en bijhorende procedure wordt voor de splitsing van de woning een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen. Deze vergunning wordt aangevraagd na het doorlopen van de procedure aanvraag 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal geschieden onder de Omgevingswet.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door een overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. De dichtstbijzijnde gelegen woningen betreffen de woningen in de bebouwingscluster aan de Kalkhofseweg. Namelijk, Kalkhofseweg 26c tot en met Kalkhofseweg 22.

Het dorpshart van Haps is gelegen op enkele honderden meters ten zuiden van het besluitgebied. Het dorp Vianen is op circa 1,5 km ten noorden gelegen. Zoals in paragraaf 2.2 omschreven is de T-boerderij een karakteristiek woonhuis met beeldbepalende elementen. Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Het betreft de realisatie van drie betaalbare huurwoningen. Hiermee wordt een duurzame instandhouding van het beeldbepalende pand verwezenlijkt.

Gezien vanaf de Kalkhofseweg (bestaande inrit) zal de karakteristieke T-boerderij, mede gezien de verhoogde ligging, centraal en beeldbepalend blijven ten opzichte van de bestaande bijgebouwen. Hierbij sluit het plan aan op de reeds gerealiseerde landschappelijke inpassing op locatie.

De ontwikkeling leidt niet tot een negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten ten opzichte van het eigen woonerf en de omgeving. Functioneel gezien past de ontwikkeling goed binnen de

omgeving, aangezien er in de omgeving sprake is van een bebouwingscluster waarbij wonen de hoofdfunctie betreft.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan zowel op de korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.



Afbeelding 11 Impressie landschappelijke inpassing Kalkhofseweg 28 (bron: ORBIS)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen de beleidskaders van het Rijk, Provincie Noord-Brabant en de gemeente Land van Cuijk. In navolgende paragrafen vindt een toetsing plaats aan de diverse van toepassing zijnde beleidskaders.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Met de ontwikkeling in de zin van de renovatie, verbouwing en splitsing van de karakteristieke T-boerderij in drie wooneenheden wordt aangesloten op de woonbehoeften in de omgeving. Bovendien geldt voor het besluitgebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de aard en omvang van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard van het planvoornemen, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het besluitgebied is gelegen binnen diverse beschermingsgebieden conform het Rarro.

Op circa 10 kilometer afstand bevindt zich militair luchtvaartterrein en munitieopslagplaats Vliegbasis Volkel en op circa 8 kilometer afstand van het planvoornemen bevindt zich het voormalige militair oefenterrein Langenboom. Echter is het besluitgebied niet gelegen binnen de invloedsafstanden hiervan. Onderhavig planvoornemen is voor wat betreft het militaire luchtvaartterrein, de munitieopslagplaats en het militair oefenterrein geen belemmering.

Het besluitgebied is daarentegen wel gelegen binnen het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel. Deze aanduiding is zowel opgenomen in het Rarro als in het geconsolideerde bestemmingsplan buitengebied. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - radarverstoringgebied' en de aanduiding 'overige zone – funnel' zijn mede bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringgebied en het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Op deze gronden mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Gelet op de toegestane hoogtes is onderhavig planvoornemen geen belemmering.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot

een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond.

Toetsing

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. De bestemming van wonen verandert middels de splitsing niet. Het plan is qua aard en omvang passend binnen de kaders van de Ladder. Tenslotte heeft de Afdeling op 16 september 2015 geoordeeld dat een plan dat ten hoogste 11 woningen mogelijk maakt, gelet op het aantal, niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. In onderhavig plan is sprake van het splitsen van een karakteristieke T-boerderij in drie wooneenheden, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6. De Ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor meer informatie, zie hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze visie is een actualisatie van de Structuurvisie ruimtelijke ordening uit 2014. Met de omgevingsvisie geeft Noord-Brabant de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2050. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

In de omgevingsvisie hanteert de provincie 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit' Dit is onder te verdelen in:

- Een gezonde leefomgeving: gezondheid gaat volgens de provincie om "quality of life", welzijn en het bevorderen van gezondheid. Daarnaast wil Noord-Brabant benadrukken dat er twee aandachtspunten vanuit de meer klassieke benadering van gezondheid bestaan. Dit zijn

- behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit;
- Een veilige leefomgeving: bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten;
- Een goede omgevingskwaliteit: vanuit alle opgaven wil de provincie werken aan een goede omgevingskwaliteit; zowel in de bebouwde als de onbebouwde omgeving.

Vanuit de basisopgave onderscheidt de provincie Noord-Brabant vier hoofdopgaven:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Het betreft de realisatie van drie betaalbare huurwoningen. Met het planvoornemen blijft de karakteristieke T-boerderij behouden voor de toekomst. In lijn met het landschappelijk inpassingsplan is het woonerf reeds landschappelijk ingepast. Deze wordt duurzaam in stand gehouden en blijft ongewijzigd met het planvoornemen.

De gekozen nieuwe invulling van de locatie draagt initiatiefnemer op meerdere punten bij aan de verwezenlijking van het provinciale beleid:

- Met het plan wordt een karakteristieke T-boerderij gesplitst in drie wooneenheden en wordt een fysieke tegenprestatie geleverd met het behouden van de karakteristieke waarden van het pand overeenkomstig het bouwkundig renovatieplan. Voor meer informatie zie paragraaf 2.2 en meer specifiek bijlage 1.
- Met het plan wordt de bedreiging gekeerd die het verval van een karakteristiek gebouw kan vormen voor de economische en sociaal-culturele vitaliteit van de omgeving;

Het initiatief draagt bij aan de hoofdopgave 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

Afweging

Het planvoornemen handelt in lijn is met de hoofdopgave 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) vastgesteld. Op 1 augustus 2023 is een nieuwe geconsolideerde versie vastgesteld. Deze nieuwe versie vervangt de geconsolideerde versie van 8 december 2020. Er hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van de beleidsregels op het gebied van 'wonen in landelijk gebied'.

De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening

om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De IOV vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Toetsing

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een besluitgebied in is gelegen. Het besluitgebied is in de IOV aangeduid als 'Landelijk gebied'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 12 Uitsnede kaart 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' met globale aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

Ter plaatse van het besluitgebied gelden de volgende werkingsgebieden:

- Gemengd landelijk gebied
- Beperkingen veehouderij
- Stalderingsgebied
- Verstedelijking afweegbaar

Hierna wordt achtereenvolgens aan de overige relevante artikelen van de IOV getoetst.

Basiskaart Landelijk gebied

Volgens de kaart, zie voorgaande afbeelding, is onderhavig besluitgebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief, het splitsen en behouden van een karakteristieke T-boerderij in drie wooneenheden maakt

onderdeel uit van een multifunctioneel gebied. De omgeving blijft als overgangsgebied van de bebouwde kom naar het buitengebied functioneren. Op locatie was al sprake van wonen en blijft in de toekomst sprake van wonen. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied.

Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' zijn in zijn geheel van toepassing op het besluitgebied. Ter plaatse gelden derhalve restricties voor het uitbreiden van veehouderijbedrijven. Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op een dergelijke ontwikkeling, maar ziet toe op de splitsing van een karakteristieke T-boerderij. Deze aanduidingen zijn derhalve niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Watersystemen, -veiligheid en – berging

Op het besluitgebied is de aanduiding 'Diep grondwaterlichaam', 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' en 'Normen wateroverlast' van toepassing. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.3 (waterhuishouding).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

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

Deze aspecten zijn in de IOV nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Zorgvuldig ruimtegebruik brengt met zich mee dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de IOV of er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, als dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan. Daarnaast dient er bij stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Tenslotte dienen de gebouwen, bouwwerken en andere voorzieningen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Zoals omschreven in paragraaf 3.1.4 is in het kader van de ontwikkeling Kalkhofseweg 28 te Haps geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft daarmee de Ladder formeel niet doorlopen te worden.

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. De bestemming van wonen verandert middels de splitsing niet. Het pand wordt gesplitst in lijn met de beleidsmaatregel 'maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant', omdat het een karakteristiek pand betreft. De T-boerderij wordt verbouwd voor het realiseren van drie wooneenheden en wordt minimaal uitgebreid om te voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit 2012. De uitbreiding is beperkt doordat moet worden voldaan aan de eisen ten aanzien van veiligheid en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het pand gerenoveerd en worden karakteristieke elementen zo goed als mogelijk hersteld en gerenoveerd overeenkomstig het bouwkundig renovatieplan.

De erfinrichting, die reeds conform een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld, blijft grotendeels ongewijzigd. Ter impressie zie paragraaf 2.2. Deze landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel

uit van de fysieke tegenprestatie. Voor meer informatie zie navolgende sub paragraaf inzake 'beleidsregel maatwerkomgevingskwaliteit'.

Om de ontwikkelingen binnen het woonerf te borgen wordt een nieuw juridisch planologisch kader voorgelegd waarbij de splitsing van de karakteristieke T-boerderij is geborgd, een maximumaantal woonheden van drie stuks is geborgd en het renoveren en behouden van karakteristieke elementen is geborgd.

Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

Door middel van deze onderbouwing wordt er met toepassing van de lagenbenadering zorg voor gedragen dat met deze ontwikkeling rekening wordt gehouden met de waarden die ter plaatse en/of in de omgeving aanwezig zijn. Wat betreft de ondergrond geldt dat in het plan geen wijzingen plaats zullen vinden ter plaatse van de karakteristieke T-boerderij. In het plan worden archeologische waarden in voldoende mate geborgd, voor meer informatie zie paragraaf 4.2.1. In het kader van netwerk sluit de ontwikkeling aan op bestaande aanwezige voorzieningen en ontsluitingen. Ten aanzien van de bovenste laag geldt dat onderhavig initiatief een positief effect heeft ten aanzien van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Met de ontwikkeling blijft een karakteristieke T-boerderij behouden voor de toekomst en zal er sprake zijn van een duurzaam en toekomstbestendig woonerf. Voor meer informatie zie hoofdstuk 2.

In deze onderbouwing is getoetst en onderbouwd dat dit plan wat betreft de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag geen significant negatieve effecten heeft. Voor veel aspecten is er sprake van positieve effecten. Onderbouwd is ook dat het plan niet leidt tot belemmeringen voor de bestaande of toekomstige functies in de omgeving en van het omliggende gebied. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In onderhavige ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het behouden en versterken van de karakteristieke T-boerderij. In lijn met de splitsing van de T-boerderij conform de regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' worden diverse gebouwelijke maatregelen getroffen om de waardevolle

kenmerkende elementen te herstellen. Met name deze fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zal bijdragen aan meerwaardecreatie op locatie en heeft positieve effecten op een duurzame instandhouding van het pand. De kenmerken en waarden van dit landschap blijven ongewijzigd met onderhavige ontwikkeling doordat het woonerf aansluit op het reeds opgestelde landschappelijk inpassingsplan.

Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe 'meerwaardecreatie'.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een plan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In onderhavige ontwikkeling wordt een kenmerkende T-boerderij gesplitst met behoud en het versterken van kenmerkende elementen. Daarnaast is reeds een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het woonerf. Dit landschapsplan blijft ongewijzigd met onderhavige ontwikkeling. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 2.2. Het rekening houden met, het beschermen en instandhouden van de beeldbepalende elementen van de kenmerkende T-boerderij dient als voorschrift worden opgenomen in de beschikking behorende tot deze vergunningaanvraag.

In onderhavig plan wordt kortom in voldoende mate geborgd en aangetoond dat sprake is van kwaliteitsverbetering.

Wonen in Landelijk gebied en 'Beleidsregel omgevingskwaliteit'

Op 15 april 2022 is de door Provinciale Staten vastgestelde wijziging van de IOV in werking getreden. Daarmee is ook de nieuwe regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' in werking getreden. Voor de uitvoering van die regeling en het op uniforme wijze omgaan met het bepalen van de omvang van de tegenprestatie is een beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel geeft duidelijkheid aan gemeenten en initiatiefnemers over de invulling van de fysieke tegenprestatie en bevordert een gelijk speelveld ten opzichte van de oude 'ruimte-voor-ruimte-regeling'. Deze maatwerkregeling is geactualiseerd in de nieuwe geconsolideerde versie van 1 augustus 2023.

In afwijking van artikel 3.68 'Wonen in Landelijk gebied' is in de IOV de mogelijkheid opgenomen om beeldbepalende T-boerderijen te splitsen (artikel 3.69, sub b) middels een wijziging van het bestemmingsplan. Voorheen was deze mogelijkheid enkel voorbehouden aan bebouwing (boerderijen) met cultuurhistorische waarden. Om een beeldbepalende T-boerderij te mogen splitsen, dient de gemeente te beoordelen of dat het pand een beeldbepalend karakter heeft.

Het verbouwen van dergelijke panden tot woning betekent een forse investering terwijl door de ontwikkeling de omgevingskwaliteiten kunnen worden versterkt. Wanneer sprake is van bestaande bebouwing, een onderliggend bestemmingsvlak (bouwperceel) en een bebouwingsconcentratie, is maatwerk mogelijk met betrekking tot de omgevingskwaliteit zoals opgenomen in de beleidsregel 'Omgevingskwaliteit'. Sluitstuk van de regeling is dat het te behouden beeldbepalende gebouw wordt beschermd tegen sloop. De tegenprestatie bedraagt € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid.

In lijn met de 'beleidsregel omgevingskwaliteit' is voor onderhavige ontwikkelingen artikel 3.69, sub b, en artikel 3.78 van toepassing.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 'Wonen in Landelijk gebied' kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. *N.v.t.*
- b. *een in pandige splitsing van een beeldbepalende T-boerderij als:*
 1. *een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte; en*
 2. *de beeldbepalende T-boerderij wordt behouden.*
- c. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- d. *N.v.t.*

Toetsing

In het kader van onderhavig plan is er sprake van het omzetten van een beeldbepalende boerderij in een woonhuis bestaande uit drie wooneenheden. De mogelijkheid van splitsing van een karakteristieke T-boerderij bestaat vanwege het belang van het behoud ervan. Met onderhavige ontwikkeling is, mede gelet op het bouwkundig renovatieplan, zie bijlage 1, de motivering in hoofdstuk 2 en paragraaf 4.2.1, sprake van een karakteristieke T-boerderij. Het belang van het behoud van het beeldbepalende karakter dient geborgd te worden in de voorschriften van voorliggende vergunningaanvraag. Doel van deze voorschriften is het behouden en borgen van karakteristieke elementen. Conform advies in het bouwkundig renovatieplan mogen er geen uitbouwen gerealiseerd worden waarbij het beeldbepalende karakter wordt verstoord. Bestaande uitbouwen bij het moment van opname mogen behouden blijven.

Op basis van het advies in het bouwkundig renovatieplan zijn voorstellen gedaan voor het renoveren, verbouwen en splitsen van de karakteristieke T-boerderij. Zie bijlage 1 behorende tot deze onderbouwing. Deze maatregelen dragen bij in een fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze fysieke tegenprestatie is uitgewerkt in de regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit'. De maatwerkregeling is opgenomen in artikel 3.78.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. *de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. *de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. *de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d. *de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;*
- e. *is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- f. *de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- g. *bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael; en*
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekael tot de mogelijkheden behoort;*
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
- c. n.v.t.*
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.*

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

Lid 4

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

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

Toetsing lid 1:

Sub a.: Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Het pand wordt gesplitst in lijn met de beleidsmaatregel 'maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant', omdat het een beeldbepalend pand betreft. De woning blijft als zijnde gebouw ongewijzigd en wordt minimaal uitgebreid. De uitbreiding is beperkt doordat moet worden voldaan in lijn met het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van veiligheid en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het pand wordt hierbij gerenoveerd en karakteristieke elementen worden hersteld.

Met het plan wordt een karakteristieke T-boerderij gesplitst en wordt een versterking van de omgevingskwaliteit geleverd met het behouden van beeldbepalende elementen van het pand overeenkomstig het bouwkundig renovatieplan, zie bijlage 1. Daarnaast heeft initiatiefnemer de wens om de aanwezige landschappelijke inpassing te behouden.

Sub b.: Onderhavige ontwikkeling en de genoemde ontwikkelingen, zoals genoemd onder sub a, komen ten goede aan het treffen van kwaliteit verbeterende maatregelen die gelijk staan aan de waarde van de benodigde fysieke tegenprestatie. Het investeren in het herstellen en het versterken van de waardevolle karakteristieke elementen van de T-boerderij is overeenkomstig de denklijn van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit'. Het plan wordt in voldoende mate anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Sub c.: Voor een nadere onderbouwing zie sub a en meer specifiek paragraaf 2.2.

Sub d.: Blijkens paragraaf 3.3 is de ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Ter plaatse van Kalkhofseweg 28 wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd

en gesplitst in drie wooneenheden. Het besluitgebied is gelegen in de kernrandzone nabij de bebouwde kom en het landelijk gebied. De locatie is onderdeel van een bebouwingscluster aan de dorpsrand van Haps. Met de ontwikkeling worden enkel gebouwelijke ontwikkelingen gedaan ten behoeve van het herstellen en versterken van karakteristieke elementen. De kenmerkende positionering van de T-boerderij blijft behouden en ongewijzigd.

Het uitvoeren en instandhouden kwaliteit verbeterende maatregelen wordt geborgd in de voorschriften van de onderhavige vergunningaanvraag.

Sub e.: Zoals onderbouwd in paragraaf 2.2 zijn de woonactiviteiten volhoudbaar naar de toekomst. Het herstellen en versterken van karakteristieke en waardevolle elementen is gewenst.

Sub f.: De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waarden in de omgeving en zal ook in de toekomst geen beperkingen opleveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Sub g.: In lijn met het planvoornemen is advies opgevraagd bij een bouwkundig adviseur. Er is een bouwkundig renovatieplan opgesteld, zie bijlage 1. Op basis van dit advies zijn voorstellen gedaan voor het renoveren, verbouwen en splitsen van de karakteristieke T-boerderij. Het plan wordt voorgelegd bij de specialisten van de provincie en de gemeente.

Toetsing lid 2:

Sub a.1.: Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. De karakteristieke T-boerderij is gelegen in een bebouwingscluster aan de Kalkhofseweg nabij de bebouwde kom van het dorp Haps. De ontwikkeling van de woningsplitsing gaat gepaard met het behouden van karakteristieke elementen conform het advies in het bouwkundig renovatieplan. Met het plan wordt expliciet rekening gehouden met de aanwezige waarden ten aanzien van landschap, cultuurhistorie, natuur en klimaat.

Sub a.2.: bij de splitsing van de karakteristieke T-boerderij bedraagt de tegenprestatie € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid. Ingeval van Kalkhofseweg 28 worden er twee wooneenheden toegevoegd. Conform de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' moet in de situatie van Kalkhofseweg 28, waarbij sprake is van de splitsing van een karakteristieke T-boerderij, 2 x €62.500,- worden geïnvesteerd die gelijk staan aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

In lijn met het planvoornemen is advies opgevraagd bij een bouwtechnicus. Er is een bouwkundig renovatieplan opgesteld, zie bijlage 1. Op basis van dit advies zijn voorstellen gedaan voor het renoveren, verbouwen en splitsen van de karakteristieke T-boerderij. Het betreft het herstellen van het metselwerk rondom het karakteristieke pand, het herstellen van de uitkragende steunbeertjes, het herstellen en verbeteren van het dak en bijhorende constructie (zoals spanten en pannen), het herstellen van de raaplaag rondom het karakteristieke pand en het herstellen van diverse karakteristieke elementen zoals het hooiluik en het herstellen van de kozijnen.

Het aanpakken van deze aspecten in totaliteit ten behoeve van het behouden en herstellen van de beeldbepalende elementen ligt tussen de €506.000 en €598.000 incl. btw. Dit bedrag is een eerste inschatting van de renovatie- en verbouwingskosten. In overleg met gemeente en provincie dient bezien te worden welke maatregelen wel en niet toegepast kunnen worden in lijn met de te leveren fysieke tegenprestatie.

De totale inzet wat betreft het versterken van de omgevingskwaliteit bedraagt in het kader van de Kalkhofseweg 28 meer dan de benodigde fysieke tegenprestatie à €125.000 dat gelijk staat aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit. In het kader van de ontwikkeling is de 'aanschaf van een resttitel' niet benodigd bij de

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Het plan voorziet in meer dan voldoende fysieke tegenprestatie voor de splitsing van de karakteristieke T-boerderij met het oog op het versterken van de omgevingskwaliteit.

Sub a.3.: de ontwikkeling betreft de splitsing van een karakteristieke T-boerderij. De realisatie van een ruimte-voor-ruimte-kavel is niet aan de orde in onderhavig plan.

Sub b.: er zijn geen rechten en toestemmingen meer aanwezig op locatie die betrekking hebben op een 'veehouderij'.

Sub c.: niet van toepassing in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Sub d.: zoals onderbouwd in paragraaf 4.2.1 ligt het besluitgebied niet in een cultuurhistorisch waardevol landschap. Het besluitgebied ligt ook niet in een aardkundig waardevol landschap, behoudens dat deze op geringe afstand ten noorden van het besluitgebied is gelegen. Met de splitsing van de karakteristieke T-boerderij vinden geen bodem verstorende activiteiten plaats. De renovatie, verbouwing en splitsing vindt plaats op gronden waar reeds sprake is van bebouwing. Het plan leidt vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet tot een belemmering voor het uitvoeren van de ontwikkelingen. Een verdere toelichting is te vinden in hoofdstuk 4.2.1 van deze toelichting.

Toetsing lid 3:

Sub a.: de locatie is formeel niet gelegen binnen een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie.

Sub b.: de ontwikkeling is gelegen binnen een bebouwingscluster ter hoogte van de Kalkhofseweg. Het besluitgebied ligt op enkele honderden meters afstand van de bebouwde kom van het dorp Haps. De bebouwingscluster betreft een overgangsgebied van de bebouwde kom naar het buitengebied. De ontwikkeling is een logische afronding van de bebouwde kom en het bebouwingscluster.

Toetsing lid 4:

Ondanks dat lid 4, op basis van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit', stelt dat 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'kwaliteitsverbetering landschap' niet meer van toepassing zijn. Zijn in het kader van onderhavige onderbouwing deze sub paragrafen wel toegevoegd. Voor meer informatie, zie eerdere onderbouwingen in deze paragraaf.

Conclusie provinciaal beleid

Met onderhavig plan wordt aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de gestelde regels in artikel 3.69 en 3.78. Met toepassing van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' is met onderhavig plan aangetoond dat de ontwikkeling een fysieke tegenprestatie borgt, die qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor de splitsing van de karakteristieke T-boerderij. Met het planvoornemen wordt de omgevingskwaliteit versterkt. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het besluitgebied een passende ontwikkeling is binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cuijk

In de Structuurvisie Cuijk is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven. De structuurvisie is opgedeeld in twee gebieden:

1. Het op de hogere gronden gelegen Dynamisch Cuijk
2. Vitaal landelijk Cuijk, het lageregelegen gebied.

Het besluitgebied is gelegen in het gebied 'Vitaal landelijk Cuijk'. Dit gedeelte van de gemeente bestaat voornamelijk uit agrarische gebied en natuurgebieden. De doelstelling voor dit gebied is 'behoud waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met name voor aan het buitengebied gebonden functies, mede in relatie tot de dynamiek ervan'. De landschappelijke waarden en natuurwaarden spelen daarbij een belangrijke rol. Daarnaast zet de gemeente in op een multifunctioneel buitengebied waarin functies niet met elkaar concurreren, maar in samenhang bijdragen aan een vitaal en leefbaar platteland.

Op het gebied van wonen wil de gemeente blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde woonmilieus; van stedelijk in de kern Cuijk tot zeer landelijk in de kleinere dorpskernen. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden gemaakt door ontwikkelingen te stimuleren en daarbij de leidende principes te hanteren.

Toetsing

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Door toepassing van de Beleidsregel maatwerk ruimtelijke ontwikkeling is behoud en versterking van de omgevingskwaliteit met voorliggend plan verzekerd (zie paragraaf 3.2.2). Dit sluit aan bij de doelstelling van het gebied 'Vitaal Cuijk'. Het plan is daarmee passend binnen de Structuurvisie Cuijk.

3.3.2 Regeling kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk

De 'Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk' biedt duidelijkheid over hoe de gemeente Land van Cuijk invulling geeft aan de uitgangspunten en werkafspraken voor een uniformere toepassing van de regeling in de praktijk. De Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.2) is hierin meegenomen. De Regeling betreft het maatwerk voor de gemeente Land van Cuijk, zodat balans tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de kwaliteit van het landschap gewaarborgd blijft.

De gevraagde kwaliteitsimpuls is van toepassing bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het betreft bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen planmatige ontwikkelingen en niet-planmatige ontwikkelingen. Met de niet-planmatige ontwikkelingen wordt bedoeld op min of meer op zichzelf staande (beperkte) ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals vergrotingen of vormveranderingen van agrarische bouwvlakken of andere functies, en omschakeling van functies. Of er een kwaliteitsverbetering wordt gevraagd, is afhankelijk van het effect dat de betreffende ontwikkeling heeft op het landschap. In bijlage 1 bij de Regeling is een uitwerking opgenomen van welk type projecten en ontwikkelingen tot welke categorie behoren.

Toetsing

Het renoveren, verbouwen en splitsen van de karakteristieke T-boerderij valt onder een categorie 1 ontwikkeling. Hiervoor is geen inpassing of tegenprestatie nodig.

Conclusie

Het plan is passend binnen het gemeentelijke beleid.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu-) invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Afweging

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. In voorliggend geval is er reeds sprake van een woonbestemming en dit gebruik wijzigt niet met onderhavige ontwikkeling. Er is met de ontwikkeling geen sprake van een functiewijziging naar een voor bodem gevoeliger gebruik. Een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Kortom, vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Akoestiek

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Afweging

Een woning is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. De afstand van de dichtstbijzijnde weg naar de te splitsen karakteristieke T-boerderij bedraagt 60 meter. De Kalkhofseweg betreft een weg met een maximumsnelheid van 80 km/u. Voor deze weg geldt derhalve een geluidszone. Op grond van artikel 74, lid 1, sub b van de Wgh bedraagt de geluidszone van een weg bestaande uit een of twee rijstroken 250 meter. De locatie is dus gelegen binnen de geluidszone van deze weg.

Echter omdat de Wet geluidhinder geen onderscheid maakt tussen bedrijfswoning, woning, plattelandswoning, er reeds sprake is van een woonfunctie op locatie is de 'woning' binnen de Wgh reeds gelegaliseerd. De ligging van de planlocatie ten opzichte van de nabije weg vormt derhalve geen belemmering. Het besluitgebied is voor het overige niet gelegen binnen een geluidszone van industrie

en spoorwegen. Voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van geluid zie paragraaf 4.1.5 milieuzonering.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het planvoornemen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor het onderdeel ultrafijnstof zijn geen grenswaarden opgenomen.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu\text{g}/\text{m}^3$). De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof of stikstofdioxide.

Als de 3% grens voor NO_2 en PM_{10} niet wordt overschreden, is het plan NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist.

NIBM

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Op basis van de CROW, zie paragraaf 4.2.4, is er sprake van extra verkeersbewegingen op locatie.

Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld waarmee op eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool. In de NIBM-tool dient alleen het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van een ontwikkeling te worden ingevoerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	25
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitgaande van gemiddeld 25 motorvoertuigbewegingen per etmaal, op basis van de berekende verkeersgeneratie in paragraaf 4.2.4 'Verkeer en parkeren', wordt de 3% grens niet overschreden. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekenende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft. Dit aantal wordt bij lange na niet gehaald.

Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2022 ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 16 µg/m³ en 18 µg/m³. De concentratie NO₂ bedraagt tussen de 10 µg/m³ en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en het planvoornemen wordt niet belemmerd ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.1.4 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.

Algemeen

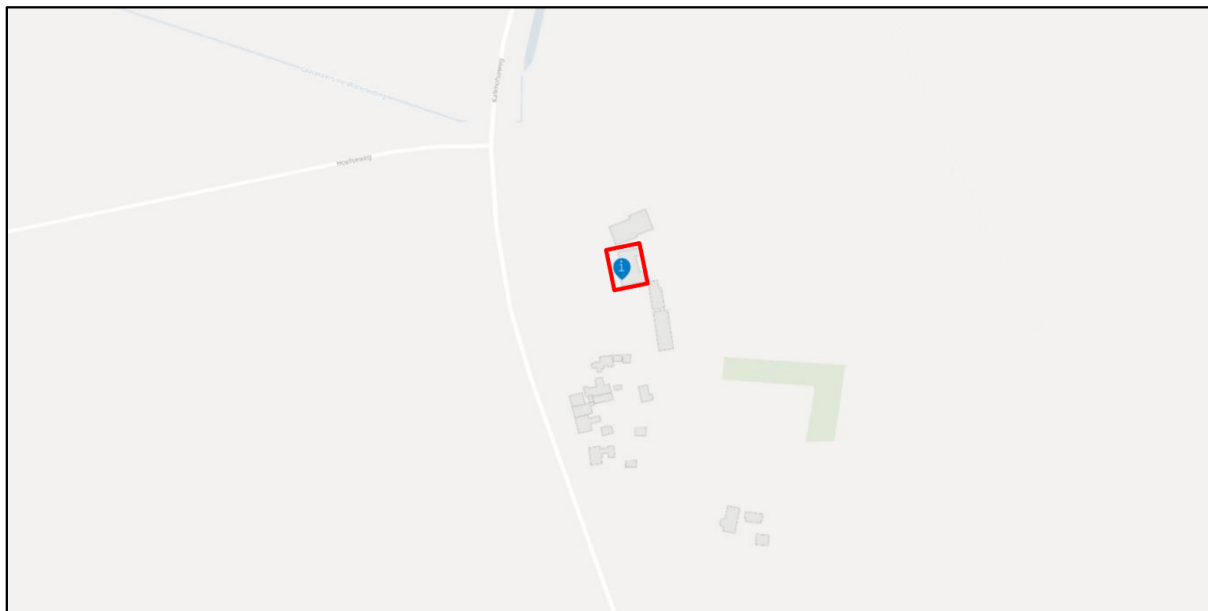
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd 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 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, 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).



Afbeelding 13 Uitsnede risicokaart met globale ligging besluitgebied (rood omlijnd)

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. In verband met het borgen van een goed woon- en leefklimaat en het voldoen aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen de effecten op

het gebied van externe veiligheid getoetst te worden. Voorgaande afbeelding toont de risicokaart met daarop het besluitgebied in de directe omgeving daarvan.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het besluitgebied geen externe risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De ligging van het projectgebied ten opzichte van risicovolle activiteiten vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovoltransport over spoorwegen en water

Er zijn geen spoorwegen en waterwegen gelegen in de nabijheid van het besluitgebied en daarmee vormt het geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

De A73 is op een afstand van 1,3 km ten oosten van de karakteristieke T-boerderij gelegen. Deze afstand is dusdanig groot dat dit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport door buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Er vindt in de directe omgeving van het besluitgebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De ligging van het besluitgebied vormt derhalve geen belemmering.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Tabel 1: Richtafstanden rustige woonwijk en gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. In de directe omgeving zijn namelijk meerdere functies naast elkaar aanwezig in het bebouwingscluster rondom de Kalkhof^{5.1.2e}. Het betreft diverse woningen, agrarische bedrijven, een hondenopvang en een sportpark. Deze functies zijn in de huidige situatie al aanwezig. In verband met het 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met een afstandstap worden verlaagd.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De te splitsen karakteristieke T-boerderij betreft daarentegen wel een milieugevoelige functie. Medewerking aan het voornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de ontwikkeling bedrijven in de omgeving niet in haar activiteiten frustreert.

In de omgeving van de karakteristieke T-boerderij ter hoogte van Kalkhofseweg 28 te Haps ligt op circa 200 meter afstand aan de Kalkhofseweg 32 een melkveebedrijf. Op 290 meter afstand aan de Kalkhofseweg 51 is er sprake van een hondenpension. Er is hier gemeten vanaf de grens van het bedrijf tot aan de woonbestemming van Kalkhofseweg 28.

Conform de VNG-richtlijnen geldt voor het melkveebedrijf een milieucategorie 3.2 (SBI-2008, 0141, 0142: Fokken en houden van rundvee). Hierbij gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk de richtafstanden 100 meter, 30 meter, 30 meter en 0 meter. In verband met 'gemengd gebied' mogen deze afstanden met een stap worden verlaagd naar respectievelijk 50 meter, 10 meter, 10 meter en 0 meter. De grootste richtafstand voor deze functies bedraagt dus 50 meter voor wat betreft het aspect geur. Gelet op de richtafstand en de feitelijke afstand in verband met de locatie van de T-boerderij, vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering ter plaatse van Kalkhofseweg 32.

Conform de VNG-richtlijnen geldt voor het hondenpension een milieucategorie 3.2 (SBI-2008, 9609: Dierenasiels en -pensions). Hierbij gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk de richtafstanden 30 meter, 0 meter, 100 meter en 0 meter. In verband met 'gemengd gebied' mogen deze afstanden met een stap worden verlaagd naar respectievelijk 10 meter, 0 meter, 50 meter en 0 meter. De grootste richtafstand voor deze functies bedraagt dus 50 meter voor wat betreft het aspect geluid. Gelet op de richtafstand en de feitelijke afstand in verband met de locatie van de T-boerderij, vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering ter plaatse van Kalkhofseweg 51.

In lijn met onderhavige ontwikkeling was reeds sprake van een T-boerderij op locatie die reeds als maatgevend dient te worden beschouwd. De T-boerderij wordt met onderhavige ontwikkeling niet

uitgebreid en enkel gesplitst. De splitsing zal er niet toe leiden dat het milieugevoelig object dichterbij een milieubelastende activiteit komt te liggen dat deze wordt belemmerd door deze ontwikkeling.

Voor alle functies in de omgeving, zoals een agrarisch loonbedrijf en intensieve veehouderij, geldt dat deze op ruimschoots voldoende afstand liggen ten opzichte van de projectlocatie Kalkhofseweg 28 te Haps. Daarnaast liggen in het voorliggende geval reeds diverse woningen in de omgeving dichterbij deze functies, waardoor deze woningen als maatgevend kunnen worden beschouwd. De woningsplitsing ter plaatse van Kalkhofseweg 28 wordt derhalve inpasbaar geacht.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief. Ter plaatse van de locatie kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd en worden omliggende functies niet belemmerd door onderhavige ontwikkeling ten aanzien van het aspect milieuzonering.

4.1.6 Geurhinder

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies, een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (voor omgevingsvergunningplichtige veehouderijen in het kader van de activiteit 'milieu') en in het Activiteitenbesluit (voor niet-omgevingsvergunningplichtige veehouderijen in het kader van de activiteit 'milieu').

Bescherming van geurgevoelige objecten

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader ziet op de bescherming van 'geurgevoelige objecten'.

In artikel 1 van de Wgv is daarvan een definitie opgenomen. Daaruit blijkt dat het moet gaan om:

- Een gebouw: in de bouwregelgeving is een gebouw: elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijk is, overdekt is en helemaal of voor een deel met wanden omsloten is;
- Bestemd voor bewoning of verblijf: een gebouw moet niet alleen feitelijk voor menselijk wonen of verblijven zijn bedoeld, maar die functie moet ook juridisch-planologisch zijn toegestaan;
- Geschikt voor bewoning of verblijf: een gebouw moet niet alleen bestemd, maar ook geschikt zijn om in te wonen of te verblijven;
- Permanent - of daarmee vergelijkbaar – gebruik: het gaat om de verblijfsduur, aangezien de Wgv alleen mensen beschermt tegen langdurige blootstelling aan geurhinder. Het gaat om gebouwen waarin mensen structureel wonen en verblijven, gezien de aard van het gebouw.

Beoordelingskader dierenverblijven

Het beoordelingskader voor geur vanuit dierenverblijven is als volgt opgebouwd:

1. Voor diercategorieën waarvoor de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object: daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. Voor andere diercategorieën (waarvoor geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten: ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen ten minste 50 meter te bedragen, indien het geurgevoelige object gelegen is

binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.2.

Tabel 2 Geurnormen (intensieve) veehouderij)

		Concentratie- gebied	Niet-concentratie- gebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

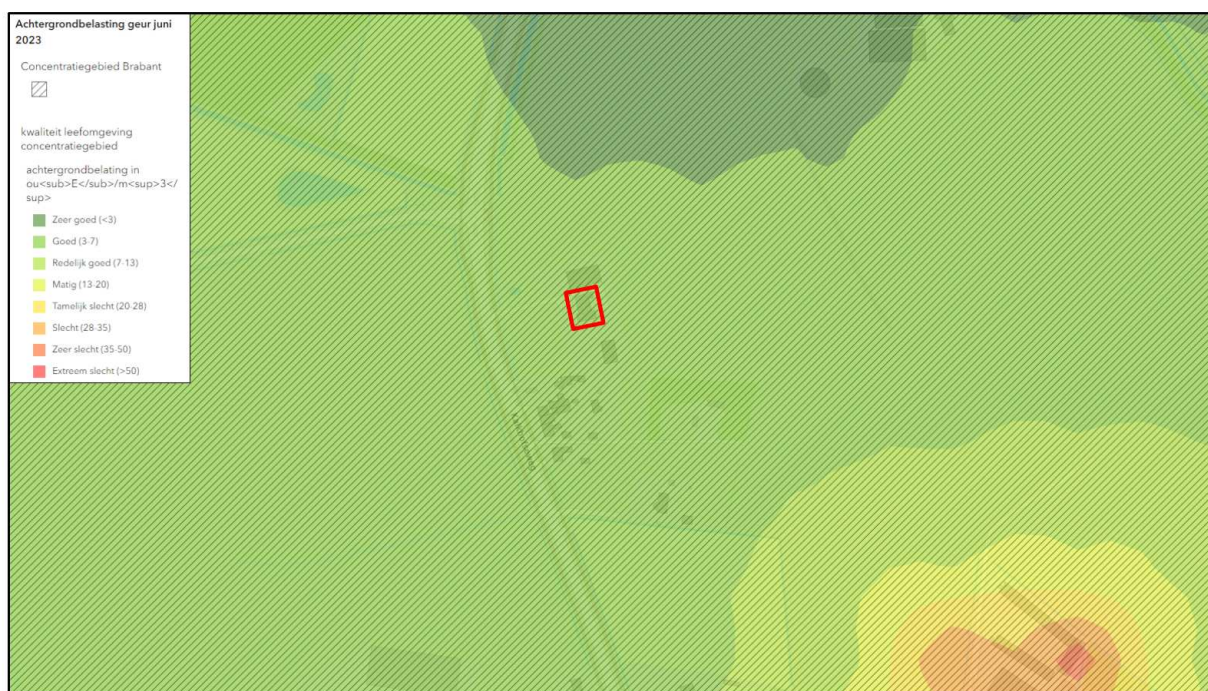
Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Op grond van artikel 6 van de Wgv (in samenhang gelezen met artikel 3.118 van het Activiteitenbesluit) kan bij gemeentelijke verordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden van toepassing zijn dan zoals voorgeschreven in de Wgv.

Afweging

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Het gaat dus om de realisatie van een nieuw geurgevoelig object die geen onderdeel uitmaakt van een veehouderij. Omdat de woningsplitsing is gelegen buiten de bebouwde kom, dient de afstand tot een veehouderij minimaal 50 meter te bedragen. In de directe nabijheid van het bedrijf zijn geen veehouderijen gelegen op minder dan 50 meter afstand. Ter plaatse van Kalkhofseweg 32 te Haps, op 200 meter afstand, is er sprake van een melkveehouderij. Overige veehouderijen zijn op grotere afstand gelegen.

Wat betreft de achtergrondgeurbelasting, in het kader van het borgen van een goed woon- en leefklimaat, is getoetst aan de 'Achtergrondbelasting geurkaart' (d.d. juni 2023, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant). Zie navolgende afbeelding. Ter plaatse van het besluitgebied is er sprake van een achtergrondbelasting van de categorie 'Goed' (3 – 7 odeur). Kortom, ter plaatse van het besluitgebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Kortom, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het planvoornemen.



Abbeelding 14 Uitsnede geurhinderkaart (d.d. juni 2023, ODZOB) met globale ligging besluitgebied (rood omlijnd)

4.1.7 Gezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen. De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;
- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

Veehouderijen

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij gelegen ter plaatse van Haringsestraat 10a-10b te Haps. Het betreft een varkenshouderij (zeugen). Aangezien deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 360 meter zal de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen hoogstwaarschijnlijk niet worden overschreden. Vanuit endotoxine bestaan er wat betreft onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het besluitgebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn diverse akkerbouwlanden aanwezig. Drift van bestrijdingsmiddelen vindt doorgaans plaats bij fruitteelt of boomgaarden. Op meer dan 80 meter ten westen van het bestaande woonperceel Kalkhofseweg 28 is er sprake van een akker met bometeelt. In lijn met jurisprudentie dient een afstand van 50 meter gehanteerd te worden tussen een milieugevoelig object en een akker waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast kunnen worden. Daar is bij een boomgaard sprake van. Er wordt ruim voldaan aan de adviesafstand. In verband met dit beoogde gebruik en de afstand tot de karakteristieke T-boerderij, is gezondheidsschade door drift daarom niet te verwachten. Daarnaast wordt met de ontwikkeling de T-boerderij niet verplaatst en is het woonerf reeds goed afgeschermd met diverse landschapselementen. In de toekomstige situatie zal dit principe ook gehandhaafd blijven zodat mogelijke drift zoveel mogelijk tot het minimum wordt beperkt. Er is dus geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het aspect gezondheid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plannen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor meer informatie zie navolgende sub paragraaf.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Het besluitgebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een bodemverstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm.

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. De T-boerderij wordt verbouwd voor het realiseren van drie wooneenheden en wordt minimaal uitgebreid om te voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit 2012. De uitbreiding is beperkt doordat moet worden voldaan aan de eisen ten aanzien van veiligheid en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het pand gerenoveerd en worden karakteristieke elementen zo goed als mogelijk hersteld en gerenoveerd overeenkomstig het bouwkundig renovatieplan. Met deze gebouwelijke ontwikkeling en de aanleg van parkeerplaatsen wordt het verstoringsoppervlakte niet overschreden. Daarnaast kan worden gesteld dat de grond op locatie reeds is geroerd. Hierdoor worden archeologische waarden door mogelijke verstoring niet onevenredig geschaad, en worden geen archeologische waarden verwacht of kunnen worden geschaad.

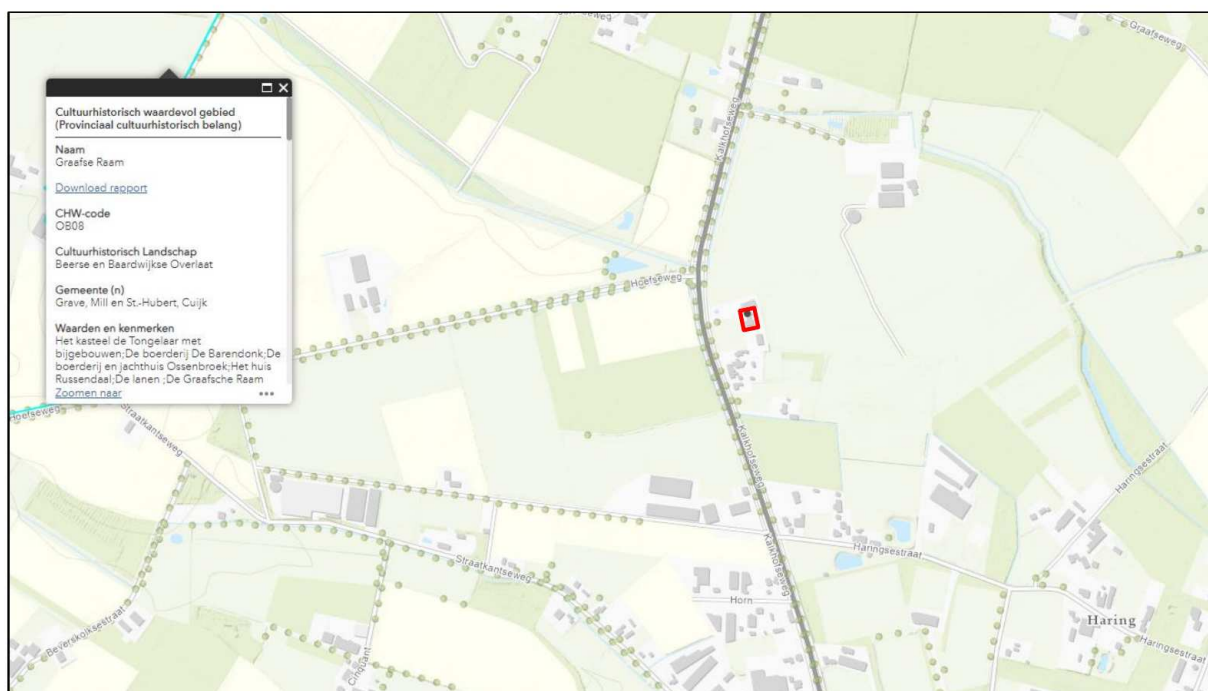
Mochten tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Land van Cuijk conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Cultuurhistorie

In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van de onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie Kalkhofseweg 28 niet is gelegen binnen een door de CHW aangeduide zone. Op afstand van het besluitgebied ligt wel het provinciaal cultuurhistorisch landschap 'Graafse Raam'. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op dit cultuurhistorisch waardevolle landschap.



Afbeelding 15 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant en globale aanduiding besluitgebied

In onderhavig project is een 'Bouwkundig renovatieplan met karakteristieke waarden T- boerderij Kalkhofseweg 28 te Haps' opgesteld door STT Bouwadvies. Het betreft een plan voor het behouden van belangrijke karakteristiek waarden en het inpandig splitsen van de T-boerderij. Dit plan omschrijft uitgebreid de bestaande situatie van het plan. Voor meer informatie, zie bijlage 1.

Op basis van dit advies zijn voorstellen gedaan voor het renoveren, verbouwen en splitsen van de karakteristieke T-boerderij. Het betreft het herstellen van het metselwerk rondom het karakteristieke pand, het herstellen van de uitkragende steunbeertjes, het herstellen en verbeteren van het dak en bijhorende constructie (zoals spanten en pannen), het herstellen van de raaplaag rondom het karakteristieke pand en het herstellen van diverse karakteristieke elementen zoals het hooiluik en het herstellen van de kozijnen. Voor meer informatie zie paragraaf 2.2 en 3.2.2. Het plan borgt in voldoende mate de karakteristieke elementen.

Conclusie

Het plan past binnen het archeologisch beleid van de gemeente en tast geen cultuurhistorische waarden aan.

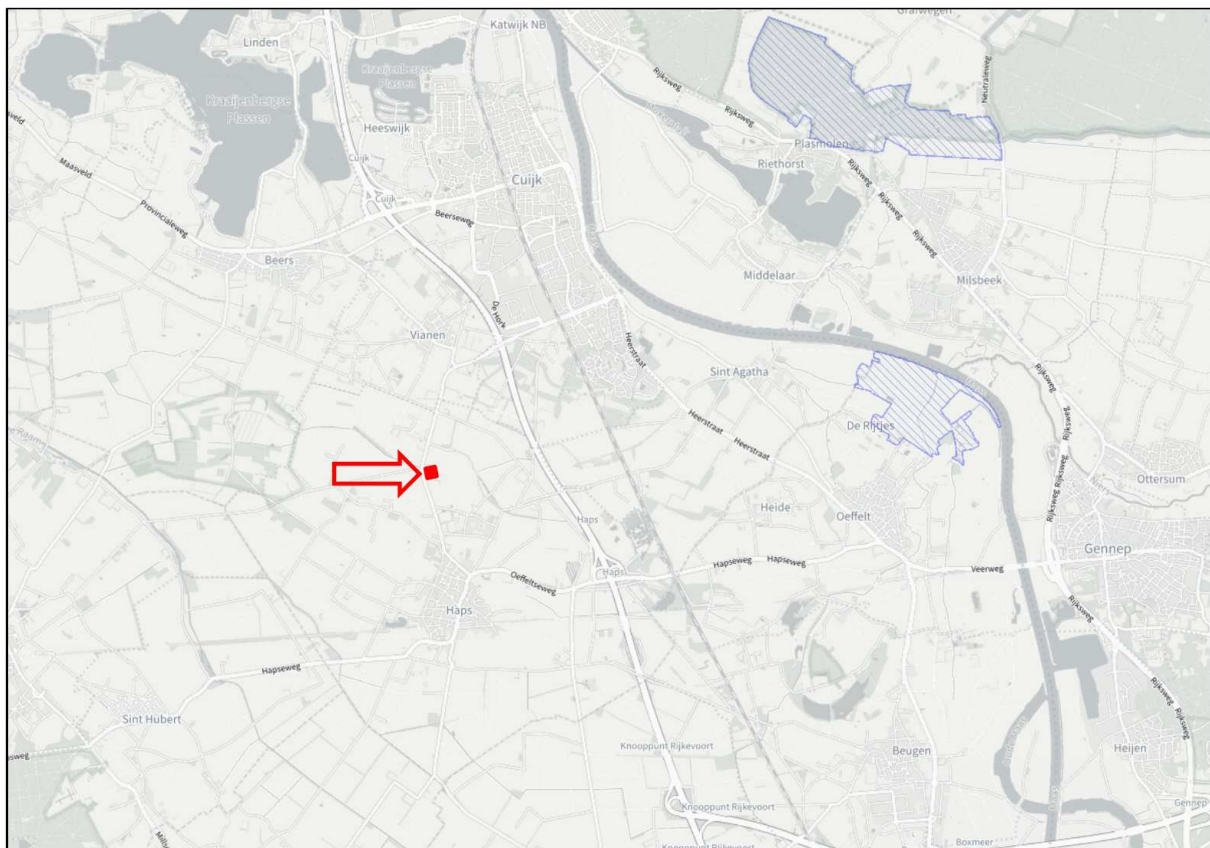
4.2.2 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Oeffelter Meent en Sint Jansberg bevinden zich respectievelijk 5 km en 6 km afstand van onderhavig besluitgebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Gelet op de afstand, de aard en omvang van het voornemen zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.



Afbeelding 16 Natura 2000-gebieden in de omgeving van het besluitgebied (rood gemarkeerd)

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Met dit voornemen is er sprake van een gewijzigd gebruik (meer woningen op locatie) en is er sprake van (ver)bouw- en sloopactiviteiten. Derhalve is een toename aan stikstofuitstoot en een mogelijk negatief effect ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten.

Gelet op deze activiteiten en de ontwikkelingen binnen het besluitgebied is een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten zijn nader uitgewerkt in 'Onderzoek Stikstofdepositie'. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoek in bijlage 3.

In de stikstofdepositieberekeningen van de gebruiksfase en de bouwfase in het kader van het planvoornemen is aangetoond dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten. Hierdoor zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een gebied dat op basis van de provinciale omgevingsverordening is aangeduid als Natuurnetwerk. Op enkele tientallen meters ten noorden van het besluitgebied is een ecologische verbindingszone gelegen. Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de afstand van het besluitgebied tot omliggende natuurnetwerken zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van deze natuurzones niet worden aangetast. Dit betekent dat vervolgonderzoek in het kader van omliggende natuurzones en Natura 2000-gebieden niet nodig wordt geacht.

Beschermde houtopstanden

Binnen het besluitgebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het voornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is in dit voornemen dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

In relatie tot de soortenbescherming kan over het besluitgebied worden opgemerkt dat het voornemen ziet op het renoveren, verbouwen en splitsen van de karakteristieke T-boerderij ten behoeve van drie wooneenheden en het behouden van de beeldbepalende elementen. Het initiatief vindt plaats binnen het reeds bestaande bouwvlak ter plaatse van een reeds bestaand woonerf. Verhardingen en nutsvoorzieningen zijn reeds aanwezig op locatie. Gezien het voorgaande is van een negatief effect door de voorgenomen activiteiten op beschermde flora en fauna dan ook geen sprake. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. De ligging binnen de functieaanduiding 'overige zone – dassencorridor' vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Het is wel noodzakelijk om in het kader van de algemene zorgplicht om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen met de vervangende nieuwbouw. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen tijdens (ver)bouwwerkzaamheden.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van het watersysteem ter plaatse van het besluitgebied gelegen aan de Kalkhofseweg 28 te Haps.

Beleidskader

EU- en Rijksniveau

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit de Europese, landelijke en provinciale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de provincie Noord-Brabant is dit beleid vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);

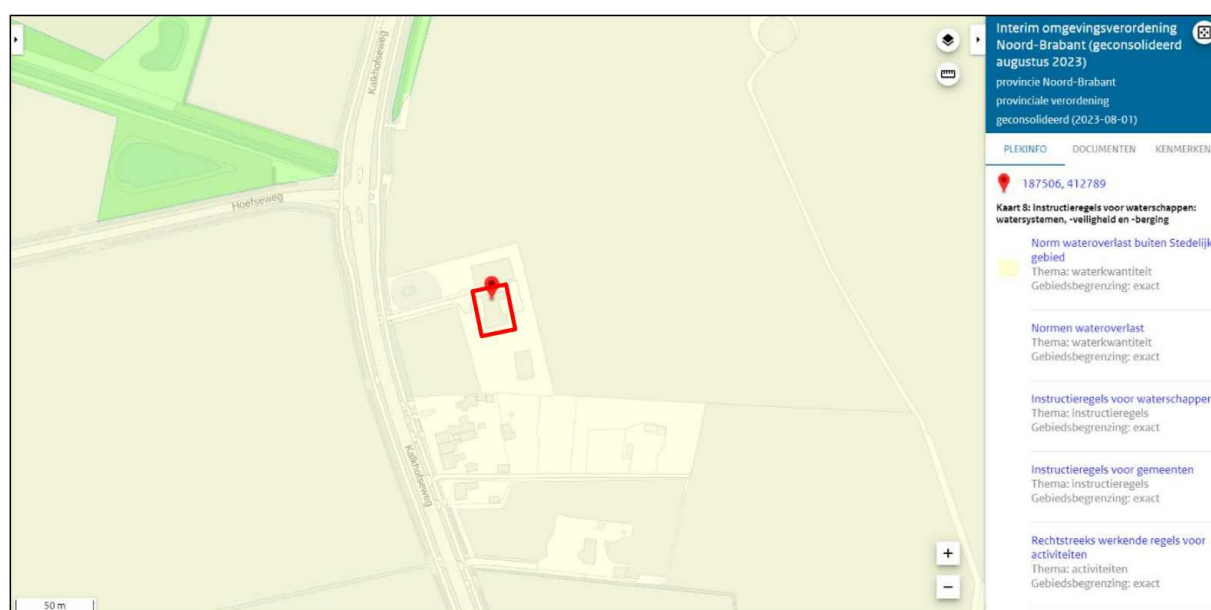
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Voor wat betreft het besluitgebied geldt dat het besluitgebied niet is gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, regionale waterberging danwel reservering waterberging. Op locatie geldt enkel de aanduiding 'Diep Grondwaterlichaam'. Zoals weergegeven in navolgende afbeelding heeft het besluitgebied in de IOV de waterhuishoudkundige norm 'Wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegewezen gekregen.

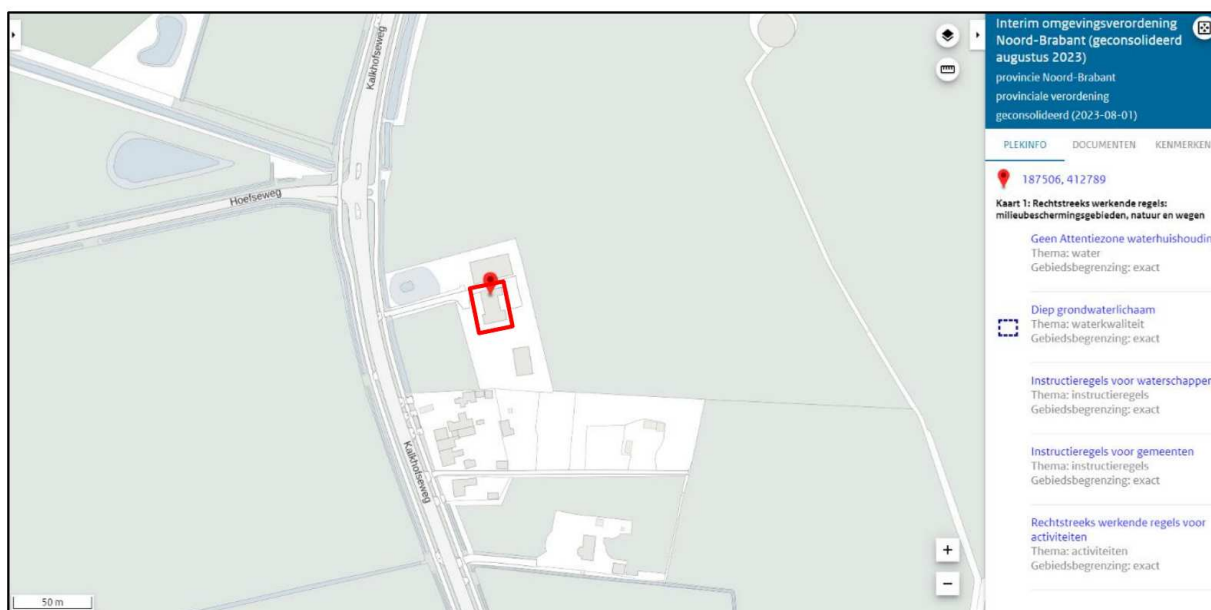
Daarnaast wordt thema 'water' weergegeven in de eerste kaart van de IOV Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. In besluitgebied gelden gebiedsaanduidingen:

- Diep grondwaterlichaam;
- Geen attentiezone waterhuishouding;
- Instructieregels voor waterschappen;
- Instructieregels voor gemeenten;
- Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten.

Voor een impressie zie navolgende afbeeldingen. Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Binnen het besluitgebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. Het besluitgebied zal gelet op de aard en omvang geen negatieve invloed hebben op een grondwaterbeschermingsgebied.



Afbeelding 17 Uitsnede IOV Kaart 8 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' met aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)



Afbeelding 18 Uitsnede IOV Kaart 1 'Rechtstreekst werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen' met aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

Waterschap Aa en Maas - Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma van Waterschap Aa en Maas is op 23 december 2021 in werking getreden. Het programma omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022-2027. Het waterschap streeft naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet en een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans met de omgeving is. De toekomstbestendige waterhuishouding wordt vormgegeven door drie richtinggevendende principes:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt; agrarische bedrijven hebben de bodem op orde om maximaal te kunnen infiltreren en zij maken, boven of onder de grond, ruimte voor berging van al het 'eigen water'.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan: agrarische bedrijven passen hun grondgebruik op termijn aan op de lokale bodem- en watercondities. Zij maken in hun bedrijfsvoering keuzes inclusief risico's om in extremere weersomstandigheden een duurzame toekomst te hebben. Het waterschap ondersteunt hen in dit veranderingsproces.
3. Wat schoon is moet schoon blijven: agrarische percelen mogen geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn altijd van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het besluitgebied is niet gelegen in een dergelijk gebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Op de planlocatie is rekening gehouden met het nieuwe beleid dat wordt gevoerd met het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Kenmerken van het watersysteem en toetsing wateraspecten

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het

gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Beschermde gebieden

Het besluitgebied is niet gelegen binnen beschermd gebied, attentiegebied, waterwinning voor menselijke consumptie en grondwaterbeschermingsgebied. Het planvoornemen zal geen negatieve invloed hebben op de aanwezige beschermde gebieden.

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van Waterschap Aa en Maas is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het besluitgebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Op basis van de leggerkaart van Waterschap Aa en Maas is binnen het besluitgebied geen A-watergang gelegen en is ook geen B-watergang gelegen. Met de beoogde herontwikkeling van het besluitgebied zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op watergangen.



Afbeelding 19 Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas met globale aanduiding van het besluitgebied (rood omlijnd)

Afvalwater

Het vuile water van de huidige karakteristieke T-boerderij blijft en wordt geloosd op de aanwezige riolering. Met de verbouwing in 1951 is reeds op locatie voorzien van de benodigde aansluitingen. Er zal geen verandering zijn in de afvoer van afvalwater.

Hemelwater

De karakteristieke T-boerderij heeft in 1951 een laatste grote verbouwing ondergaan. Door de jaren heen zijn diverse kleine aanpassingen gedaan aan het pand. In het bouwkundig renovatieplan zijn voorstellen gedaan voor het renoveren, verbouwen en splitsen van de karakteristieke T-boerderij. De T-boerderij wordt verbouwd voor het realiseren van drie wooneenheden en wordt minimaal uitgebreid om te voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit 2012. De uitbreiding is beperkt doordat moet worden voldaan aan de eisen ten aanzien van veiligheid en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het pand gerenoveerd en worden karakteristieke elementen zo goed als mogelijk hersteld en gerenoveerd overeenkomstig het bouwkundig renovatieplan. Met deze gebouwelijke ontwikkeling en de aanleg van parkeerplaatsen neemt het bebouwd en verhard oppervlak minimaal toe.

In de bestaande situatie wordt het hemelwater van de aanwezige bebouwing en verharding geïnfiltreerd op het maaiveld en wordt het hemelwater afgevoerd naar de aanwezige poel. Aan de voorzijde van het perceel is een poel gerealiseerd. De gemiddeld laagste grondwaterstand ter plekke is 120-140 centimeter. De poel is op een diepte van maximaal 170 centimeter uitgegraven. De totale oppervlakte van de poel, gemeten vanaf de insteek bedraagt 180 m². Gerekend is met een gemiddelde diepte van 80 centimeter wat de totale inhoud van de poel 144 m³. De realisatie van de poel is zowel met het oog op klimaat als ecologie positief. De capaciteiten van de poel zijn meer dan voldoende om de beperkte toename van bebouwd en verhard oppervlak te verwerken.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Het waterschap adviseert het gebruik van milieuvriendelijke (bouw-)materialen en het achterwege laten van uitlogende (bouw-)materialen zoals lood, koper en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem-)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem-)kwaliteit en ecologie. De initiatiefnemer is hierop gewezen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het besluitgebied geen belemmeringen voor de toekomstige ontwikkelingen.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie is via een verharde in- en uitrit ontsloten op de Kalkhofseweg. Via de Kalkhofseweg is in zuidelijke richting Haps te bereiken en in noordelijke richting Cuijk. De op- en afrit van Rijksweg A73 is gelegen op 5 minuten rijden. De Kalkhofseweg betreft een 80 km/uur weg.

Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast. Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Op basis van de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' geldt dat de splitsing van de karakteristieke T-boerderij overeenkomt met de CROW-categorie 'koop, huis, vrijstaand' in verband met de ligging net buiten de bebouwde kom. Het besluitgebied kan worden aangemerkt als 'Buitengebied' in een weinig stedelijke gemeente. Dit betekent dat per wooneenheid rekening dient te worden gehouden met gemiddeld 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning (minimum is 7,8 mvt/etmaal, maximum is 8,6 mvt/etmaal). In totaal is dit gemiddeld 24,6 mvt/etmaal.

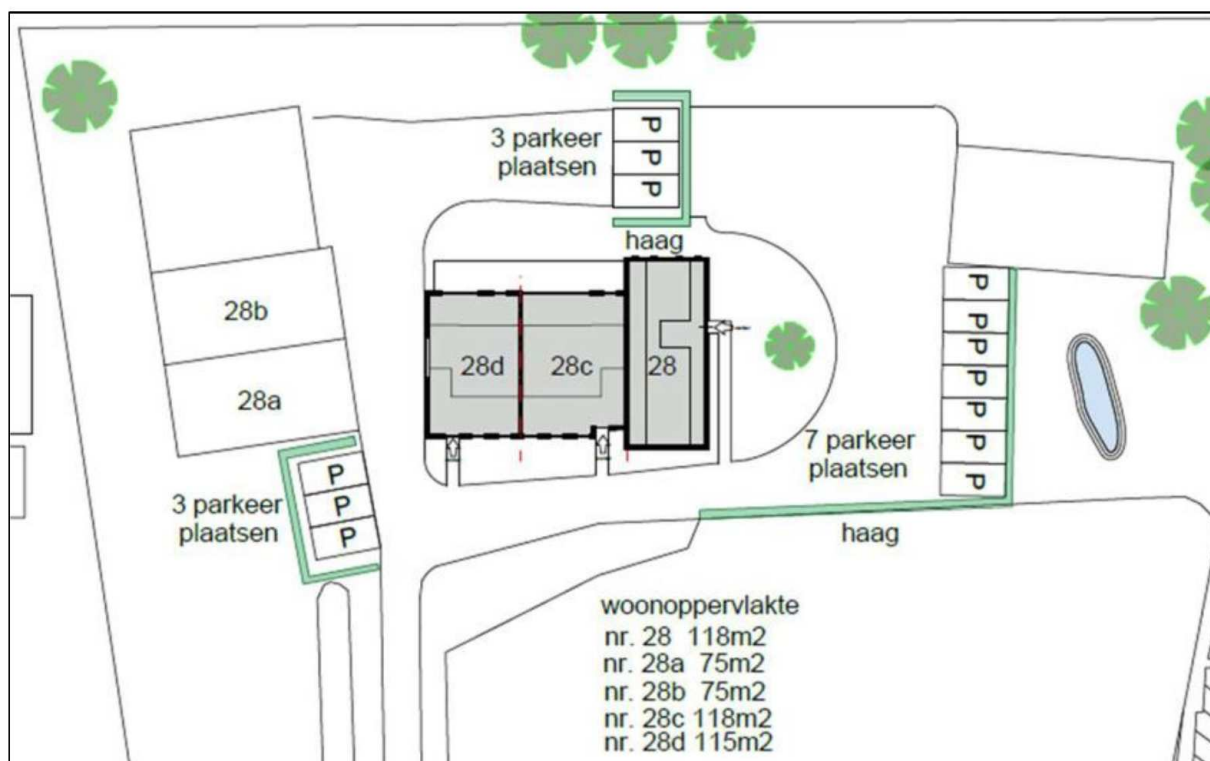
Op basis van de CROW-rekentool is er met de ontwikkeling sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 25 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het omliggende wegennet. Daarnaast heeft het voor de verkeersveiligheid geen invloed, omdat er geen nieuwe inritconstructie wordt gerealiseerd.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren

In de toekomstige situatie wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Ter plaatse van Kalkhofseweg 28 wordt voorzien in de realisatie van 10 parkeerplaatsen op het eigen terrein ten behoeve van de extra wooneenheden op het woonerf. Ter impressie zie navolgende afbeelding. Wellicht mogen er parkeerplaatsen komen te vervallen omdat er 3 wooneenheden gerealiseerd zullen worden in plaats van een eerder plan waarbij er sprake was van vier wooneenheden. Als dit het geval is dan zorgt dit voor extra ruimte voor begroeiing ter plaatse van de 7 parkeerplaatsen.

Er is binnen het woonerf voldoende ruimte voorhanden om te voorzien in passende parkeergelegenheid. Het woonerf is reeds ontsloten op de Kalkhofseweg en dit blijft met het plan ongewijzigd. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Afbeelding 20 Impressie splitsing Kalkhofseweg 28 met de ingetekende parkeerplaatsen

4.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving zijn blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels gelegen met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Afweging belangen

Met de ontwikkeling wordt de karakteristieke T-boerderij gerenoveerd, verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden gerealiseerd ter plaatse van Kalkhofseweg 28 te Haps. Het voornemen wordt mogelijk gemaakt middels de kruimelgevallenregeling middels het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo kan in combinatie met artikel 4, lid 1 en lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Concreet wordt artikel 4 lid 1 bijlage II Bor toegepast om de karakteristieke T-boerderij minimaal uit te breiden. Initiatiefnemers hebben het voornemen de karakteristieke T-boerderij te renoveren, te verbouwen en te splitsen in meerdere wooneenheden. Hiertoe dienen de woningen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 waardoor diverse energiebesparende maatregelen getroffen dienen te worden, zoals het aanbrengen van isolatiematerialen. Door deze maatregelen zal het pand minimaal worden vergroot qua oppervlak en inhoud.

Op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor wordt het gewijzigde gebruik van de karakteristieke T-boerderij, in de zin van drie wooneenheden, in juridisch planologische zin geborgd. Toepassing van dit artikel is mogelijk, omdat het besluitgebied is gelegen in de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Doordat er sprake is van een bebouwingscluster gelegen nabij de bebouwde kom kan in lijn met jurisprudentie dit lid worden toegepast.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren. Functioneel gezien past het initiatief goed binnen het woonerf en de omgeving. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid, stellen.

De ontwikkeling houdt rekening met het herstellen en versterken van de waardevolle elementen van de karakteristieke T-boerderij. De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar ter plaatse. Daarnaast vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

6 Procedure, overleg en planstukken

De reguliere voorbereidingsprocedure

Voor het initiatief dient de reguliere Wabo-procedure doorlopen worden. Voor de reguliere procedure geldt hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. De aanvullingen die de Wabo geeft op hoofdstuk 4 van de Awb zijn onder andere:

- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs (art. 3.1 lid 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen (art. 3.1 lid 3 Wabo).
- Het bevoegd gezag geeft kennis van de aanvraag in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (art. 3.8 Wabo).
- Het bevoegd gezag beslist binnen acht weken (eventueel verlengd met zes weken) na de datum van ontvangst van de aanvraag (art. 3.9 lid 1 en 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag doet tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit mededeling van de beschikking. Dit moet op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 1, onder a, Wabo).
- Bij overschrijding van de beslistermijn, is het besluit van rechtswege verleend ("lex silencio positivo"). In dat geval doet het bevoegd gezag zo spoedig mogelijk mededeling van de verlening van rechtswege. Dit gebeurt op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 3 en 4 Wabo).

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan een bezwaarschrift worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Vervolgens kan tegen de beslissing op bezwaar beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 Bijlagen

1. Bouwkundig renovatieplan
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Memo stikstofdepositie

1. Bouwkundig renovatieplan

Bouwkundig renovatieplan met karakteristieke waarden T boerderij Kalkhofseweg 28 te Haps.

Van boerderij naar woonboerderij!

**Plan voor het behouden van belangrijke karakteristiek waarden en het inpandig splitsen
van de woonboerderij.**



Rapport Nr:
BS20231026TD-V02

Toetsingsniveau:
Particulier opdrachtgeverschap

Datum rapport
Opdrachtgever
Project nummer
Object
Behandeld door

Deurne, 10 december 2023

5.1.2e

BS20231026TD

Boerderij Kalkhofseweg 28 Haps

STT-Bouwadvies & tekenbureau

Bouwkundig adviseur 5.1.2e

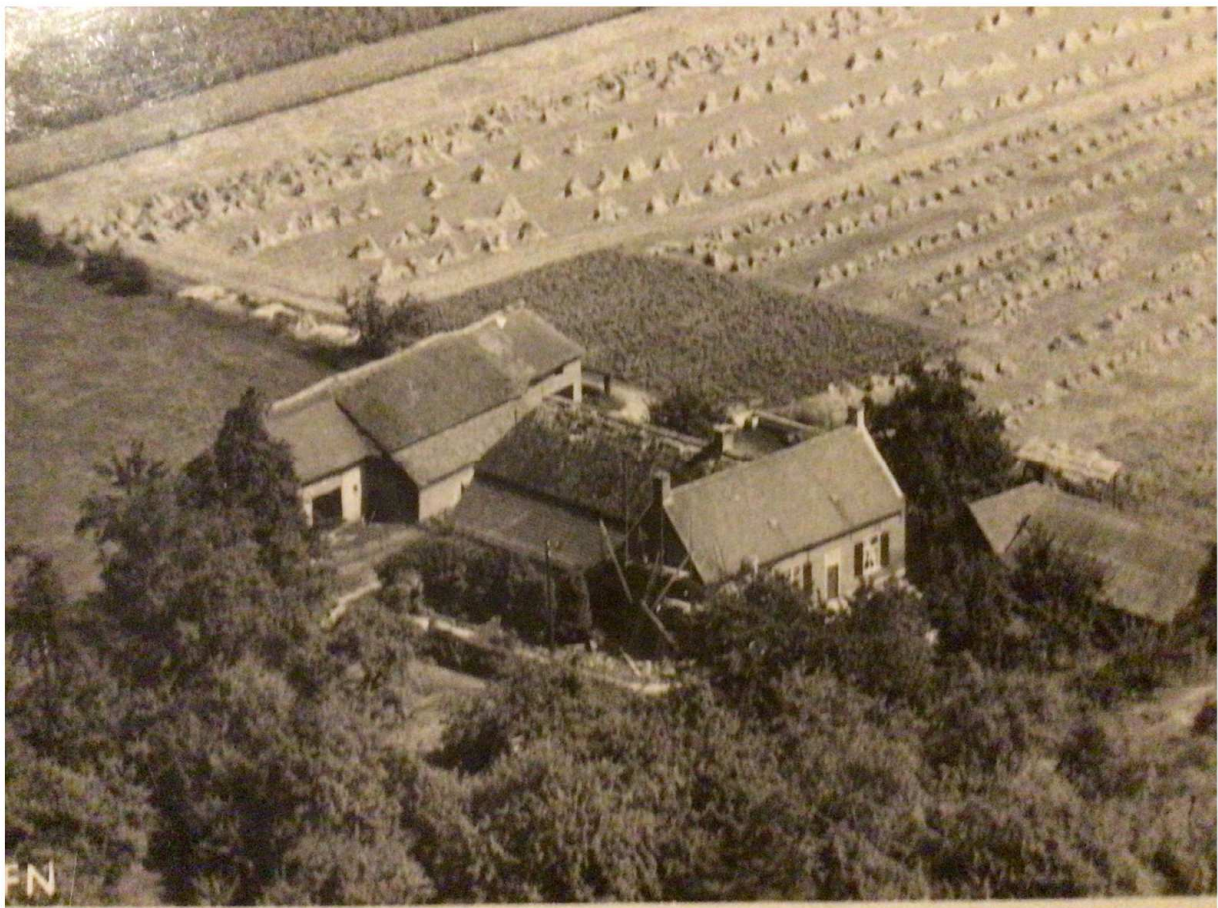
STT-Bouwadvies
Hemelrijkseweg 7c
5752RD Deurne

Tel: 5.1.2e
Mail: info@schooktekentechniek.nl
<http://schooktekentechniek.nl>

IBAN: 5.1.2e
KvK: 84061073
BTW-ID: 5.1.2e

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag 3
2. Bestemmingsplan	pag 4
3. Historie van het gebouw en historisch beeld	pag 5
4. Karakteristieke elementen van het gebouw	pag 6/10
5. foto's bestaande gevels	pag 11
6. Splitsing boerderij	pag 12
7. Bronvermelding	pag 13



1. Inleiding

Dit rapport is opgemaakt op verzoek van de gemeente Land van Cuijk. Het betreft de karakteristieke waarden van de bestaande T-boerderij uit het jaar 1802 op de Kalkhofseweg 28 te Haps.

Volgens de bekende beleidsmaatregelen dient met het onderstaande rekening gehouden te worden;

De boerderij is aangeduid als een karakteristiek pand. Op basis van de genoemde beleidsregel kan aangesloten worden bij artikel 5 'maatwerk omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij'.

De volgende maatregelen zijn van kracht conform de beleidsmaatregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant:

- De splitsing is inpandig;
- Beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;
- Bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;
- Behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.

Er dient een bouwkundig renovatieplan gemaakt te worden, waarbij vanuit karakteristiek oogpunt belangrijke details het inzicht geven in het vernieuwen van het bouwwerk

Voor de locatie geldt de bestemming wonen, met de bouwaanduiding "karakteristiek".

Ter plaatse van deze aanduiding dient karakteristieke bebouwing behouden te blijven.

Artikel 23.6.1 beschrijft de voorwaarden waaraan eventuele splitsing van de woonboerderij moet voldoen. 23.6.1 onder e bepaalt dat het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, niet wezenlijk aangetast mogen worden.

De woonboerderij is in de actualisatielijst karakteristieke objecten van de voormalige gemeente Cuijk opgenomen met omschrijving van de karakteristieke elementen. De boerderij dateert uit de periode 1800-1850. Onbekend is of er al eerder bebouwing aanwezig was.

Het plan van aanpak vormt de basis voor de inpassing van woningen in de voormalige T-boerderij. Het gaat om het inpandig omvormen van de bestaande bebouwing naar 3 betaalbare huurwoningen in de categorie midden-huur, vrije sector (107 m²/118 m²)

De T boerderij ligt op een kleine 300 meter buiten de rand van de bebouwde kom van Haps aan de Kalkhofseweg 28. Haps valt onder de gemeente Land van Cuijk en ligt in de provincie Noord-Brabant ca. 4 kilometer ten zuiden van Cuijk. Het perceel is kadastraal bekend als nummer 464, kadastrale gemeente Cuijk, sectie H. Op het terrein bevinden zich de T-boerderij een bestaande schuur en de zorgwoning (B&B) inpandig 28a en 28b.

Het plangebied wordt omsloten door een agrarisch bedrijf (noordoost) en aan de zuidzijde

5.1.2e

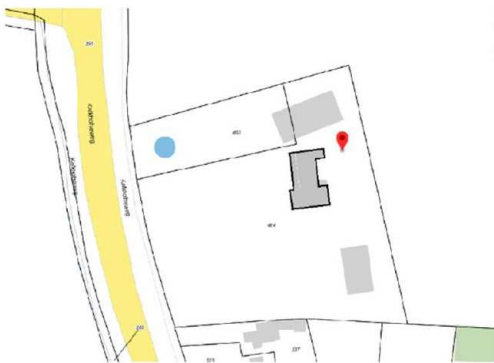
Aan de overzijde ligt agrarisch landschap en een bomenkwekerij.

2. Bestemmingsplan.



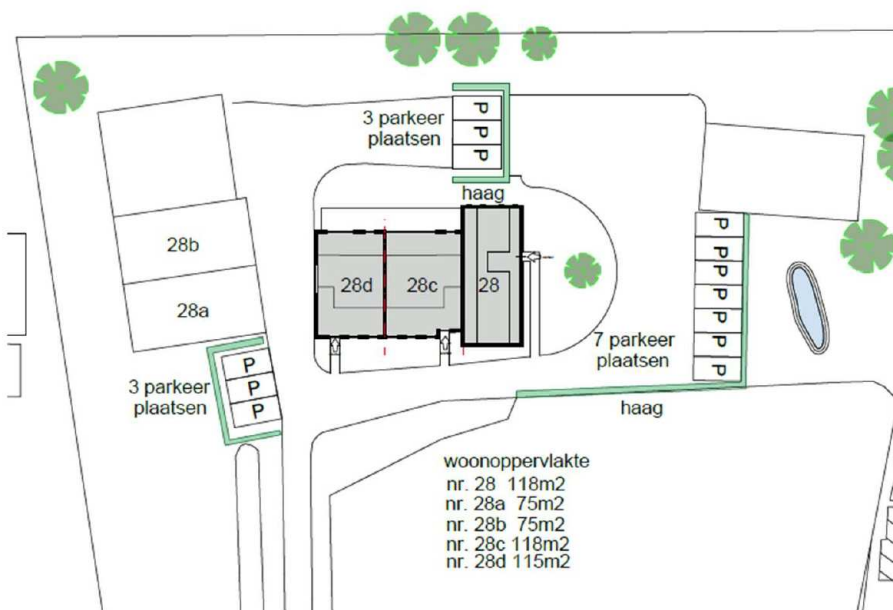
- Enkelbestemming
Wonen
- Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 5

In het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Cuijk, geconsolideerd” heeft dit perceel de bestemming ‘wonen’ en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5”. Voor de locatie waar de boerderij staat geldt de bouwaanduiding “karakteristiek”. De overige aangegeven gebiedsaanduidingen zijn niet direct van toepassing op het plan.



Uitsnede ruimtelijke plannen noorderlijk gericht.

De geldende structuurvisie binnen vitaal landelijk gebied bepaald de aankleding van de omgeving. Hieronder de schets voor de inpassing van 3 wooneenheden in de boerderij met de oppervlakte per woning en de 10 gepositioneerde parkeerplaatsen. Wellicht mogen er 2 parkeerplaatsen komen te vervallen omdat er 3 wooneenheden gerealiseerd zullen worden in plaats van 4. Als dit het geval is dan zorgt dit voor extra ruimte voor begroeiing ter plaatsen van de 7 parkeerplaatsen.



3. Historie en staat van het gebouw

Historie

De authentieke T-boerderij uit het jaar 1802 op de Kalkhofseweg 28 te Haps heeft een bewogen verleden en heeft meerdere generaties en oorlogen overleefd.

De boerderij is van 1802 tot 1950 voornamelijk bewoond door meerdere generaties van 1 familie met boeren afkomst. Door de berdjvigheid en de voortgroeiende technologieën is er tussen 1970 en 1985 een melkhok bijgebouwd aan de achterzijde van de boerderij.

In 1951 is de oude voorgevel gerenoveerd door een nieuwe gemetselde gevel te plaatsen voor de oude. Hiervoor is destijds een vergunning verleend door de gemeente Haps.



Figuur 1



Figuur 2

SAMENVATTING

Naam:
Vernieuwen gevel woonhuis Kalkhofseweg 28 Haps 01-01-1951

Hiërarchie:
Archief: Gemeente Haps
L Serie: Bouwvergunningen gemeente Haps
L Vernieuwen gevel woonhuis Kalkhofseweg 28 Haps
Dossier: 01-01-1951

DOSSIER

Burgemeester en Wethouders van **HAPS**
beschikkende op het verzoekschrift d.d. 12 Juli 1951
van *Johannes van Huisseeling*
aanbouw te Haps
om op het perceel, kadastraal bekend Gemeente **HAPS** sectie *13*
nr. *1759*, plaatselijk genaamd *Kalkhofseweg n° 28*
te mogen *vernieuwen van een kopgevel van* een gebouw, bestend
voor *woonhuis*
gelet op art. 6, eerste lid, sub a der woningwet;
mede gelet op de bepalingen der bouwverordening van die gemeente:
BESLUITEN:
aan *Johannes van Huisseeling* voornoemd,
de gevraagde vergunning te verlenen, volgens bijbehorende tekening(en) en verdere bescheiden.

Het bestaande dak van de woning is altijd gedekt geweest met pannen. Echter het stalgedeelte is in de vroegere jaren tot medio 1950 gedekt geweest met riet. Op de foto figuur 2 is te zien dat de lijn van het dak vrijwel gelijk licht met de lijn van de vernieuwde kopgevel. Tevens is de kap van de stal uitgevoerd als geknikt zadeldak met wolfseind.

4. Karakteristieke elementen van het gebouw

De karakteristieke elementen bij deze boerderij vergen wat extra uitleg omdat niet alle elementen uit dezelfde tijd zijn en in een later stadium zijn nagemaakt of verdwenen zijn door schade herstel. Over het algemeen moet het straatbeeld van de boerderij gehandhaafd blijven. Hieronder een opsomming van de karakteristieke elementen die gewaarborgd moeten worden en niet mogen verdwijnen en die hersteld of in ere herbouwd moeten worden om vervolgschade te voorkomen.

- Het metselwerk “Boeren vlecht” waar deze zichtbaar zijn. Achtergevel en kopgevel stal.
- De uitkragende steunbeertjes in de kopgevels van het woongedeelte
- Het sprekend hoogoplopende dak met de “ouderwetse kruispan”
- De raaplaag “ouderwetse cementplint” rondom het woongedeelte van de boerderij
- Het Hooiluik in de kopgevel van de stal
- Het getoogde metselwerk de oude doorgang van de stal voor paard en wagen

Er mogen geen uitbouwen gerealiseerd worden waarbij het beeldbepalende karakter wordt verstoord. Bestaande uitbouwen bij het moment van opname mogen behouden blijven.

Metselwerk

Een van de belangrijkste karakteristieke onderdelen van de boerderij is het gevelmetselwerk. Het metselwerk dat uitgevoerd is rond 1802 is uitgevoerd in kop en strek verband. In der tijd zijn er velen restauratie werkzaamheden gedaan hiervoor zijn verschillende stenen gebruikt. Het metselwerk is op verschillende plaatsen beschadigd en gescheurd. Het is nodig om op deze plaatsen het metselwerk te herstellen voor behoud van de gevels. Het kan zelfs zijn dat de gevel gedeeltelijk of in zijn geheel opnieuw gemetseld moet worden met de bestaande steen. Het metselwerk is vrijwel overal gemetseld met kalkgebonden cement. Op sommige plaatsen zijn de voegen uitgesleten door weersinvloeden of zelfs compleet weg door begroeiing die later verwijderd is.

Hieronder en naast op de afbeeldingen kunt u zien welke stenen zijn gebruikt en wanneer deze waarschijnlijk zijn aangebracht.



Met name de artistieke boerenvlecht in de stalgevel en de achtergevel. En ook de steun beertjes in de voorgevel en de achtergevel. Door de jaren heen zijn er verschillende herstel werkzaamheden aan het metselwerk gedaan.

Hieronder ziet u de gevel met het bij behorende metselwerk met de datum wanneer deze metselwerken waarschijnlijk zijn gemaakt of zijn aangebracht.

Het doel is het metselwerk terug te brengen in de originele vorm zoals het bouwwerk bedoeld is. Hiervoor is hergebruik van de bestaande metselsteen geborgen.

De karakteristieke gevel van de stallen uit het bouwjaar 1802 met aangebrachte cement raaplaag rond 1950.

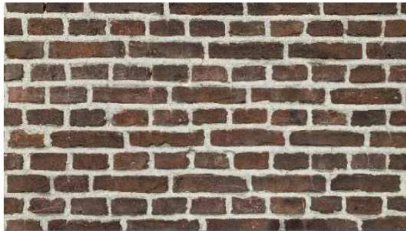


Gemetselde
voorgevel
bouwjaar 1951
hier zijn destijds
geen balkdraag ankers meer
aangebracht.

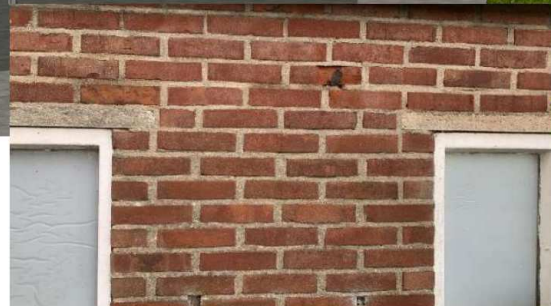
Originele
langsgevel
bouwjaar 1802
met de oude
balkdraag ankers.

Het bestaande metselwerk is op sommige plaatsen in redelijke staat maar op veel plaatsen echt aan vervanging toe of is al op een slechte manier vervangen.

Bestaand metselwerk handvorn uit 1802
koppen en stekken laag
ofwel staand verband.



Metselwerk baksteen uit 1980
halfsteens verband



Beton lateien uit het jaar 1980 of later
metselwerk halfsteens verband waalformaat
machinale baksteen. Daterend uit de jaren 80

Wijzigingen aan de gevel met afwijkend
voegwerk en sporadisch een rode
afwijkende steen en witte keimsteen rond 1980

De achtergevel van de boerderij bij het stalgedeelte heeft een hogere halfsteens gemetselde gevel die afwijkt van de rest van de boerderij. Deze gevel en de aangebouwde melkstal heeft geen karakteristieke of historische waarde. Deze stamt uit een periode na 1980.

De kopgevel van de stal met daarin de oude staldeuren en met getoogd metselwerk is misschien wel de meest sprekende gevel van deze boerderij. Helaas is de staat van de gevel zeer slecht. Ook hier zijn meerdere reparaties en restauraties gedaan die afbreuk doen aan de historie van de gevel. Karakteristiek kenmerkend zijn de boerenvlecht het kleine hooiluik en de ronde getoogde stal doorgang waar vroeger paard en wagen binnenkonden. Verder is de gevel op sommige plekken gescheurd en zal hersteld moeten worden.



De boerderij heeft aan de voorzijde een muurdam en een hoogoplopende dakvlak. Aan de gebruikte metselsteen is niet te herleiden of deze lage muurdam aan de straatzijde ten allen tijde zo is geweest. Zowel de zijgevel van het woongedeelte als de lage muurdam is afgesmeerd met een cementgebonden raaplaag. Wel is het gewenst enkel de stalramen of een stal achtige toegangsdeur te plaatsen aan de straatzijde.

Dak

De staat van het dak van de boerderij is niet optimaal. Er zijn verschillende dakpannen gebruikt waar voorheen op het stalgedeelte een rieten dak lag. Zie hiervoor de foto's hieronder. Hier te zien de dakpannen genoemd Tuile du Nord als zowel een antraciete kruispan en een rode kruispan. Het advies is hier een renovatie dakplaat toe te passen en dezelfde kruispan terug te leggen zodat het duidend sprekend hoogoplopende dakvlak behouden blijft.



Het huidige dak is niet waterdicht en de gevels worden nat omdat het dak niet volledig dekkend meer is. Hierdoor kunnen scheuren ontstaan bij vorst. Het is dus ook van groot belang dat zowel het dak als de gevels zo snel mogelijk hersteld en vernieuwd worden.



Bestaande situatie zicht op het dakvlak vanuit de Kalkhofseweg

5. Foto's

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



6. Inpandige splitsing T boerderij

Hieronder een afbeelding met de mogelijke splitsing van de T boerderij de woningscheidende wand zijn opgetrokken uit 20cm massief steenachtig materiaal. Op deze manier wordt de brandveiligheidseis van 60 minuten ruimschoots behaald. Voor de renovatie dakplaat geldt een brandreactieklasse D. Hiermee is de coplete overgang brandveilig gewaarborgd en hoeft er geen dakdoorbraak gemaakt te worden in het bestaande dak. Voorafgaand aan de vergunningsfase worden de technische details uitgewerkt.



Begane grond
Situatiewoning splitsing

7. Bronvermelding

allecijfers.nl - oppervlaktes bestaande bebouwing
BAG Kadaster - vermelding bouwjaar Kalkhofseweg 28
bhic.nl – Historie Haps en kaart uit register

Voor alle rechten verwijzen wij naar de bron

2. Landschappelijke inpassing



Landschapsversterkingsplan

Kalkhofseweg 28
Haps



ORBIS

Groen- en Landschapsprojecten

Opdrachtgever:

5.1.2e

Kalkhofseweg 28
5.1.2e Haps

Datum:

6 november 2017

Versie:

V3

Status:

Definitief

Auteur inpassingsplan: Projectbureau Orbis

5.1.2e

5.1.2e , Oirschot

5.1.2e

Contactpersoon:

5.1.2e

5.1.2e@projectbureauorbis.nl

5.1.2e



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Het plangebied	5
2.1 Het plangebied en de omgeving	5
2.2 Beschrijving plangebied	6
2.3 Bestaande situatie	6
3. Landschapsversterkende maatregelen	7
3.1 Wijzigingen op perceel	8
3.2 Landschapsversterkende maatregelen	8
4. Beheer en onderhoud	10
4.1 Toekomstig beheer en onderhoud	10
5. Landschappelijke versterking	12
6. Bijlagen	13
Bijlage 1 Ontwerp landschapsversterkingsplan 5.1.2e	13
Bijlage 2 Sfeerimpressie van de bestaande en toekomstige situatie	14



1. Inleiding

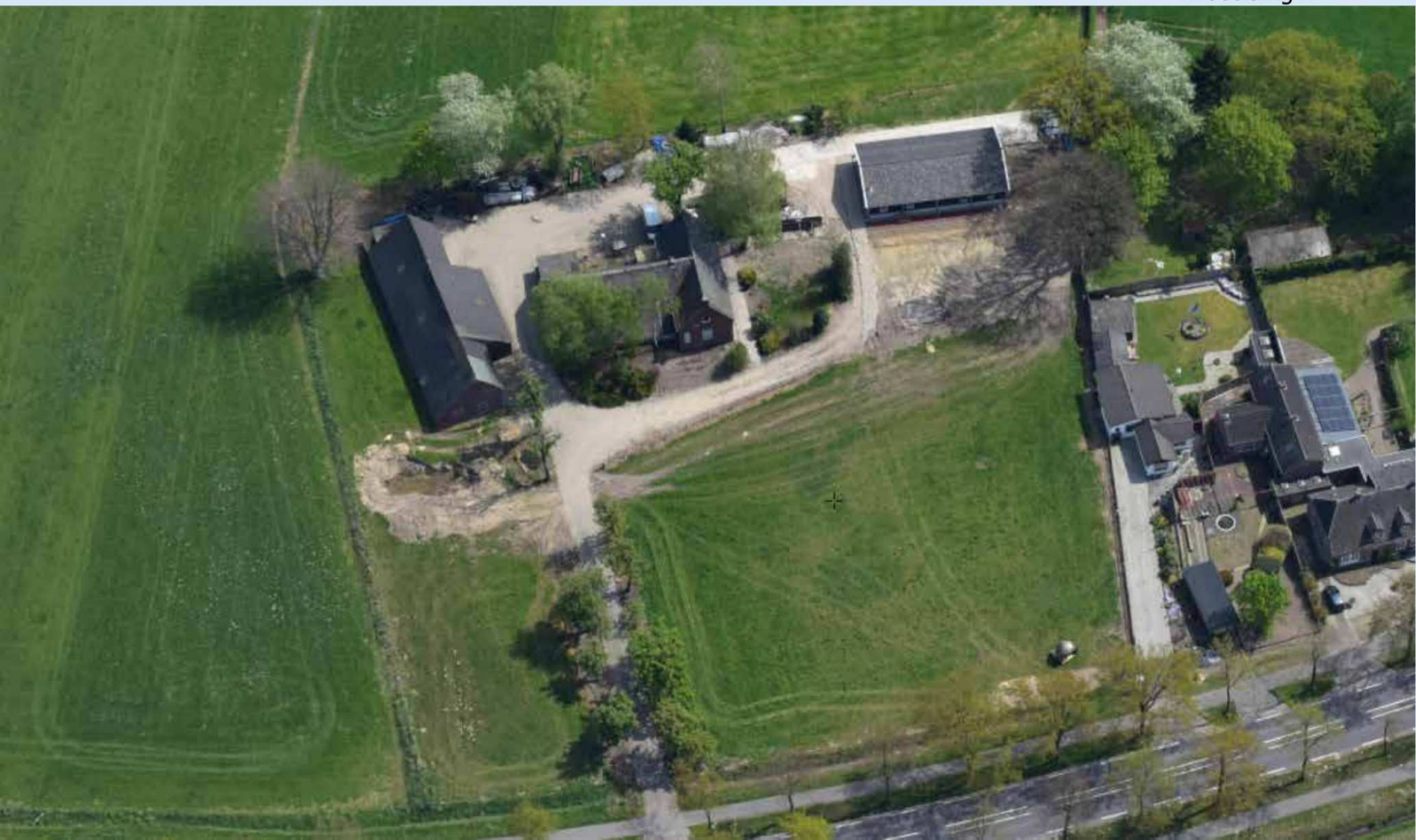
Dit landschapsplan dient ter ondersteuning van het verzoek van 5.1.2e om de woning aan de Kalkhofseweg 28 te Haps te splitsen en een bestaande opstal te herbouwen. Om in te stemmen met dit verzoek heeft de gemeente Cuijk als voorwaarde bij het voorgenomen (her)bouwplan gesteld dat het landschap nabij het plangebied versterkt dient te worden. Door middel van het voorliggend landschapsplan wordt verduidelijkt op welke wijze het landschap zal wordt versterkt.



Afbeelding 1

Een goede landschappelijke versterking vraagt om kennis van het omliggende landschap. De maatregelen dienen bij te dragen aan de bestaande kwaliteiten van het landschap. Om deze kwaliteiten zichtbaar te maken, wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en het omliggende gebied en het ontstaan van het landschap.

Afbeelding 2



2. Het plangebied

2.1 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied maakt deel uit van de Noord-Brabantse riviervlakte van de Maas en bevindt zich op de westelijke oever van deze rivier. Op de historische kaarten (omstreeks 1840) staat het plangebied weergegeven als heidegebied. Door intensief gebruik zijn in de loop der jaren de heidevlakten en bossen verdwenen, waardoor een tamelijk open landschap is ontstaan. Omstreeks 1900 is het plangebied ontgonnen naar landbouwgronden.

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom van Haps (gemeente Cuijk). Naast Haps zijn er in de direct omgeving nog enkele kleinere kernen te vinden zoals Vianen en Beers. In het buitengebied worden agrarische percelen afgewisseld met bosjes en andere landschapselementen. Het landschap is hiermee aan te duiden als divers, groen en kleinschalig met een open karakter. De situering van het plangebied in het landschap is te zien in figuur 1.

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Cuijk, ten noorden van de kern van Haps en ten zuiden van de kern Vianen. Ten noordwesten van het plangebied ligt de Laarakkersche Waterleiding. Deze leggerwaterloop is aangewezen als ecologische verbindingszone in de Provinciale Verordening en omstreeks 2012 gerealiseerd. Deze evz draagt met zijn groene inrichting bij aan het groene karakter van het landschap. Het landschap in de directe omgeving van het plangebied bestaat uit elementen zoals:

- bosjes
- houtwallen
- lanen
- poelen

Het gebied rondom Kalkhofseweg 28 is overwegend groen te noemen. De agrarische percelen wisselen zich regelmatig af met diverse landschapselementen zoals de genoemde bosjes en dergelijke.



2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als woonerf met omliggende agrarische percelen. De percelen ten westen van het woonerf (tussen het erf en de Kalkhofseweg) zijn in gebruik als grasland en worden sporadisch beweide door schapen.

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn nog een drietal woonerven te vinden. Aan de oost- en noordzijde is het plangebied direct begrenst door agrarische percelen die op dit moment ook in gebruik zijn als grasland.

Op afbeelding 2 op de pagina vier en afbeelding 3 hieronder is de huidige situatie weergegeven door middel van een luchtfoto. Hierin is duidelijk te zien dat het aangrenzend gebied een overwegend groen uiterlijk heeft. Dat komt voornamelijk door de grote oppervlakten agrarische gronden die afgewisseld worden door robuuste landschapselementen zoals laanbomen en houtwallen. De landschapsversterking richt zich vooral op de overgang tussen de agrarische gronden, de ecologische verbindingzone en de diverse woonerven ten zuiden van het plangebied. De voorgenomen landschapsversterkende maatregelen dragen bij aan het groene uiterlijk van de omgeving en versterken dit. Naast afbeelding 3 hieronder, zijn in bijlage 2 diverse foto's opgenomen van de huidige situatie.



Afbeelding 3

2.3 Bestaande situatie

Het totale perceel heeft een oppervlakte van 0,8 ha. Een deel van het perceel is in gebruik als grasland. Dit bedraagt een oppervlakte van ca. 0,4 ha. Het overige deel van het perceel is ingericht als woonerf en is deels bebouwd met een woonhuis en een tweetal schuren.

Het erf wordt grotendeels opnieuw ingericht aangezien er geen tot minimale agrarische activiteit plaats gaat vinden op dit erf. Hierdoor kunnen ook de huidige graslandpercelen anders ingericht worden. Om de overgang naar de aangrenzende agrarische percelen en de nabij gelegen evz te realiseren, worden de maatregelen rondom de landschappelijke versterking hoofdzakelijk getroffen op het noordelijke deel van het perceel.

3. Landschapsversterkende maatregelen

In dit hoofdstuk worden de voorgenomen wijzigingen waarvoor een bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd en de bijbehorende maatregelen beschreven.

3.1 Wijzigingen op perceel

De aanleiding van de landschappelijke versterking zijn de eerder beschreven (her)bouwplannen op het perceel.

Met het oog op deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen wordt voor een versterking van het landschap op het plangebied gezorgd. De inpassingsmaatregelen worden getroffen op de huiskavel van de Kalkhofseweg 28, op de west- en noordzijde van de kavel. Ten behoeven van de ontwikkeling worden er enkele bomen op het perceel gekapt. Zo wordt de boomgroep op de oostgrens van het perceel uitgedunt. De bomengroep bestaat uit diverse populieren en eiken. De eiken worden behouden, de populieren zijn echter van dergelijke leeftijd dat minder toekomstbestendig zijn, om deze reden worden de populieren verwijderd zoals in bijlage 1. te zien is.

3.2 Landschapsversterkende maatregelen

De maatregelen omvatten diverse landschapselementen die gerealiseerd worden in het plangebied. Deze maatregelen zijn gericht op een versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en het bieden van meerwaarde voor de biodiversiteit.

In bijlage 1 is het ontwerp te vinden waarop de exacte locatie van de diverse maatregelen te vinden is. Hieronder worden de verschillende inpassingsmaatregelen toegelicht met hun specifieke eigenschappen. De nummering van de diverse maatregelen komt overeen met de nummering op de tekening in bijlage 1. Voor een verdere sfeerimpressie van de maatregelen zijn een aantal foto's opgenomen bij de verschillende beschrijvingen. Daarnaast zijn diverse afbeeldingen van de elementen opgenomen in bijlage 2.

1. Bloemrijke rand

Over de volledige noordzijde van het perceel wordt een bloemrijke rand aangelegd met een oppervlakte van circa 525 m². Deze rand wordt ingezaaid met een zadenmengsel graskruidenrand R1 conform de STIKA zaakaart. Hierin zijn diverse overblijvende en eenjarige soorten te vinden zoals:

- margriet
- knoopkruid
- rode klaver
- phacelia

Door de grote diversiteit aan soorten zijn er gedurende het gehele seizoen bloemen aanwezig in deze kruidenrand, hierdoor is de functionaliteit en het beoogde beeld optimaal.

Functie

De bloemrijke rand biedt een grote meerwaarde voor de beleving van het landschap. Voor recreanten in het gebied is deze waarde direct zichtbaar door de grote hoeveelheid kleurrijke bloemen. Voor een grote diversiteit aan diersoorten zoals vlinders, bijen en andere insecten is een dergelijke rand een belangrijke voedselbron en schuilgelegenheid. Daarnaast profiteren ook andere (grotere) diersoorten zoals de patrijs en kleine zoogdieren van de bloemenrand.

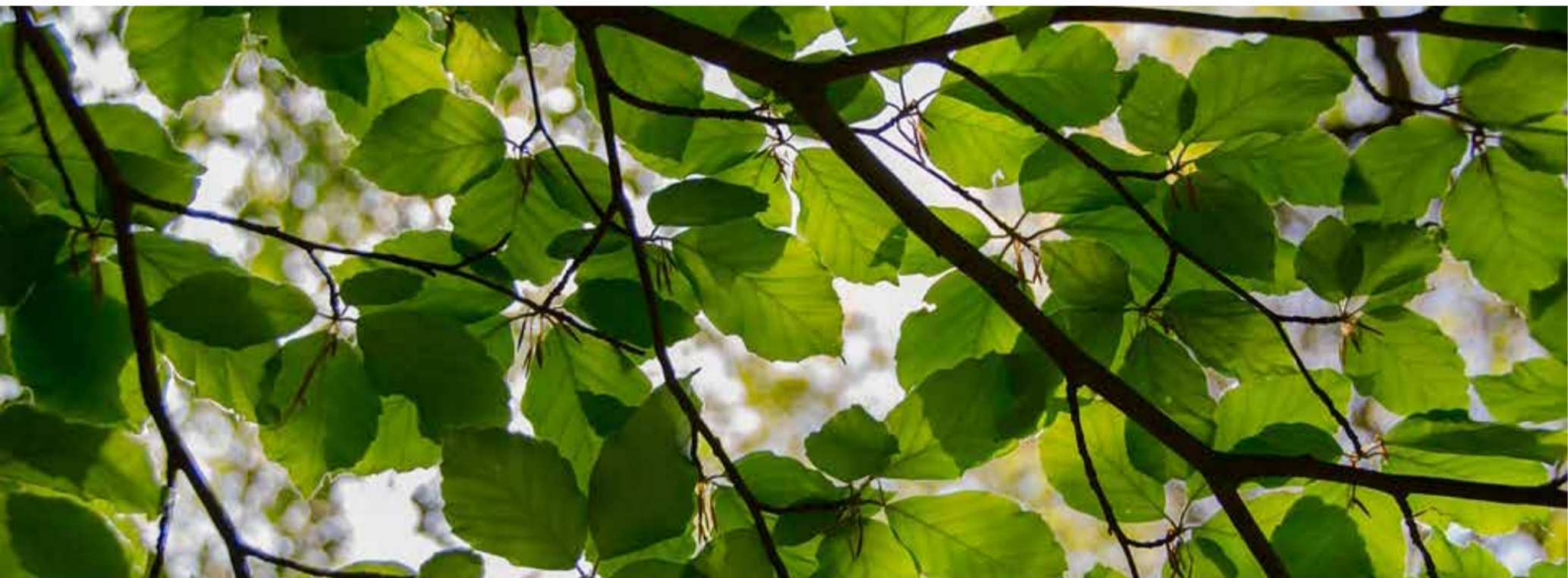


2. Haag

Voor de schuur wordt een haag aangeplant van ca. 13,5 meter lang. Deze haag bestaat uit *Fagus sylvatica* en wordt geplant in de maat 60 – 80 cm hoogte. De haag zal voorzien worden van 2 rijen met per meter 6 stuks beuk om een goede structuur te krijgen in de haag. Er is gekozen voor *Fagus sylvatica* (gewone beuk) door zijn karakteristieke uiterlijk dat kenmerkend is voor het gebied. Al van oudsher wordt beuk aangeplant als erfafscheiding in en rond de gemeente Cuijk.

Functie

Door het aanplanten van een haag worden de lijnen in het landschap geaccentueerd, dit draagt bij aan het uiterlijk van het kleinschalige landschap. Daarnaast draagt de haag bij aan de landschappelijke inpassing van de schuur. Door de haag wordt de schuur deels aan het zicht onttrokken en opgenomen als onderdeel van het woonerf.



3. Poel

Aan de voorzijde van het perceel wordt een poel gerealiseerd. De gemiddeld laagste grondwaterstand ter plekke is 120-140 centimeter. De poelen worden op een diepte van maximaal 170 centimeter uitgegraven. De totale oppervlakte van de poel, gemeten vanaf de insteek bedraagt 180 m². Gerekend is met een gemiddelde diepte van 80 centimeter wat de totale inhoud van de poel 144 m³ maakt.

Functie

Poelen zijn voor amfibieën, libellen en (water)planten van levensbelang. Poelen brengen variatie in een terrein. Meer variatie betekent altijd meer planten- en diersoorten. Poelen kunnen dienen als groeiplaats voor water-, moeras- en oeverplanten, als leefgebied voor amfibieën, insecten en andere ongewervelden, maar ook als drinkplaats voor vogels en (kleine) zoogdieren.

4. Laanbomen

Langs de toegangsweg van de Kalkhofseweg 28 wordt aan beide zijden van de weg een rij aangeplant van 6 laanbomen van de eerste grootte. Er wordt gekozen voor *Fagus sylvatica* vanwege de opgaande eigenschappen. Op deze wijze blijft de breedte van de bomen beperkt. De bestaande laanbomen (diverse perenbomen) zijn erg oud en kwalitatief erg slecht. Diverse bomen zijn geheel of gedeeltelijk afgestorven wat gevaarlijke situaties kan veroorzaken in de vorm van vallende takken of dergelijke. Diverse bomen zijn al verwijderd waardoor een incomplete laan is ontstaan. Daarom is gekozen om deze bomen te vervangen voor een toekomstbestendig beeld.

Functie

De laanbomen versterken de lijnen in het landschap en het groene karakter van het gebied zoals dit typerend is voor het totale buitengebied van Haps.



5. Knotwilgen

Langs de perceelsgrens aan de west- en noordzijde van het perceel worden knotwilgen aangeplant. Deze knotwilgen vormen samen een lijnvormig element.

De wilg (*Salix alba*) is een inheemse soort die kenmerkend is voor het Brabantse landschap. De knotwilg wordt vaak geplant langs slootkanten en op erfgrenzen. De knotwilgen worden geplant op een onderlinge afstand van ca. 6 meter.

Functie

Net als de laanbomen zorgen de knotwilgen ervoor dat de lijnen van het landschap zichtbaar worden. De perceelsgrenzen worden benadrukt door de rij knotwilgen en het groene karakter van het landschap wordt versterkt.

6. Bloemrijk grasland

Een deel van het perceel wat niet gebruikt wordt door eerder genoemde elementen wordt ingericht als bloemrijk grasland.

Bloemrijk grasland bevat naast grassen ook veel meerjarige bloemen. In bloemrijk grasland wordt de bodem niet of nauwelijks verstoord en het geheel wordt jaarlijks één tot twee keer gemaaid. De bodem moet relatief schraal zijn of jaarrond zeer vochtig. Door het maaisel steeds af te voeren verschraalt de bodem.

Functie

Door de intensivering van de landbouw worden graslanden intensiever gebruikt en veel bemest. Hierdoor is de diversiteit aan soorten van veel graslanden sterk verminderd. Hiermee is ook veel van de bijbehorende fauna verdwenen. Echter zijn deze bloemrijke graslanden essentieel voor een grote diversiteit aan insecten, bijen en vlinders. Het herstellen van bloemrijke graslanden op grote en kleine schaal draagt bij aan het vergroten en herstellen van de biodiversiteit.



4. Beheer en onderhoud

In dit hoofdstuk worden de diverse beheersmaatregelen toegelicht die zorgen voor een goede ontwikkeling en instandhouding van de diverse aan te leggen landschapselementen. Per element worden de beoogde beheer en onderhoudsmaatregelen beschreven.

4.1 Toekomstig beheer en onderhoud

Bloemrijke rand

Voor de instandhouding en ontwikkeling van een bloemrijke rand is het noodzakelijk om een goede startsituatie te creëren. Hiervoor wordt de bestaande zode verwijderd, de rand wordt aangevuld met schrale grond en vervolgens wordt de gehele strook losgemaakt/doorgespit. Inzaaien gebeurt met een R1 mengsel vanuit de STIKA zaaikaart. Jaarlijks wordt de rand in het voorjaar gemaaid. Door in het voorjaar te maaien kunnen diverse diersoorten de rand 's winters gebruiken als zaden-/voedselbank. Na het maaien moet het maaisel 1 tot 2 weken blijven liggen voordat dit afgevoerd wordt. Op deze wijze krijgen de zaden kans om volledig af te rijpen en blijven deze achter in de zode. Hierdoor wordt de grootste vorm van organische bemesting tegengegaan. Door zoveel mogelijk bemesting tegen te gaan zal het aandeel bloemplanten ten opzichte van het aandeel grassen toenemen.

Er hoeft slechts één keer per jaar gemaaid te worden. Hierdoor krijgen de verschillende soorten optimaal kans om zich te ontwikkelen. Voor het maaien wordt de hierboven beschreven methode gehanteerd waarna het maaisel afgevoerd wordt.

Haag

De haag wordt aangeplant met goede kwaliteit plantmateriaal. Het element bestaat uit een dubbele rij met een tussen afstand van ca. 15 cm. In de rij wordt de beuk geplant op een onderlinge afstand van ca. 25 cm. De 2 rijen worden in driehoeksverband gezet waardoor direct een mooie haag ontstaat.

Om een dichte haag te krijgen wordt direct na het planten gesnoeid, zowel de bovenkant als de zijkant. Dit stimuleert de vertakking waardoor een volle haag ontstaat. De haag wordt naar verwachting tweemaal per jaar geknipt, waarvan de eerste keer vóór de langste dag (de haag heeft dan de kans om nog nieuwe loten te vormen) en de tweede keer rond 1 oktober.

In plaats van jaarlijks knippen kan ook worden gekozen voor minder frequent onderhoud. Hiermee worden robuustere hagen verkregen die interessanter zijn voor o.a. insecten en vogels.

Poel

De poel wordt gegraven met flauwe oevers, deze varieerden van ca. 1:3 m tot 1:7 m. Voor een goede opwarming van de poel is het noordelijkste talud het flauwste afgegraven. Het diepste punt bedraagt ca. 1.70 m, dit ligt ruim onder de gemiddelde laagste grondwaterstand. Hiermee is het de verwachting dat de poel jaarrond water houdt. Mogelijk valt de poel ca. eens in de 5 jaar droog. Dit is echter geen probleem en voorkomt het vestigen van vissen en de poel die een nadelig effect kunnen hebben op de amfibieënpopulatie.

Poelen vergen regelmatig onderhoud, afhankelijk van de ondergrond (poelen op venige ondergrond groeien sneller dicht dan op zandgrond) en de aanwezigheid van soorten als riet en lisdodde. Invallend blad kan leiden tot een dikke sliblaag en tot verzuring. Een dichtgegroeide poel kan worden hersteld door overtollige vegetatie (waterplanten, lisdodde, riet) handmatig of machinaal te verwijderen, waarbij zo nodig ook de sliblaag wordt verwijderd. Bij het opschonen moet in beginsel altijd een deel van de water- en moerasplanten gehandhaafd worden voor behoud van natuurlijk evenwicht in poel. De periode om dit werk uit te voeren is van half augustus tot half oktober.

De meeste amfibieën hebben dan de poel verlaten en insectenlarven zijn volgroeid. Een aandachtspunt bij nieuw gegraven poelen is de soms spontane groei van soorten als wilg, zwarte els en/of berk op de oevertaluds. Deze soorten moeten zo snel mogelijk verwijderd worden door ze te plukken of uit te steken.

Laanbomen

De laanbomen worden aangeplant langs de toegangsweg van het perceel met een tussenafstand van ca. 8 meter. Voor de bomen wordt een ruim plantgat gemaakt waarbij de bodem van het plantgat goed doorgespit wordt. Bij het planten worden alle bomen voorzien van boompalen. Deze borgen een goede verankering van de boom waardoor deze in de eerste jaren na aanplant beschermt wordt tegen ontstuijmige weersomstandigheden, met name windstoten.

De laanbomen krijgen de ruimte om uit te groeien tot volwassen bomen die een mooie kroon en takkengestel bevatten. Het beheer van de laanbomen bestaat uit begeleidingssnoei. Dit wil zeggen dat de bomen begeleid worden om uit te groeien tot gezonde boom. Bij begeleidingssnoei worden storende takken tijdig verwijderd uit de kroon van de boom, denk hierbij aan kruisende takken en takken die op elkaar hangen. Ook wordt bij begeleidingssnoei gezorgd voor een goede rechtopgaande spil in de boom.

Daarnaast worden de bomen indien nodig opgekroond tot een gewenste hoogte. Door het opkronen worden de takken niet beschadigd wanneer hier verkeer langsrijdt.

Knotwilgen

De knotwilgen worden aangeplant langs verschillende perceelsgrenzen aan de west- en noordzijde. Tussen de wilgen onderling wordt een afstand van ca. 7,5 meter gehouden. Voor de aanplant van wilgen wordt gebruik gemaakt van 2- of meerjarige staken.

De boom wordt periodiek geknot, hiervoor wordt een frequentie aangehouden van minimaal 1 maal per 5 jaar. Door het periodiek knotten van de bomen wordt de karakteristieke vorm van de boom verkregen.

Voor de snoei kan gekozen worden om alle knotwilgen in 1 keer te snoeien of de bomen om en om te knotten. Door de bomen om en om te knotten wordt het groene karakter permanent behouden en bieden de knotwilgen jaarrond beschutting voor diverse vogelsoorten.

Bloemrijk grasland

Het perceel is op dit moment ingericht als grasland. Door niet meer te mesten en het juiste beheer wordt dit omgevormd tot bloemrijk grasland. Eventuele kale plekken die op dit moment in het maaiveld aanwezig zijn of die ontstaan tijdens de werkzaamheden worden ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. Hierdoor ontstaat een diverse zode met een grote diversiteit aan soorten.

Voor de instandhouding en ontwikkeling van bloemrijk grasland is het noodzakelijk te maaien. Door het maaisel vervolgens af te voeren, wordt de grootste vorm van organische bemesting tegengegaan. Het grasland zal hierna minder biomassa produceren. Bij een beperkte productie zal het aandeel bloemplanten ten opzichte van het aandeel grassen toenemen. Na het maaien moet het maaisel 1 tot 2 weken blijven liggen, zodat de zaden de kans krijgen om volledig af te rijpen. Een bijkomend voordeel is dat er minder biomassa afgevoerd hoeft te worden.

Het aantal maaibeurten moet zo laag mogelijk worden gehouden: op rijkere gronden twee maal per jaar en op matig voedselrijke tot voedselarme gronden één maal per jaar.

5. Landschappelijke versterking

De voorgenomen (her)bouw op het perceel aan de Kalkhofseweg 28 valt binnen de 'groen bonus regeling'. Binnen deze regeling dient voor iedere m² die er extra aan bijgebouwen wordt geplaatst 20 m² natuur gerealiseerd te worden. Eventuele bebouwing die gesloopt wordt, kan hierin verreken worden.

Voor dergelijke ontwikkelingen is een landschappelijke versterking vereist. De oppervlakte van deze versterking wordt bepaald middels bovengenoemde regeling.

Conform de 'groen bonus regeling' van de gemeente Cuijk dient er vanuit de ingediende plannen aan de Kalkhofseweg 28 natuur gerealiseerd te worden. In de onderstaande tabel (tabel 1) zijn de verschillende oppervlakten per element weergegeven. Met inachtneming van de voorgenomen ontwikkelingen dient er 1880 m² nieuwe natuur gerealiseerd te worden. De oppervlaktes van de diverse landschapselementen zijn berekend aan de hand van de normen zoals deze toegepast worden binnen het Stimuleringskader Groen Blauwe diensten.

Nr.	Element	Stuks	Lengte	Breedte	Oppervlakte m ²
1	Bloemrijke rand	n.v.t.	88	6	525
2	Haag	108	13,5	1,5	20
3	Poel	n.v.t.	18	13,5	180
4	Laanbomen	12	83	3	250
5	Knotwilgen	13	100	3	300
6	Bloemrijk grasland	n.v.t.	51	17	640
Totaaloppervlakte nieuwe natuur					1915

Tabel 1



6. Bijlagen

Bijlage 1. Ontwerp landschappelijke versterking 5.1.2e



Legenda

-  Knotwilgen
300 m²
-  Laanbomen
250 m²
-  Bloemenrand
525 m²
-  Bloemrijk grasland
640 m²
-  Beukenhaag
20 m²
-  Poel
180 m²
-  Bestaande bomen



Project: Landschapsplan
5.1.2e

Locatie: Kalkhofseweg 28

Datum: 06-11-2017

Versie: 1.3

Schaal: 1:500

Coördinaten:

x: 187505.098

y: 412783.388

Formaat: A3

Opdrachgever:

5.1.2e

Getekend: SH

Bijlage 2. Sfeerimpressie van de bestaande en toekomstige situatie





3. Memo stikstofdepositie

Datum:
13-12-2023

Van:
RDo

Aan:
SRo

Stikstofdepositie planvoornemen Kalkhofseweg 28 Haps

Ter plaatse van Kalkhofseweg 28 te Haps is een beeldbepalende woonboerderij aanwezig. Het planvoornemen betreft het splitsen van de beeldbepalende woonboerderij in drie wooneenheden, het renoveren en verbouwen van het pand met karakteristieke waarden en het inrichten van het woonerf met parkeervoorzieningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een stikstofdepositie berekening opgesteld om inzichtelijk te maken wat het effect is van het planvoornemen.

Gebruiksfase

CV installatie

De huidige woonboerderij is rond 1950 reeds verbouwd. Het pand wordt reeds verwarmd via een aardgas gestuurde CV installatie. Bij voorliggend voornemen wordt uitgegaan dat worst case tevens sprake is van deze CV installatie op aardgas. Of dat dit daadwerkelijk wordt uitgevoerd is afhankelijk van de elektrische duurzame mogelijkheden zoals zonnepanelen en een warmtepomp. Het jaarlijkse verbruik per huishouden is ca. 3.500 m³ aardgas.

Voor de uitstoot van NO_x bij CV ketels is uitgegaan dat 1 Gigajoule (GJ) overeenkomt met 31,6 m³ aardgas. Door daarna de uitkomst te vermenigvuldigen met 56 g NO_x per GJ geeft dit een totale hoeveelheid 6.200 g NO_x, wat overeenkomt met 6,2 kg NO_x per jaar per huishouden. (NO_x-uitstoot van kleine bronnen (02-2005) opgesteld door ^{5.1.2e}ea.)

In de Aerius berekening is een CV bron ingevoerd met een uitstoot van 3 x 6,2 kg NO_x per jaar.

Transporten

In de handleiding 'Woningbouw en Natura 2000' staat benoemd dat voor de gebruiksfase van een woning sprake is van 8,6 voertuigbewegingen per dag in tabel 5.1. In lijn met de CROW, zie onderbouwing paragraaf 4.2.4, is uitgegaan van gemiddeld 25 voertuigbewegingen per dag voor het gehele planvoornemen. Deze zijn opgenomen in de bijgevoegde Aerius berekening.

Tabel 5.1 Aantal vervoersbewegingen per dag (vb/dag, inclusief aandeel vrachtverkeer) voor woningbouwplannen van verschillende omvang in buitengebied tot stedelijk gebied (<2.500 adressen per km²) (CROW 2018).

Aantal en type woningen	1	5	10	25	50	100	250	500
Vrijstaand (8,6 vb/dag)	9	43	86	215	430	860	2.150	4.300
Rijthuis (7,8 vb/dag)	-	39	78	195	390	780	1.950	3.900
Appartement koop (7,8 vb/dag)	-	-	-	195	390	780	1.950	3.900
Appartement huur (6,4 vb/dag)	-	-	-	160	320	640	1.600	3.200
Aandeel vrachtverkeer	-	-	-	1	1	2	5	10


Projectberekening

Contactgegevens			
Rechtspersoon	Deenen		
Inrichtingslocatie	Kalkhofseweg 28, 5443 NB Haps		
Activiteit			
Omschrijving	Gebruiksfas splitsing		
Toelichting	Woningsplitsing karakteristieke woonboerderij (gebruiksfas)		
Berekening			
AERIUS kenmerk	RUMwdgcPcXQG		
Datum berekening	13 december 2023, 08:06		
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid		
Totale emissie			
Splitsing beeldbepalende woonboerderij - Beoogd	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
	2024	0,2 kg/j	20,2 kg/j
Resultaten			
Splitsing beeldbepalende woonboerderij - Beoogd	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Conclusie

De AERIUS-berekening toont aan dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten wat betreft de gebruiksfas.

Bouwfase

Eveneens is een berekening gemaakt voor de verbouwing op locatie in het kader van het splitsen van de karakteristieke woning en de aanleg van parkeervoorzieningen op locatie Kalkhofseweg 28. Dit is een tijdelijke activiteit. Op basis van de sloop en nieuwbouw zullen de transporten en mobiele werktuigen als volgt zijn:

Lichtverkeer		
Busjes aanvoer klein mat.	100	transporten
Auto's aannemer	300	transporten
Busjes aannemer	300	transporten
Totaal	700	transporten

Zwaar verkeer		
Sloop - Vrachtwagen met container	37	transporten

Mobiele werktuigen (diesel)	Vermogen (kW)	Uren	Liters totaal
Shovel	70	25,5	242
Rupskraan	130	17,0	299
Verreiker	65	8,5	60
		Totaal	601

Met de Aerius-berekening is aangetoond dat de tijdelijke activiteiten van de sloop en nieuwbouw niet leiden tot negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Een uitsnede van de AE-RIUS-verschilberekening is hieronder weergegeven. De volledige berekening wordt als separate bijlage overlegd.


Projectberekening

Contactgegevens			
Rechtspersoon	Deenen		
Inrichtingslocatie	Kalkhofseweg 28, 5443 NB Haps		
Activiteit			
Omschrijving	Sloop & Bouw woningsplitsing		
Toelichting	Woningsplitsing karakteristieke woonboerderij incl. aanleg parkeervoorzieningen		
Berekening			
AERIUS kenmerk	RqUEUwi9NrWW		
Datum berekening	13 december 2023, 08:11		
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid		
Totale emissie	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
Sloop en bouw Kalkhofseweg 28 - Beoogd	2024	0,2 kg/j	6,5 kg/j
Resultaten	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Sloop en bouw Kalkhofseweg 28 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Conclusie: De AERIUS-berekening toont aan dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten wat betreft de bouwfase.

Algemene conclusie

In de stikstofdepositieberekeningen van de gebruiksfase en de bouwfase in het kader van de woningsplitsing is aangetoond dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten. Hierdoor zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

Bijlagen

1. Gebruiksfase
2. Sloop- en bouwfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Haps

Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Gebruiksfas splitsing

Woningsplitsing karakteristieke woonboerderij (gebruiksfas)

Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

RUMwdgcPcXQG

13 december 2023, 08:06

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Splitsing beeldbepalende woonboerderij - Beoogd

Rekenjaar

2024

Emissie NH₃

0,2 kg/j

Emissie NO_x

20,2 kg/j

Resultaten

Splitsing beeldbepalende woonboerderij - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename

Grootste afname

Hoogste bijdrage

-

-

-

-

-

Hexagon

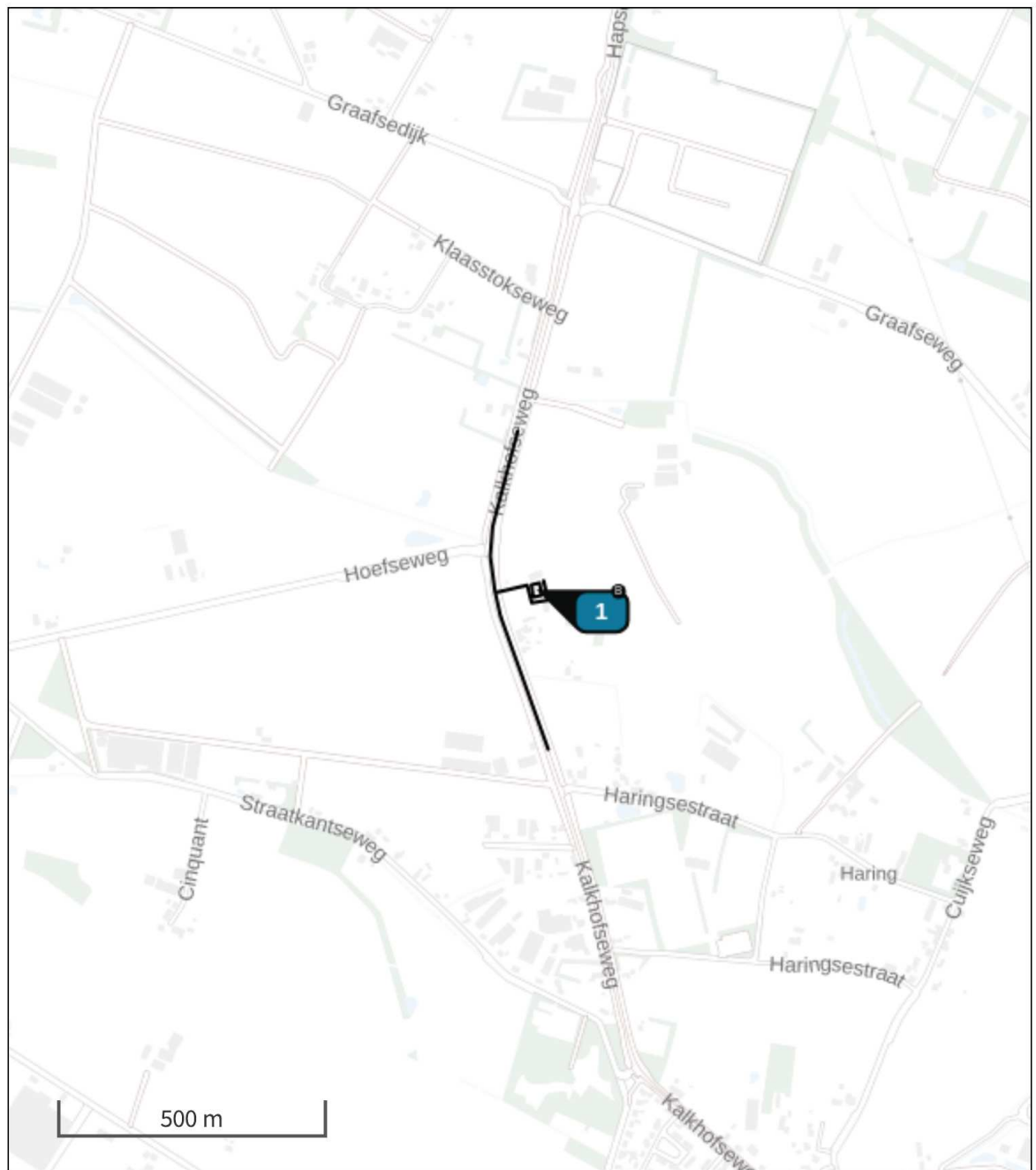
Gebied



Splitsing beeldbepalende woonboerderij (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Energie Energie CV - Woonhuis	-	18,6 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	1,6 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Splitsing beeldbepalende woonboerderij" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Splitsing beeldbepalende woonboerderij, Rekenjaar 2024

1 Energie | Energie

Naam	CV - Woonhuis	Uittreedhoogte	5,5 m	NO _x	18,6 kg/j
Locatie	X:187507,31 Y:412779,52	Warmteinhoud	0,220 MW		
		Spreiding	20 m		
Oppervlakte	0,04 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Transporten - Noord	Links	Rechts	NO _x	0,8 kg/j
Locatie	X:187419,82 Y:412847,73	Type scherm	-	NO ₂	0,2 kg/j
Lengte	480,79 m	Hoogte	-	NH ₃	78,5 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file		
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	25,0 /etmaal			0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Transporten - Zuid	Links	Rechts	NO _x	0,8 kg/j
Locatie	X:187448,51 Y:412702,72	Type scherm	-	NO ₂	0,2 kg/j
Lengte	480,42 m	Hoogte	-	NH ₃	78,5 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file		
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	25,0 /etmaal			0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.



Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*

Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

5.1.2e

Kalkhofseweg 28,
5443 NB Haps

Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Sloop & Bouw woningsplitsing

Woningsplitsing karakteristieke woonboerderij incl. aanleg
parkeervoorzieningen

Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

RqUEUwi9NrWW

13 december 2023, 08:11

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Sloop en bouw Kalkhofseweg 28 - Beoogd

Rekenjaar

2024

Emissie NH₃

0,2 kg/j

Emissie NO_x

6,5 kg/j

Resultaten

Sloop en bouw Kalkhofseweg 28 - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename

Grootste afname

Hoogste bijdrage

-
-
-
-
-

Hexagon

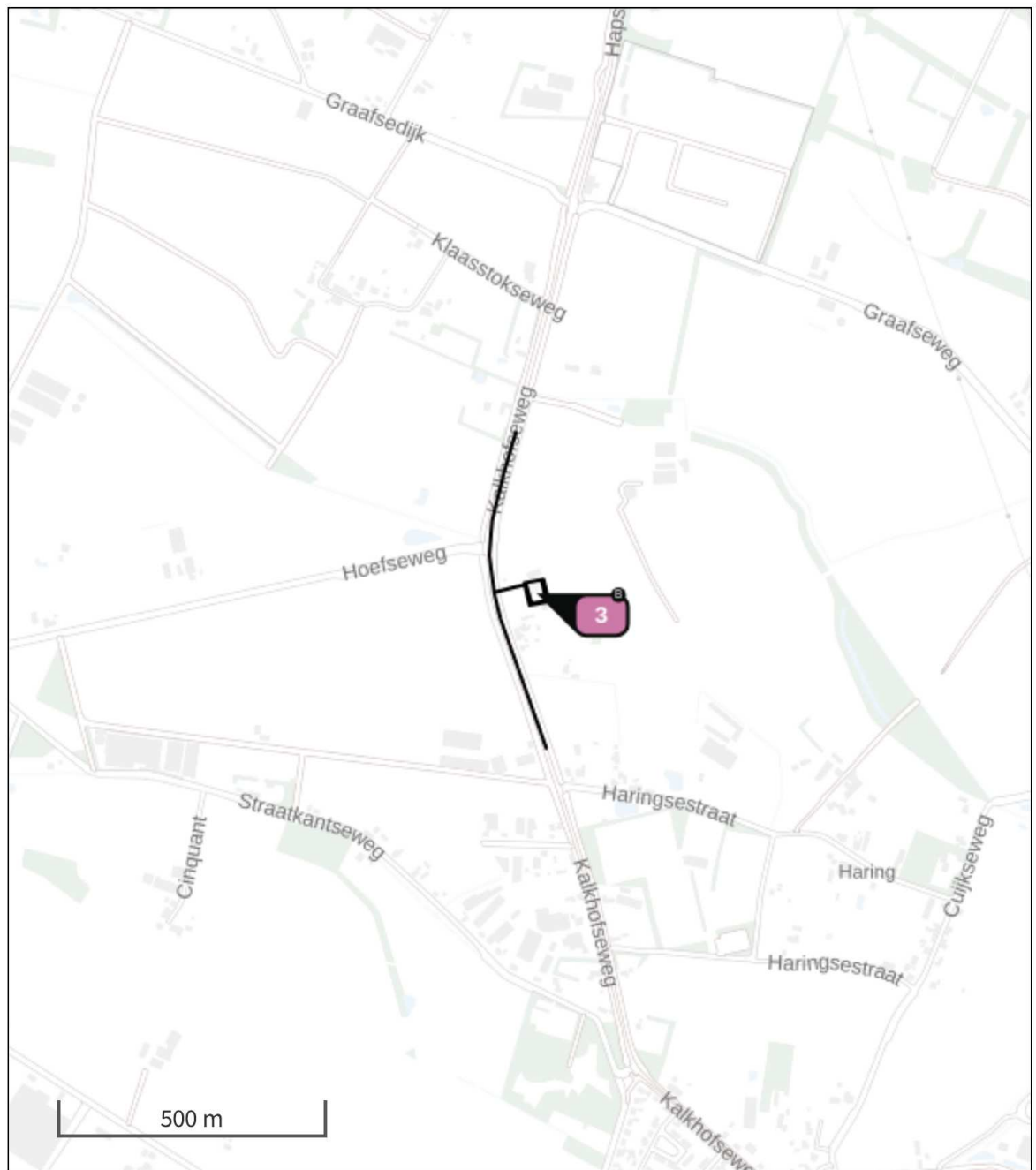
Gebied



Sloop en bouw Kalkhofseweg 28 (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
3	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Mobiele werktuigen sloop & bouw	0,1 kg/j	6,3 kg/j
✖	Verkeersnetwerk	15,4 g/j	0,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Sloop en bouw Kalkhofseweg 28" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Sloop en bouw 5.1.2e Rekenjaar 2024

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Transporten sloop noord	Links	Rechts	NO _x	0,1 kg/j
Locatie	X:187419,96 Y:412844,34	Type scherm	-	NO ₂	30,5 g/j
Lengte	480,03 m	Hoogte	-	NH ₃	7,7 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	700,0 /jaar		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	37,0 /jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Transporten sloop zuid	Links	Rechts	NO _x	0,1 kg/j
Locatie	X:187448,09 Y:412704,5	Type scherm	-	NO ₂	30,6 g/j
Lengte	481,15 m	Hoogte	-	NH ₃	7,7 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	700,0 /jaar		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	37,0 /jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	

3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen		NO _x		6,3 kg/j	
	sloop & bouw		NH ₃		0,1 kg/j	
Locatie	X:187509,74					
	Y:412773,16					
Oppervlakte	0,17 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Shovel	Stage-V, >= 2019 , 56-75 kW, diesel, SCR: ja	242 l/j	26 u/j	12 l/j	NO _x	2,6 kg/j
					NH ₃	58,1 g/j
Rupskraan	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	299 l/j	17 u/j	15 l/j	NO _x	3,1 kg/j
					NH ₃	71,8 g/j
Verreiker	Stage-V, >= 2019 , 56-75 kW, diesel, SCR: ja	60 l/j	9 u/j	3 l/j	NO _x	0,6 kg/j
					NH ₃	14,4 g/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie.

Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 5 16 36 55 57 70 71 72 81 85 90 97 101