

Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t
‘Buitengebied Haps, Beerseweg 29a, wonen’

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Land van Cuijk 'bestemmingsplan Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'	6
1.4 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Strijdigheden met het tijdelijk deel omgevingsplan	13
3 BELEIDSKADERS	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 <i>Omgevingswet</i>	14
3.1.2 <i>Omgevingsbesluit</i>	15
3.1.3 <i>Nationale omgevingsvisie</i>	15
3.1.4 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	16
3.1.5 <i>Instructieregels (AMvB's)</i>	17
3.1.6 <i>Conclusie</i>	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	19
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	20
3.3 Gemeentelijk beleid	28
3.3.1 <i>Structuurvisie Cuijk</i>	28
3.3.2 <i>Woon(zorg)visie Land van Cuijk</i>	29
3.3.3 <i>Beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied'</i>	30
3.3.4 <i>Tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Land van Cuijk 'bestemmingsplan Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'</i>	31
4 GEVOLGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING	32
4.1 Milieueffectrapportage	32
4.2 Bodem	32
4.3 Geluid	36
4.3.1 <i>Wegverkeerslawaaï</i>	37
4.3.2 <i>Industrielawaai</i>	39
4.3.3 <i>Railverkeer</i>	39
4.4 Trillingen	39
4.5 Luchtkwaliteit	40
4.6 Geur	42
4.7 Spuitzoneringen	44
4.8 Kabels- en leidingen	45
4.9 Slagschaduw	46
4.10 Omgevingsveiligheid	46
4.10.1 <i>Inventarisatie risicobronnen</i>	48
4.10.2 <i>Transport (spoor-, vaar en autowegen)</i>	48
4.10.3 <i>Buisleidingen</i>	49

4.11	Veiligheid	50
4.12	Gezondheid	50
4.13	Wateraspecten	50
4.14	Klimaatadaptatie	53
4.15	Duurzaamheid	53
4.16	Natuur	53
4.16.1	<i>Wet natuurbescherming</i>	53
4.16.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	54
4.16.3	<i>Houtopstanden</i>	55
4.16.4	<i>Soortenbescherming</i>	55
4.16.5	<i>Natuurnetwerk Nederland</i>	56
4.17	Archeologie	57
4.18	Cultuurhistorie	61
4.18.1	<i>Aardkundig waardevolle gebieden</i>	62
4.19	Verkeer en parkeren	62
4.20	Ladder voor duurzame verstedelijking	63
4.21	Omgevingskwaliteit	63
4.22	Leefbaarheid	64

5 JURIDISCHE TOELICHTING **65**

5.1	Algemeen	65
5.2	Verbeelding	65
5.3	Regels	65

6 UITVOERBAARHEID **67**

6.1	Economische uitvoerbaarheid	67
6.1.1	<i>Financieel economische haalbaarheid</i>	67
6.1.2	<i>Kostenverhaal</i>	67
6.1.3	<i>Nadeelcompensatie</i>	67
6.2	Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	67
6.2.1	<i>Participatie & omgevingsdialoog</i>	67
6.2.2	<i>Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners</i>	68
6.2.3	<i>Vaststellingsprocedure</i>	68

7 EVENWICHTE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN DE LOCATIE **69**

BIJLAGEN

- ▶ Bijlage 1a: Situatieschets
- ▶ Bijlage 1b: Situatieschets sloop
- ▶ Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
- ▶ Bijlage 3a: Verkennend bodemonderzoek
- ▶ Bijlage 3b: Verkennend asbestonderzoek
- ▶ Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- ▶ Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna
- ▶ Bijlage 6a: Archeologisch onderzoek
- ▶ Bijlage 6b: Advies archeologie
- ▶ Bijlage 7a: Verslag bijeenkomst omgevingsdialoog
- ▶ Bijlage 7b: Aanwezigheidslijst omgevingsdialoog
- ▶ Bijlage 8: Locatiespecifiek onderzoek spuitzonering
- ▶ Bijlage 9: Rekenmodule Maatwerk omgevingskwaliteit



1

INLEIDING

1.1

ACHTERGROND

Het voornemen heeft betrekking op de omschakeling van de pluimveehouderij op de locatie aan de Beerseweg 29a te Haps door deelname aan de Lbv-plus regeling. Met de Lbv-regeling wordt de pluimveehouderij beëindigd en worden alle agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met inlevering van het agrarisch bouwvlak.

Met onderhavig plan zal de bestaande bedrijfswoning in de nieuwe situatie behouden worden als burgerwoning. Daarnaast wordt een extra burgerwoning op het perceel mogelijk gemaakt door het aankopen van een bouwtitel. Verder wordt de bestaande notenteelt rondom het perceel uitgebreid binnen het bouwvlak en wordt hiertoe een nieuw bijgebouw van 400 m² gebouwd voor de opslag en verwerking van de noten en de stalling van machines en werktuigen. Op navolgende afbeelding is de planlocatie weergegeven.

Figuur 1

Planlocatie aan de Beerseweg 29a Haps (rood omlijnd)



De locatie is gelegen in het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Land van Cuijk 'Bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'. De planlocatie heeft binnen dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij' en een bouwvlak met een omvang van 1,5 hectare. Verder ligt de locatie in ondermeer de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'. Een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

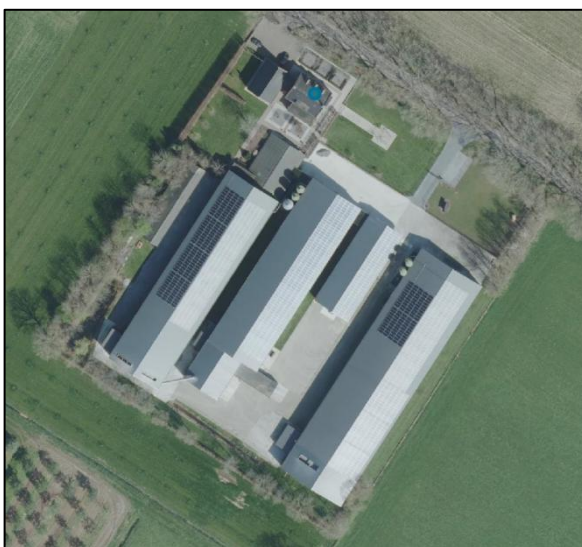
De beoogde situatie is voorgelegd aan de gemeente door middel van een principe-verzoek. De gemeente heeft een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van dit plan.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied zoals weergegeven in navolgende figuur omvat het perceel aan de Beerseweg 29a te Haps, kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie L, nummers 4056, 4075 en 4076. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk, ten westen van de kern van Haps. In de directe omgeving is sprake van een menging van functies, waarbij woonpercelen veelal worden afgewisseld door agrarische bedrijven en agrarische gronden (weilanden/bomenteelt/akkerbouw) en natuur (bos).

Figuur 2

Plangebied Beerseweg 29a Haps (Bron: www.pdok.nl)



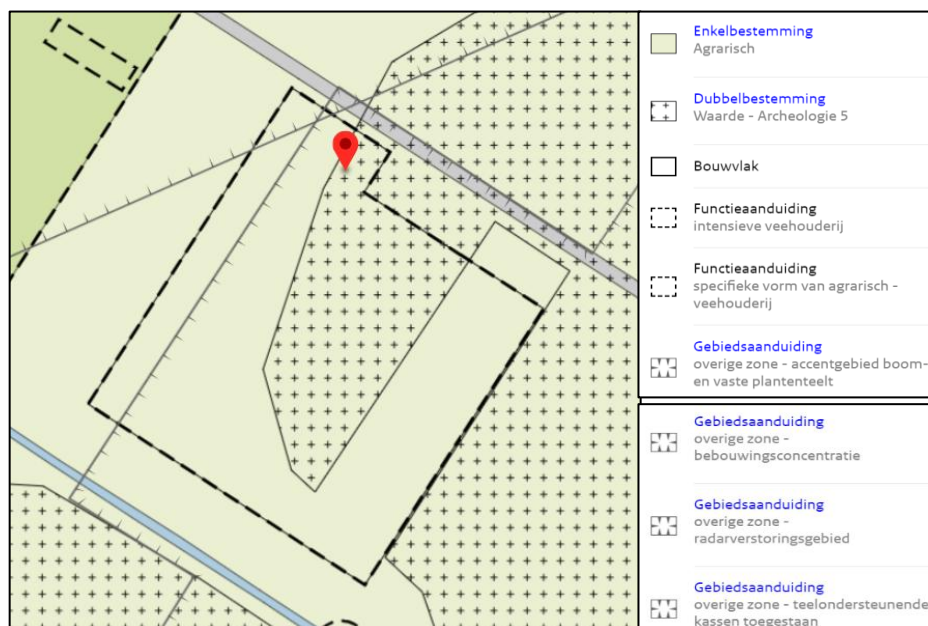
1.3 TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN GEMEENTE LAND VAN CUIJK 'BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED CUIJK, GECONSOLIDEERD'

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd', vastgesteld op 30-06-2022, heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5', de functieduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij' en een bouwvlak van 1,5 hectare. Verder liggen op de planlocatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone-accentgebied boom- en vaste plantenteelt', 'overige zone-bebouwingsconcentratie', 'overige zone-radarverstoringsgebied' en 'overige zone-teeltondersteunende kassen toegestaan'. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023', vastgesteld 04-04-2024)

Navolgend is het plangebied binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 3

Ligging binnen bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



1.4

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van onderhavige motivering is een omschrijving van de huidige en gewenste situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders en wordt het plan hieraan getoetst. Hoofdstuk 4 omvat een toetsing van het plan aan de milieutechnische aspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze van bestemmen. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan is opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven of dat met onderhavig plan sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

De gemeente Land van Cuijk is ingesteld op 1 januari 2022 door een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. Qua grondgebied is de gemeente Land van Cuijk de grootste gemeente van de provincie Noord-Brabant.

De gemeente heeft een landelijk karakter en ligt in een binnenbocht van de Maas en bestaat uit 33 kernen.

Het Land van Cuijk bevindt zich in de Slenk van Venlo ten oosten van de Peel, waar ook de Maas door stroomt. Van west naar oost is er een laaggelegen broekgebied (een vroeger Maasdal waar nu de Lage Raam door stroomt), en een langgerekte dekzandrug die overgaat in het huidige Maasdal.

Langs de Maas bevinden zich veel weilanden, welke sinds eeuwen worden omgeven door de Maasheggen, bestaande uit meidoornhagen die in mei in bloei staan. Deze zijn door hun unieke karakter een cultureel erfgoed.

Het landschapsbeeld van het Land van Cuijk wordt naast de Maas verder gekenmerkt door de visuele invloed van het bebouwd gebied op de gronden binnen de gemeente en een aantal grote infrastructurele werken, zoals de Rijksweg A73, de spoorlijn, de banddijk, hoogspanningsleidingen, de vuilstort, de rioolwaterzuivering en de in het landschap aanwezige natuurlijke elementen, zoals heide, waterplassen, bossen, houtwallen en singels.

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente, aan de westzijde van de kern Haps. De planlocatie is gelegen in een gebied wat is aangemerkt als bebouwingsconcentratie (Beerseweg) en ligt op een afstand van circa 600 meter van de kern. De omgeving van de planlocatie wordt veelal omgeven door woon- en agrarische functies en agrarische gronden. Zie navolgende figuur.

Figuur 4

Ligging binnen bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een pluimveehouderij met bedrijfsbebouwing met een omvang van 4.625 m², bestaande uit pluimveestallen, bergingen en eierlokaal. Naast de bestaande bedrijfsbebouwing bevindt zich op het perceel een bedrijfswoning met bijbehorende berging en een berging aan de noordwestkant van het plangebied. Het perceel is aangekleed met veel groen bestaande uit een verzorgde tuin aan de voorzijde van de bedrijfswoning met berging, een grasveld met vrij nieuw aangeplante bomen aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing met een gedeelte wat bestaat uit een grasweide voor een hertje met aan de randen van het perceel hagen en bomen en/of struiken. De bestaande beplanting verkeert in goede conditie. Verder bevinden zich aan de oostzijde van de bedrijfswoning en achter op het perceel agrarische gronden welke benut worden voor de notenteelt.

Het perceel wordt ontsloten door middel van twee inritten, waarvan één inrit dient voor de ontsluiting van de bedrijfswoning met aangebouwde berging en één inrit zorgt voor toegang tot de bedrijfsbebouwing.

Figuur 5

Huidige situatie (Bron: Landschappelijk inpassingsplan landschapsarchitect 5.1.2e 5.1.2e)



2.2

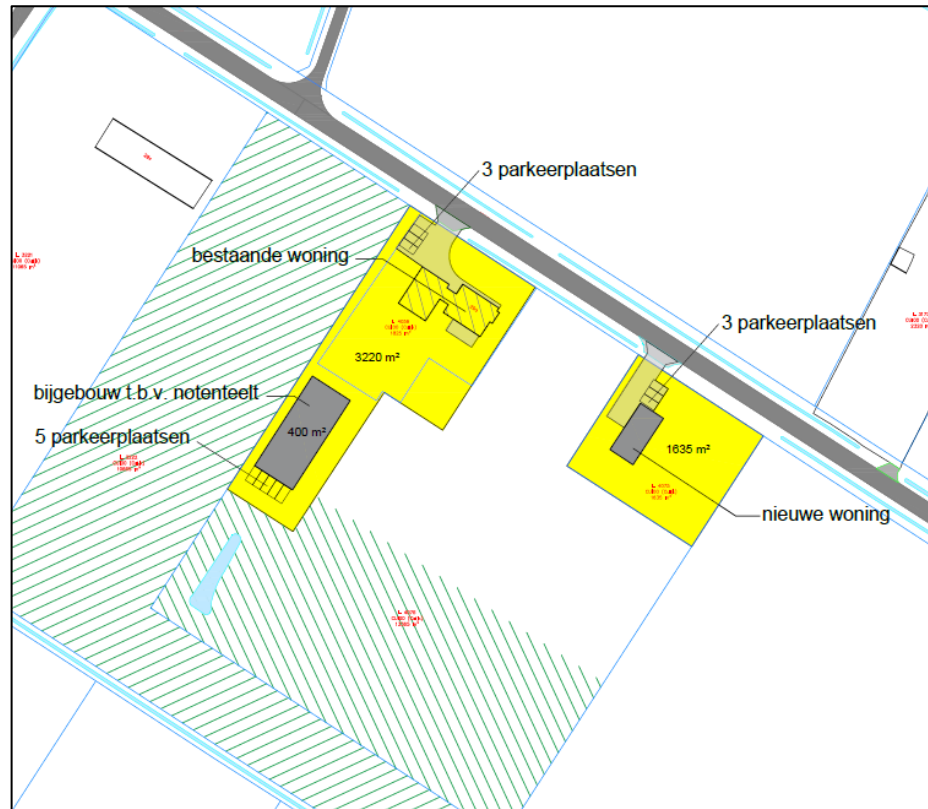
TOEKOMSTIGE SITUATIE

Met het plan vindt een omschakeling van de pluimveehouderij plaats op de locatie door deelname aan de Lbv-plus regeling. Hiertoe zal de bedrijfsvoering ten behoeve van de pluimveehouderij worden beëindigd, alle bedrijfsbebouwing worden gesloopt en de verhardingen grotendeels worden verwijderd. In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt een nieuwe woning op het perceel gerealiseerd door middel van de aankoop van een

bouwtitel. Verder wordt de bestaande notenteelt uitgebreid door hiervoor agrarische gronden binnen het agrarisch bouwvlak te benutten. Hiertoe wordt een extra bijgebouw met een omvang van circa 400 m² opgericht voor de opslag en verwerking van de noten en stalling machines en werktuigen. Ook zal op het perceel een wekje worden ingericht voor het hobbymatig houden van dieren. Zie navolgende figuur en de situatieschets in de bijlage.

Figuur 6

Toekomstige indeling van het perceel



In de nieuwe situatie blijft het perceel ontsloten worden door de bestaande twee inritten, waarvan één inrit dient voor de ontsluiting van de bestaande woning met aangebouwde garage en één inrit zorgt voor toegang tot de nieuwe woning.

Stedenbouw

De nieuwe woning in de vorm van een schuurwoning zal een uitstraling verkrijgen welke aansluit op de bestaande (bedrijfs)woning op het perceel. De nieuwe woning zal opgebouwd worden met 1,5 bouwlaag met kap met een maximale inhoud van 1.000 m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m².

De nieuw te bouwen woning op het perceel zal een duurzaam karakter verkrijgen en er zal natuur inclusief gebouwd worden. Verder zullen er klimaat adaptieve maatregelen getroffen worden. In navolgende paragraaf 4.14 'Klimaatadaptatie' en 4.15 'Duurzaamheid' wordt hier nader op ingegaan.

Landschap

De bestaande beplanting in het plangebied sluit qua soort, typologie en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke omgeving en verkeert in goede conditie. Deze zal in de nieuwe situatie in stand gehouden worden.

Figuur 7

Landschappelijke inpassing



Het plangebied wordt verder landschappelijk ingepast (zie bijlage voor het inpassingsplan).

- De groensingel ter hoogte van de nieuwe loods zal worden verwijderd, alsook de treurbeuken en de platanen aan de noordoostzijde van het plangebied.
- Het huisweijtje aan de noordoostzijde zal worden ingericht als hoogstamboomgaard.
- Ter hoogte van de boomgaard, rond de bebouwingen, aan de rand van de tuinen zullen beukenhagen worden toegevoegd.
- Rond de infiltratiepoel en parallel aan de beukenhaag aan de zuidwestzijde van het plangebied zal een strook kruidenrijk grasland worden gerealiseerd.
- Aan de zuidoostzijde zal de oorspronkelijk aanwezige groensingel worden hersteld.

Figuur 8

Landschappelijke inpassing



2.3

STRIJDIGHEDEN MET HET TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN

Het voorgenomen initiatief past niet binnen de regels van het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Land van Cuijk bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'.

Om deze reden is het noodzakelijk het omgevingsplan te wijzigen en de functie van de gronden te wijzigen zodat het mogelijk wordt om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en daarbij een groter oppervlak bijgebouwen tot 500 m² toe te staan, waarvan 400 m² als opslagruimte voor de notenteelt en een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning op het perceel mogelijk te maken.



3

BELEIDSKADERS

3.1

RIJKSBELEID

3.1.1

Omgevingswet

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, plannen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- ▶ het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- ▶ het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- ▶ het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- ▶ het versnellen en verbeteren van besluitvorming over plannen in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- ▶ de omgevingsvisie: op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- ▶ het programma: maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- ▶ decentrale regels: Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.

- ▶ algemene rijksregels: dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze ‘Algemene Maatregelen van Bestuur’ (AMvB’s) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- ▶ de omgevingsvergunning: veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.
- ▶ het projectbesluit. Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Doorwerking plangebied

In dit geval is ervoor gekozen de omschakeling van de intensieve veehouderij op het perceel aan de Beerseweg 29a te Haps mogelijk te maken met een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan). Daarmee maakt het onderdeel uit van het kerninstrument ‘omgevingsplan’.

3.1.2

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- ▶ Bevoegdheden, handhaving en beheer
- ▶ Procedurele regels
- ▶ Projectprocedure
- ▶ Milieueffectrapportage
- ▶ Financiële bepalingen
- ▶ Digitale voorzieningen

Doorwerking plangebied

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan).

3.1.3

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- ▶ Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo ingericht wordt dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat de functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) ingepast worden. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- ▶ De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat er eerst gekeken wordt naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- ▶ De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- ▶ De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. De ambities en mogelijkheden worden gebruiken zo in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- ▶ Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- ▶ Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Op het plangebied als zodanig wordt in de Nationale Omgevingsvisie niet specifiek ingegaan. Met dit plan vindt de omschakeling van een pluimveehouderij plaats. De nieuwe functies zijn passend binnen het landelijk gebied.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand.. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke

ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat bij ontwikkelingen waarbij de toename van het aantal woningen beperkt blijft tot 11 of minder, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet in een toename van één nieuwe woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning. In die zin kan worden gesteld dat de uitvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit plan.

3.1.5 Instructieregels (AMvB's)

Navolgend wordt het plan getoetst aan de instructieregels vastgelegd in de navolgende besluiten.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwembadwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

Deze aspecten, voor zover van toepassing op dit plan, worden behandeld in hoofdstuk 4. Uit deze toetsing komen geen bijzonderheden naar voren.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen. Indien bewoners van de locatie activiteiten onder het Bal wensen te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- ▶ algemene regels;
- ▶ meldingsplichten;
- ▶ vergunningplichten;
- ▶ maatwerkmogelijkheden;
- ▶ specifieke zorgplichten.

Doorwerking plangebied

Bij de ontwikkeling is sprake van de realisatie van een enkele woning, de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de bouw van een bijgebouw. Na wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan) is sprake van sloop van de agrarische bebouwing en zal voor de nieuwe woning en bijgebouw een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de technische bouwactiviteit, waarbij een kwaliteitsborger toetst aan het Bbl. Deze toets aan het Bbl en de resultaten van deze toetsing worden aan de gemeente gemeld.

Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regeling uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

3.1.6

Conclusie

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig plan aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid, de NOVI. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet er in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogave geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven. Onderhavige ontwikkeling past binnen dit kader.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan is sprake van de omvorming van een agrarisch bouwperceel naar wonen. Omvorming van een VAB-locatie draagt bij aan het behouden en versterken van de leefbaarheid in het landelijk gebied.

De nieuw te bouwen woning op het perceel zal een duurzaam karakter hebben. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet en de nieuwe opslagruimte voor de notenteelt (bijgebouw 400 m²) wordt voorzien van zonnepanelen mede voor deze woning. De bouw van de woning gebeurt zoveel mogelijk circulair. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar een infiltratiepoel en/of de bestaande infiltratiegreppel aan de zuidoostzijde van de tuin en infiltreren in de bodem met een overstort naar het omliggende groen. Ten aanzien van hittestress kan gesteld worden dat de nieuwe beplanting zorgt voor meer schaduwwerking op de omliggende gronden. Ook zorgt de verdamping van water uit planten voor verkoeling. Dit helpt hittestress voorkomen. Hiermee is aansluiting gezocht bij de ambities zoals deze verwoord zijn in de omgevingsvisie.

3.2.2

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciaal gezien is het relevant dat de ontwikkeling passend is binnen de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. De TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant stelt in de basis dat er moet worden gelet op een veilige gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Hierbij wordt gelet op drie punten; een zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Hierbij wordt centraal gehouden dat een ontwikkeling binnen bestaand ruimtebeslag moet plaatsvinden en dat er geen splitsing is van bestaande bouwpercelen. In deze ontwikkeling vindt geen splitsing plaats van bouwpercelen.

Binnen de provinciale verordening valt de planlocatie binnen de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Beperking grootschalige logistiek' en stalderingsgebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De nieuwe burgerwoning en nieuwe opslagruimte worden binnen het bestaande agrarisch bouwperceel gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van splitsing van een bestaand bouwperceel. In ruil voor beëindiging van het agrarisch bedrijf en sloop van

alle bedrijfsbebouwing en verharding op het perceel en een storting in het gemeentelijk fonds voor projecten in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma Natuurvisie, is het mogelijk een nieuwe burgerwoning, naast de bestaande woning op het perceel, te realiseren. Er is met de sloop van alle bedrijfsbebouwing dan ook geen sprake van overtollige bebouwing op het perceel en geen sprake van splitsing in meerdere woonfuncties. De nieuwe opslagruimte wordt gerealiseerd in de plaats van de huidige schuur aan de achterzijde van de achtertuin achter de bedrijfswoning. Deze naar voren halen leidt tot de kap van bestaande bomen en verlies van tuin (groen) hetgeen ongewenst is. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Lagenbenadering

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk en in onderlinge wisselwerking en hoe negatieve effecten worden voorkomen. Wanneer gekeken wordt naar de lagen en wat de effecten van de gewenste ontwikkeling heeft op deze lagen kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten zullen plaatsvinden op deze lagen. Er wordt namelijk niet gebouwd op een ondergrond die een belangrijk onderdeel vormt van een watersysteem en het bevat ook geen aardkundige waarde of worden geen archeologische waarden geschonden.

Aan de zogenoemde netwerklaag zal niet veel veranderen, de benodigde infrastructuur (waaronder twee bestaande inritten) is veelal al aanwezig en er zijn slechts kleine aanpassingen hiervoor nodig. De effecten op de bovenste laag zullen juist positief zijn. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal een omvangrijke hoeveelheid verharding komen te vervallen. Met deze ontwikkeling wordt de landschappelijke waarde van de omgeving verhoogd, doordat het perceel landschappelijk wordt ingepast en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaats maakt voor een uitbreiding van de bestaande notenteelt op het perceel. Ook past deze ontwikkeling goed binnen de plannen voor toekomstige functies van het gebied, omdat de planlocatie is gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'bebouwingsconcentratie (Beerseweg)', gezien de ligging op 600 meter afstand van de kern van Haps en het 'accentgebied boom- en vaste plantenteelt', waar de uitbreiding van de notenteelt op het perceel op aansluit.

Meerwaardecreatie

Wanneer gekeken wordt naar de meerwaardecreatie dan kan gezegd worden dat de ontwikkeling een positief effect heeft op maatschappelijke/sociale aspecten, doordat de intensieve veehouderij op het perceel komt te vervallen. Het is wenselijk dat het pluimveebedrijf stopt en de milieubelasting hierdoor verdwijnt. Een omschakeling naar wonen is passend en wenselijk in dit gebied nabij de kern Haps. Daarnaast wordt een nieuwe ruime woning aan het woningenbestand van de gemeente Land van Cuijk toegevoegd op een bestaand bouwperceel, waardoor zorgvuldig met de ruimte in het buitengebied wordt omgegaan. Het plan past goed in de gewenste ontwikkeling van het gebied, doordat de gemeente dit gebied heeft aangewezen als bebouwingsconcentratie (Beerseweg). Gezien de ligging van de woning in het buitengebied is de woning aantrekkelijk voor mensen die graag in een rustige omgeving willen wonen op een ruim perceel.

Verder wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing met veel groen, waardoor sprake is van verbetering van de natuurlijke waarden van het gebied. Het zorgt ervoor dat er meer habitat ontstaat voor inheemse diersoorten en dat water

minder snel uit het gebied verdwijnt. Onderdeel van het beplantingsplan is dat de aanwezige beplantingselementen in stand worden gehouden.

In artikel 5.77 'Wonen' is het volgende opgenomen:

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
 3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van [Artikel 5.14](#) of [Afdeling 5.5](#);
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
 1. er geen [splitsing](#) in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
 2. overtollige [bebouwing](#) wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Ad lid 1)

a. Er is sprake van de toevoeging van een burgerwoning op het bestaande bouwperceel aan de Beerseweg 29a, door de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning.

b. n.v.t.

c. n.v.t.

Ad lid 2)

- a. Met onderhavig plan is sprake van beëindiging van een intensieve veehouderij (pluimveehouderij) met sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing op een bestaand bouwperceel op korte afstand (circa 600 meter) van de kern Haps. De locatie ligt binnen een gebied wat is aangeduid als bebouwingsconcentratie (Beerseweg). Dit betekent dat dit gebied uitermate geschikt is voor toevoeging van een ruimte-voor-ruimtewoning en burgerwoning door de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Het wegvallen van de intensieve veehouderij zorgt voor een forse afname van emissies van stikstof, fijnstof en ammoniak, wat het woon- en leefklimaat in de omgeving ten goede komt. Bovendien wordt het perceel geheel landschappelijk ingepast, wat zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse.
- b. Met de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning is geen sprake van veranderingen aan de woning. Er is dan ook geen sprake van splitsing in meerdere woonfuncties. Tevens wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en is hierdoor geen sprake van overtollige bebouwing.

Ad lid 3)

N.v.t.

Concluderend kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarden van artikel 5.77 voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

In artikel 5.15 Ruimte-voor-ruimtekwavel is het volgende opgenomen:

Lid 1

Een omgevingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekwavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- b. op een passende locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 5.14, vierde lid; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

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

- a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
- b. Artikel 5.11; en

c. Artikel 5.77, eerste lid onder a.

In navolgende wordt ingegaan op de genoemde voorwaarden:

Ad lid 1 a) Naast de toevoeging van een burgerwoning op het perceel door de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt op het perceel een ruimte-voor-ruimte-kavel toegevoegd. Hiervoor wordt een bouwtitel bij de provincie Noord-Brabant aangekocht. Dit betreft een gedeeltelijke titel. Voor de LBV+ regeling hoeven enkel de bedrijfsgebouwen voor het houden van dieren gesloopt te worden. De sloop van de resterende 1.619 m² gebouwen en het verwijderen van de verharding wordt een gedeeltelijke bouwtitel verkregen. Voor het resterende deel wordt een bijdrage geleverd aan het landschapsfonds van de gemeente. Voor de berekening wordt verwezen naar de bijlagen. Hiermee is sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit. Dit wordt versterkt doordat met het plan de intensieve veehouderij (pluimveehouderij) wordt beëindigd en alle bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt. Verder wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlagen.

b) De locatie is gelegen nabij de kern Haps in een gebied wat is aangeduid als bebouwingsconcentratie Beerseweg. De locatie is uitermate geschikt voor de toevoeging van een ruimte-voor-ruimte woning op een bestaand bouwperceel.

c) Zie voorgaande punt b.

Ad Lid 2)

N.v.t.

Ad Lid 3)

N.v.t.

Doorwerking plangebied

Concluderend kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarden van artikel 5.15 voor de toevoeging van een ruimte-voor-ruimte woning op het bestaande bouwperceel aan de Beerseweg 29a te Haps door middel van de aankoop van een bouwtitel bij de provincie Noord-Brabant.

Naast de woningbouwontwikkeling wordt met het plan op de locatie van het voormalige bouwperceel de bestaande notenteelt op de aangrenzende gronden uitgebreid. De notenboomteelt is passend binnen dit gebied, waar een menging van functies plaatsvindt, van woonfuncties, agrarische bedrijvigheid/gronden en bossages. De planlocatie en de directe omgeving bevinden zich bovendien in een zone wat nader aangeduid is als 'Accentgebied boom- en vaste plantenteelt'.

Verder wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied tevens versterkt door de toevoeging en landschappelijke inpassing van een nieuwe, duurzame woning op het perceel, welke qua stedenbouw en architectuur passend is bij de bebouwing in de directe omgeving. De beoogde ruimte-voor-ruimte-kavel met een omvang van 1.635 m² is dan ook stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien een aanvaardbare locatie hierbinnen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 5.11 kwaliteitsverbetering landschap van de Omgevingsverordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

Doorwerking plangebied

De gemeente Land van Cuijk beschikt over de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap Gemeente Land van Cuijk 2023, welke geldend is vanaf 17 juni 2023. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning en een groter oppervlak bijgebouwen van 500 m² waarvan 400 m² voor de notenteelt. Voor beiden activiteiten geldt dat deze een categorie 2 ontwikkeling betreffen, waarbij een landschappelijke inpassing benodigd is. Deze is opgenomen in de bijlagen.

Binnen de gemeente Land van Cuijk is 400 m² aan bijgebouwen bij een woning toegestaan. Hieraan wordt met het plan voldaan.

Ontwikkelingsrichting

In artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting is gesteld dat een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, een onderbouwing bevat dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving, welke effecten de ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving en de te beschermen waarden, op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, en op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied is het van belang na te gaan of deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt.

Om deze afweging te kunnen maken is het nodig na te gaan welk gemeentelijk beleid ingaat op de ontwikkelingsrichtingen voor verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Voor onderhavig plan is het Ontwerp Omgevingsvisie Land van Cuijk 2050 aangehouden.

In de omgevingsvisie zijn vier deelgebieden beschreven, waarin de kansen en mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen beschreven staan. De planlocatie valt, verwijzend naar de omgevingsvisie, binnen het deelgebied 'Raamvallei: Waterrijk natuurlandschap'. De koers van dit deelgebied richt zich op het prioriteren van waterberging, nieuwe natuur en landschapsherstel. Andere vormen van ruimtegebruik (lees: wonen, werken en landbouw) worden hiermee in harmonie gebracht.

Binnen de Raamvallei worden verschillende speerpunten benoemd, verdeeld over meerdere 'lagen'. Hieronder worden deze lagen toegelicht. Per laag wordt de wijze waarop de planlocatie hiermee rekening houdt, toegelicht.

- ▶ Laag 1 – Ondergrond: water, natuur en landbouw. De gemeente streeft ernaar het waterbergend vermogen van de Raamvallei waar mogelijk te vergroten. Daarnaast zet zij zich in op het versterken van de groenblauwe dooradering in het landelijk gebied door het aanleggen van extra groen. Tot slot richt deze laag zich op het behoud en de versterking van het kleinschalige en afwisselende agrarische landschap, evenals het zoeken naar passende teelten voor dit vochtige gebied.

Voorgenomen plan is in overeenstemming met deze laag in zoverre dat het plan met diens ontwikkeling voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing, wat positieve effecten heeft op de omgevingskwaliteit van het gebied. Tevens wordt met het plan een poel aangelegd wat het waterbergend vermogen, zij het lokaal, vergroot. Ook de vermindering van het verhard oppervlak zorgt voor snellere infiltratie van hemelwater in de bodem. Tot slot behoudt het plangebied zijn kleinschalige agrarische karakter, doordat, hoewel het plan ook voorziet in de realisatie van een burgerwoning, ingezet blijft worden op notenteelt.

- ▶ Laag 2 – Netwerken: energie en infrastructuur. De gemeente zet zich in op het verbeteren van de infrastructuur, onder andere door het verbeteren van bestaande fietsroutes en ontwikkelingen van nieuwe voorzieningen. Daarnaast richt deze laag zich op de inpassing van natuurinclusieve zonneparken en het mogelijk maken van lage windmolens op (agrarisch) bedrijfsniveau.

Voorgenomen plan is in overeenstemming met deze laag in zoverre dat het plan voorziet in de beëindiging van een intensieve veehouderij, wat leidt tot een aanzienlijke vermindering van zwaar vrachtverkeer van en naar de locatie toe. Hierdoor wordt bijvoorbeeld schade aan de infrastructuur, veroorzaakt door zwaar geladen vrachtwagens, voorkomen. Bovendien draagt dit bij aan een veiligere fietsomgeving op de Beerseweg.

- ▶ Laag 3 – Occupatie: stedelijke ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van wonen en werken baseert de gemeente haar locatiekeuze vooral op de lokale water- en bodemcondities en de bereikbaarheid en houdt de gemeente rekening met de milieuhinderzones van landbouw, industrie en infrastructuur. Voorts stelt de gemeente scherpe eisen en randvoorwaarden aan het gebruik en de inrichting van woon- en werkgebieden vanwege de hoge natuurwaarden in dit gebied.

Voorgenomen plan is in overeenstemming met deze laag in zoverre dat middels onderhavige motivering, verwijzend naar hoofdstuk 4, is aangetoond dat de ontwikkeling van gevoelige woonfuncties plaatsvindt onder goede water- en bodemcondities en dat aanwezige milieuhinderzones geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Daarnaast is een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin rekening is gehouden met aanwezige natuursoorten. Het plan heeft daarmee een positief effect op de natuurwaarden van het gebied.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het plan passend in de ontwikkelingsrichting van het Raamvallei. Het plan voldoet aan de gemeentelijke ontwikkelingsvoorwaarden van het Raamvallei en kan derhalve doorgang vinden.

Bodem en verontreiniging

In artikel 5.20 t/m 5.26 zijn nadere regels met betrekking tot bodem en verontreiniging opgenomen. Deze artikelen betreffen:

- Artikel 5.20 OV Voorafgaand onderzoek bij bouwactiviteit;
- Artikel 5.21 Verbod bouwactiviteit mobiele verontreinigingssituatie;
- Artikel 5.22 OV Milieubelastende activiteit met gevolgen voor het watersysteem;
- Artikel 5.23 Milieubelastende activiteit bodemsanering met risico voor het grondwater;
- Artikel 5.24 Verbod op rechtstreeks lozen in grondwater;
- Artikel 5.25 Lozing van verontreinigd grondwater op of in de bodem;
- Artikel 5.26 Historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico;

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is conform artikel 5.20 een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.2). Uit het onderzoek blijkt dat er geen overschrijding van de interventiewaarde is gemeten. Hierdoor bestaat er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek of het nemen van maatregelen.

Voor wat betreft de overige artikelen geldt dat deze in acht dienen te worden genomen bij toekomstige bouwactiviteiten. Op basis van voorstaande is de gewenste ontwikkeling niet in strijd met het gestelde in de provinciale omgevingsverordening.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is mogelijk en passend binnen het beleid van de provincie. Tevens wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Cuijk

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Cuijk hebben op 16 juni 2012 de Strategische Visie Cuijk 2030 vastgesteld. Deze visie is opgesteld om rekening te houden met de ontwikkelingen die plaatsvinden die consequenties voor de gemeente kunnen hebben, maar ook om een andere houding en rol te vragen bij de inrichting en het gebruik van de ruimte. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld de vergrijzing, ontgroening, competitiever worden van nationale en internationale economieën, de druk op (maatschappelijke)voorzieningen en alsmaar toenemende mobiliteit van burgers.

De ambities uit de Strategische Visie vragen om een ruimtelijke (door)vertaling. In de structuurvisie wordt ingegaan hoe de gemeente de voorgenomen ontwikkelingen wil gaan realiseren. Eén van de ambities is dat de borging van de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied voorop staat, waaronder de kwaliteitsborging voor herstructurerings- en inbreidingslocaties en de afronding van de randen van de kernen.

Naast ontwikkelingen in het stedelijk gebied zijn ook ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente volop in beweging, waaronder het stoppen van agrarische bedrijven, de toenemende behoefte om vrije tijd in het buitengebied door te brengen en de wens om zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

De structuurvisie vormt tevens de basis voor het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied tot 2030 en inkomsten te genereren om de kwaliteit van het buitengebied te versterken. De structuurvisie geeft de ambitie, richting en koers aan de mogelijke ruimtelijke inrichting van de gemeente voor de nabije toekomst en hoe de gemeente hier invulling aan wil geven door middel van een uitvoeringsprogramma.

Behalve nieuwvestiging, uitbreiding en verbreding is in de huidige agrarische sector ook sprake van een tendens van kleinschalige bedrijfsontwikkelingen, samenhangend met beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Initiatieven zijn onder voorwaarden mogelijk dat er geen extra belemmeringen ontstaan voor bestaande agrarische bedrijven en de directe leefomgeving. Hierbij wordt het huidige VAB-beleid voortgezet, waarbij het van belang is dat sprake is van bedrijvigheid welke qua aard en schaal passend is in het buitengebied. Ook de boom- en rozenteelt nemen hierin een belangrijke plaats. Een duurzame ontwikkeling van de boom- en vaste plantenteelt blijft in de toekomst mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de kwaliteiten die in een specifiek gebied voorkomen.

Om een Vitaal landelijk Cuijk te ontwikkelen is het van belang om bewust te kiezen voor het positioneren van de juiste functie op de juiste plek en afgestemd op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in een gebied waar het goed wonen en werken is, er voldoende perspectief voor een duurzaam voortbestaan van de plattelands economie is en zijn de landschappelijke kwaliteiten van hoge kwaliteit, waardoor het gebied ook aantrekkelijk is en blijft voor recreatieve functies.

Voor de toekomst blijft het doel om bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden en te versterken. Hierin worden kansen geboden aan niet-agrarische ontwikkelingen en deze te situeren waar ze qua aard, schaal en karakter passen. Hierbij is het van belang om een bijdrage te leveren aan een gezonde sociaal-economische structuur en de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Doorwerking plangebied

Met het plan is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij op de locatie aan de Beerseweg 29a, waarbij alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie omgezet naar een burgerwoning en er wordt een ruimte-voor-ruimte woning op het perceel mogelijk gemaakt. Een ruimte-voor-ruimte woning is op deze locatie passend, aangezien de locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Beerseweg'. De in de omgeving gelegen agrarische bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van deze woning, waardoor een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de nieuwe woning en zullen agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden in hun ontwikkeling. Hier wordt in navolgende hoofdstuk 4 nader op ingegaan. Met het plan wordt tevens de bestaande notenteelt uitgebreid, wat passend is op deze locatie in een gebied waar de boom- en vaste plantenteelt een belangrijke plaats inneemt. De ontwikkeling wordt in zijn geheel landschappelijk ingepast, wat een positieve bijdrage levert aan de landschappelijke waarden en biodiversiteit in het gebied. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de ambitie om de juiste functie of de juiste plek te situeren, welke tevens qua aard en schaal passend zijn, met inachtneming van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied.

3.3.2 Woon(zorg)visie Land van Cuijk

De gemeenteraad van het Land van Cuijk hebben op 17 juni 2024 de Woon(zorg)visie 2024-2040 vastgesteld. Met de woonzorgvisie wenst de gemeente voldoende woningaanbod te creëren voor woningzoekenden binnen de gemeente. De ambitie is om 6.555 woningen in de periode tot en met 2040 te bouwen, waarbij vooral behoefte is aan meer betaalbare huur- en koopwoningen.

De nieuwe woonzorgvisie richt zich op het realiseren van een evenwichtige woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt. De volgende belangrijke speerpunten worden hierin aangehaald:

- Het woningtekort terugdringen. De ambitie is om in elke kern extra woningen toe te voegen.
- Een gevarieerd woningaanbod. De behoefte aan betaalbare en goedkope woningen is groot, waarbij maatregelen genomen worden om woningen ook voor de langere tijd betaalbaar te laten blijven.
- Alle kernen leefbaar en vitaal. Van belang hierin is een verbetering van de leefbaarheid in de wijken en te komen tot een betere spreiding van kwetsbare groepen.
- Wonen met zorg- of ondersteuningsvraag. Ingegaan wordt op de huisvestingsopgave van meerdere zorgdoelgroepen, waarvan de ouderen de belangrijkste zorgdoelgroep vormen.
- Duurzame woningen en omgeving. De gemeente wenst in 2045 klimaatneutraal te zijn, waar toekomstige woningen en de woonomgeving klimaatadaptief zijn en een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt een ruimte-voor-ruimte woning toegevoegd op het perceel aan de Beerseweg 29a te Haps. De woning wordt een duurzame, levensloopbestendige woning en wordt gasloos. Tevens wordt de woning optimaal geïsoleerd conform de eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving

(Bbl) (voorheen Bouwbesluit) en minimaal op basis van BENG en wordt deze voorzien van zonnepanelen op de daken. Verder worden klimaatadaptieve maatregelen getroffen, zoals een flinke reductie in het verhard oppervlak, en goede landschappelijke inpassing van het perceel met veel groen, tegengaan van hittestress door de aanleg van voldoende groen. De toevoeging van groen draagt tevens positief bij aan de biodiversiteit in de omgeving. De uitvoering van deze maatregelen worden vastgelegd in een overeenkomst. Op deze manier is bij het initiatief geborgd dat voldoende wordt ingezet op het aspect duurzaamheid. Bovendien wordt met deze ontwikkeling een duurzame woning aan het woningenbestand in de kern Haps toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten op de woon(zorg)visie van de gemeente Land van Cuijk.

3.3.3

Beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied'

De gemeente heeft de beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied' op 29 april 2009 vastgesteld. In deze visie zijn de door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentraties opgenomen. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Beerseweg'.

Ten westen van de kern Haps vormt de Beerseweg in combinatie met de Kampsestraat één van de uitlopers van de kern Haps. Ten noorden van de Beerseweg ligt een waardevol open gebied, terwijl het gebied tussen de Beerseweg en de Kampsestraat juist gekarakteriseerd wordt door relatieve beslotenheid, dit komt vooral door aanwezige erfbeplanting.

Langs de Beerseweg is sprake van een historische bomenstructuur, waarbij het wegprofiel in belangrijke mate het authentieke landelijke karakter van dit gebied benadrukt. De zichten naar het omliggende landschap worden door de gemeente als waardevol gezien en dienen behouden te blijven.

In de visie is opgenomen dat mogelijke verbeteringen zijn gelegen in de versterking van de landschappelijke structuren en de (zichten naar de) openheid van het omliggende landschap. Mogelijkheden voor 'rode' ontwikkelingen liggen aan de Beerseweg aan de zijde van de kern Haps. De Beerseweg als uitloper van Haps kan worden verdicht in een open structuur zodat een natuurlijke overgang naar het buitengebied ontstaat. Aan de bebouwde percelen aan de Beerseweg worden door de gemeente herschikkingmogelijkheden geboden, waarmee ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt kan worden.

Het accent in de bebouwingsconcentratie Beerseweg ligt op de woonfunctie (BiO-woningen en RvR-woningen) en op bedrijfsmatige activiteiten (overige functies werken).

In navolgende figuur is af te lezen dat de planlocatie is aangemerkt als 'Herschikking van bebouwing'. Hiermee wordt dan ook aangesloten op het beleid 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied', aangezien met onderhavig plan sprake is van de herontwikkeling van een voormalige intensieve veehouderij op de locatie aan de Beerseweg 29a te Haps. In ruil voor de beëindiging van het agrarische bedrijf op het perceel in combinatie met de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing behoort de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning tot de mogelijkheden. Ook is binnen dit beleid de bouw van een bijgebouw bij de woning, in dit geval de beoogde opslagruimte ten behoeve van de notenteelt, met een oppervlakte

van 400 m² toegestaan. Het totale perceel aan de Beerseweg 29a wordt landschap-
pelijk ingepast, waarmee een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap
wordt verkregen.

Figuur 9

Uitsnede beleidsnotitie 'Be-
bouwingsconcentraties voor
kwaliteitsverbetering in het
buitengebied'



3.3.4

Tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Land van Cuijk 'bestemmingsplan Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd', vastgesteld op 30-06-2022, heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5', de functieduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij' en een bouwvlak van 1,5 hectare. Verder liggen op de planlocatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone-accentgebied boom- en vaste plantenteelt', 'overige zone-bebouwingsconcentratie', 'overige zone-radarverstoringgebied' en 'overige zone-teeltondersteunende kassen toegestaan'. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023', vastgesteld 04-04-2024).

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan. Het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning en het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woning zijn in strijd met de geldende bestemming 'Agrarisch'. Een wijziging van het omgevingsplan is nodig. In dit geval wordt hier een TAM-IMRO omgevingsplan procedure voor doorlopen.



4

GEVOLGEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelingsbesluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoewel het realiseren van een woning in beginsel onder onderdeel J (stedelijk ontwikkelingsproject), categorie J11 van bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit valt, wordt de toevoeging van een enkele woning niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit. Het Omgevingsbesluit is daarom niet van toepassing en een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Het plan kan doorgang vinden.

Daarnaast wordt met onderhavig plan de realisatie van een opslagruimte van 400 m² ten behoeve van de notenteelt op het perceel beoogd. Gezien het feit dat in onderhavige geval slechts sprake is van een nieuwe opslagruimte ten behoeve van de notenteelt en geen uitbreiding in stalruimte en/of dieren plaatsvindt is een m.e.r. beoordelingsplicht niet van toepassing.

4.2 BODEM

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- ▶ beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- ▶ evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- ▶ duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- ▶ Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- ▶ Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- ▶ Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- ▶ Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige project wordt een nieuwe woning gerealiseerd op agrarische gronden. Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Verkennend bodemonderzoek

Vooronderzoek NEN5725

Uit het vooronderzoek blijkt sprake van een bovengrondse dieseltank en een voormalige bovengrondse dieseltank. Beide tanklocaties worden beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP). Met het oog op de bestemmingswijziging komen de twee toekomstige woonbestemmingen met een oppervlakte van 2.975 m² en 2.000 m² in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Deze worden, met het oog op het bedrijfsmatig gebruik, beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

De bodem ter plaatse van druppelzones van (voormalige) asbesthoudende daken zonder goot worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB. De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Bodemonderzoek verdachte (deel-)locaties NEN5740

Conclusie

De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde monsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Bodemonderzoek overige locatie NEN5740

Conclusie

De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters voldoen aan de gestelde criteria uit de Omgevingswet voor het beoogde gebruik. Het gehalte aan nikkel in het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 voldoet niet aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik. Een mogelijke plaatselijke bron voor het verhoogde gehalte is niet gevonden. Het grondwater kan niet gebruikt worden voor publiek drinkwater, verder zijn er geen onaanvaardbare risico's. Zeer waarschijnlijk gaat het hier om van nature voorkomende verhoging en is nader onderzoek niet zinvol.

De bovengrond ter plaatse van meetpunten 13 en 14 wordt op basis van de waargenomen bijmenging van puin en het stukje golfplaat als asbestverdacht beschouwd.

Bodemonderzoek druppelzones

Conclusie

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen en geanalyseerde grondmonsters op PCB en asbest bestaan geen belemmeringen voor het huidige en beoogde gebruik.

Advies

Geadviseerd wordt ter plaatse van de meetpunten 13 en 14 verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 te verrichten als gevolg van de aangetroffen bijmenging van puin en het stukje golfplaat (zie conclusie en advies hier onder).

Aan het gebruik van het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 kunnen beperkingen worden opgelegd als het gevolg van het gehalte aan nikkel. Dit gehalte voldoet niet aan signaleringsparameter.

Asbestonderzoek

Het asbestonderzoek is reeds uitgevoerd. Conclusies en aanbevelingen afkomstig van dit onderzoek, worden na afronding toegezonden naar de gemeente.

Verkennend asbestonderzoek NEN5707/5897

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is een asbestverdacht stukje golfplaat waargenomen in de halfverharding ter plaatse van meetpunt 101. In de andere proefgaten zijn geen asbestverdachte fragmenten aangetroffen. Conform de NEN5897 wordt in geval van een afgedekte halfverharding geen gemiddeld gehalte aan asbest berekend, maar in plaats daarvan dient gekozen te worden voor een worst-case benadering op basis van de visuele inspectie cq analyseresultaten.

Analyseresultaten asbest

Het gewogen gehalte aan asbest, als gevolg van de aangetroffen fragmenten en het geanalyseerde mengmonster van de fijne fractie, ter plaatse van proefgat 101 wordt ingeschat op 83 mg/kgds en overschrijdt hiermee het criterium voor nader asbestonderzoek.

Conclusie

Het berekende asbestgehalte in proefgat 101 is hoger dan 0,5 grenswaarde voor asbest in halfverhardingsmateriaal en vormt daardoor aanleiding voor nader onderzoek.

Advies

Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten op de deellocatie met grind en onderliggende halfverharding. Het doel van het nader onderzoek is vast te stellen of sprake is van een asbestverontreiniging met asbest boven de grenswaarde.

Beide rapporten zijn voorgelegd aan het bevoegd gezag. Navolgend het advies.

Asbest

De puinhoudende inrit is onderzocht op asbest. Omdat tijdens het verkennend onderzoek een gehalte van 83 mg/kg ds. was aangetoond, was een nader onderzoek noodzakelijk. Tijdens dit onderzoek zijn vier proefsleuven gegraven. Hierin zijn asbestgehalten aangetoond tussen de 12 en 35 mg/kg ds. Dit ligt onder de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. Er is daarom geen sprake van een asbesthoudende weg. Een sanering is niet nodig.

Grondwater

De sanscrit risicobeoordeling is grotendeels correct ingevuld, met uitzondering van de stap 'drinkwater publiek'. Het risico voor drinkwater (publiek) is namelijk hier niet van belang aangezien de locatie zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied bevindt.

Conclusie

De locatie is voldoende onderzocht. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Wel dienen de conclusies nog opgenomen te worden in de bodemparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing. De rapportages van de asbestonderzoeken en de risicobeoordeling dient als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd te worden.

Hetgeen geconcludeerd is geschied, zie ook bijlagen. Voor de wijziging van de bestemming zijn daarmee geen belemmeringen voor het aspect bodem.

4.3 GELUID

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsplan geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

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

Geluidproductieplafonds

Een geluidproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

4.3.1

Wegverkeerslawaaï

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg of spoorweg is de Bkl van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Bkl de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het oprichten van een woning aan de Beerseweg 29a te Haps. Er zal toetsing plaats moeten vinden voor wegverkeerslawaaï in verband met de directe ligging van de nieuwe woning aan de Beerseweg.

Er is dan ook voor de beoogde nieuwe woning een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door G&O Consult. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies en aanbevelingen

Bespreking resultaten en aanbevelingen

In opdracht van de initiatiefnemer is een berekening wegverkeerslawaaï uitgevoerd met betrekking tot een nieuwbouwproject ten behoeve van de realisatie van een woning gelegen aan de Beerseweg 29a te Haps. De locatie bevindt zich binnen de kadastrale gemeente Cuijk, sectie L perceel 4057 en is gelegen in de gemeente Land van Cuijk.

Op basis van de beschikbare verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend als gevolg van de Beerseweg en de Steenakkerstraat. Deze wegen vallen in een geluidaandachtsgebied, derhalve is de gevelbelasting afkomstig van bovenstaande wegen getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning aan de Beerseweg 29a te Haps bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke wegen ten hoogste 48 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Bespreking geluidsbelasting Bbl

Binnen het Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 4.103. is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaaï moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 4.102. vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) voor woningen ten minste 20 dB dient te bedragen. Met een gezamenlijke geluidbelasting van ten hoogste 48 dB is met in achtneming van artikel 4.102 een binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd.

Bespreking goede ruimtelijke ordening

Ter hoogte van de noordoostelijke gelegen voortuin en oprit, heerst een overwegend tamelijk redelijke tot goede milieukwaliteit. Echter bedraagt het gebied waar de redelijke milieukwaliteit contouren zich bevinden enkel en alleen aan de noordoostelijke rand van het gebied. Ter hoogte van de zuidwestelijke gelegen achtertuin, heerst een overwegend goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er overwegend sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de tuinen gelegen langs de beoogde woning. Hierdoor kan worden verondersteld, met in achtneming van bovenstaande opmerkingen dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Conclusie

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning aan de Beerseweg 29a te Haps bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke wegen ten hoogste 48 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

De gezamenlijke geluidbelasting bij het planproject heeft bij de woning een geluidsbelasting van ten hoogste 48 dB, dit betekent dat een standaard karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) van 20 dB afdoende is om een binnenwaarde van 33 dB, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 4.103, te waarborgen. Met een gezamenlijke geluidbelasting van ten hoogste 48 dB is met in achtneming van artikel 4.102 een binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd.

Ter hoogte van de noordoostelijke gelegen voortuin en oprit, heerst een overwegend tamelijk redelijke tot goede milieukwaliteit. Echter bedraagt het gebied waar de redelijke milieukwaliteit contouren zich bevinden enkel en alleen aan de noordoostelijke rand van het gebied. Ter hoogte van de zuidwestelijke gelegen achtertuin, heerst een overwegend goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er overwegend sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de tuinen gelegen langs de beoogde woning. Hierdoor kan worden verondersteld, met in achtneming van bovenstaande opmerkingen dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Derhalve wordt onderbouwd, met behulp van de besprekingen in hoofdstuk 6, conform artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving de realisatie van de beoogde woning akoestisch niet als bezwaarlijk gezien op het aspect wegverkeer.

Concluderend kan gesteld worden dat het aannemelijk is dat wegverkeerslawaaï voor de realisatie van de woning geen belemmering is.

4.3.2 Industrielawaai

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning en de oprichting van een opslagruimte voor de notenteelt.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” geeft aan dat voor een opslagruimte een afstand voor geluid moet worden aangehouden van 30 meter.

Het dichtstbijzijnde gevoelige object betreft de tegenover gelegen woning aan de Beerseweg 24 en ligt van bouwvlak tot bouwvlak gemeten op een afstand van circa 60 meter. Hiermee wordt aan de gestelde richtafstand voldaan.

Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving. Bovendien ontstaat door het wegvallen van het agrarisch bedrijf op het perceel een verbeterd woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.3.3 Railverkeer

In de omgeving van het plangebied op circa 3,5 kilometer afstand is een spoorwegverbinding gelegen. Gezien deze afstand kan worden gesteld dat met de voorgenoemde ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidshinder als gevolg van spoorwegverkeerslawaaï.

4.4 TRILLINGEN

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk zijn regels m.b.t. het aspect ‘trillingen’ opgenomen. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (Opa). Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk.

Doorwerking plangebied

In onderhavige situatie is sprake van de inpassing van een nieuwe woning op een bestaand bouwperceel aan de Beerseweg 29a te Haps. Een woning is een trillinggevoelig gebouw. In de directe nabijheid van de nieuwe woning zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen welke trillingen zouden kunnen veroorzaken. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf ligt op circa 177 meter afstand, gemeten vanaf het bouwvlak van de woning aan de Beerseweg 29a en het bouwvlak van het (agrarische) bedrijf.

Gezien deze afstand kan aangenomen worden dat de nieuwe woning geen hinder zal ondervinden van eventuele trillingen. Verder mag de ontwikkeling geen hinder door trillingen veroorzaken voor in de omgeving aanwezige functies. Op het perceel aan de Beerseweg 29a te Haps worden werkzaamheden uitgevoerd voor de agrarische notenteelt, waar de noten en bijbehorende machines worden opgeslagen in de nieuw te realiseren opslagruimte van 400 m². Deze machines veroorzaken in zeer geringe mate trillingen.

Het onderdeel 'trillingen' vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 **LUCHTKWALITEIT**

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM₅) voor toetsing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

NIBM projecten

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Bkl geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dierenaantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

Initiatief

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de beëindiging van een intensieve veehouderij (pluimveehouderij). Hierdoor is sprake van een forse afname in het aantal verkeersbewegingen, waarvan een groot deel bestaat uit zwaar verkeer door vrachtwagens. Met onderhavig plan wordt één extra woning op het perceel gerealiseerd en wordt ter plaatse van de voormalige bedrijfsopstallen de notenteelt uitgebreid. Hiermee mag verondersteld worden dat in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt.

Voor het woon- en leefklimaat is gekeken naar de kaarten van het RIVM. Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

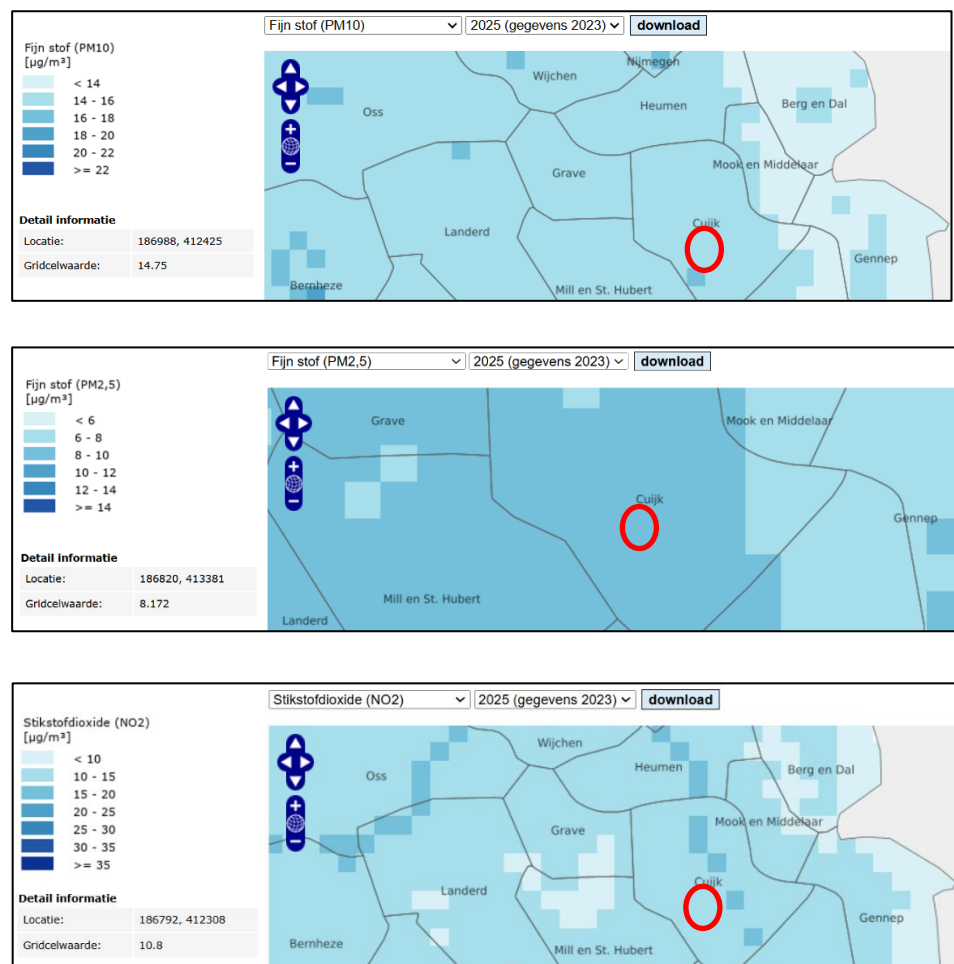
Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- ▶ Fijnstof PM₁₀ ca. 14,75 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijnstof PM_{2,5} ca. 8,172 µg/m³ (grenswaarde 20 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof NO₂ ca. 10,8 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2025 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

Figuur 10

Uitsnede kaarten Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



4.6 GEUR

De regels met betrekking geur staan in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat, het toetsings- en beoordelingskader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

Geur door activiteiten

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- ▶ als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- ▶ als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- ▶ de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf

Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De bruidsschat maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Belangen veehouderijen derden

De nieuw te realiseren woning aan de Beerseweg 29a te Haps kan aangemerkt worden als zijnde een geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich veehouderijen, welke belemmerd zouden kunnen worden door de nieuw te bouwen woning.

In de bruidsschat van het Omgevingsplan Land van Cuijk is in artikel 22.101 tabel 22.3.11 en 22.3.12 opgenomen dat voor geur enkel een minimale aan te houden afstand van 50 meter aangehouden dient te worden ten aanzien van dieren zonder geurnormen, zoals melkvee en voor voormalige bedrijfswoningen en Ruimte-voor-Ruimte woningen ter plaatse van veehouderijen. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een ruimte-voor-ruimte woning.

Er zijn in de directe omgeving enkele agrarische bedrijven gelegen waar aan getoetst dient te worden. Het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Cinquant 4 (houden van zeugen) bevindt zich op een afstand van circa 380 meter ten opzichte van het bouwvlak van de nieuwe woning en tevens de huidige bedrijfswoning. De nieuwe woning en de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit agrarische bedrijf.

Daarnaast bevindt zich aan de Beerseweg 27b een agrarisch bedrijf in het houden van vleeskuikens. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf tot het bouwvlak van de nieuwe woning en tevens de huidige bedrijfswoning bedraagt circa 177 meter.

Overige agrarische bedrijven in de omgeving bevinden zich tevens op ruim voldoende afstand, zoals het agrarisch bedrijf (paarden) aan de Beerseweg 22 (100 meter), het agrarische bedrijf (melkrundvee) aan de Beerseweg 20 (280 meter), het agrarische bedrijf (melkrundvee) aan de Cinquant 2 (130 meter), het agrarische bedrijf (zeugen) aan de Steenakkerstraat 19 (300 meter), het agrarische bedrijf (vleesvarkens) aan de Steenakkerstraat 7 (570 meter) en het agrarische bedrijf (biggen) aan de Kampsestraat 49 (460 meter).

Concluderend kan worden gesteld dat agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving geen hinder zullen ondervinden van de realisatie van de woning en de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

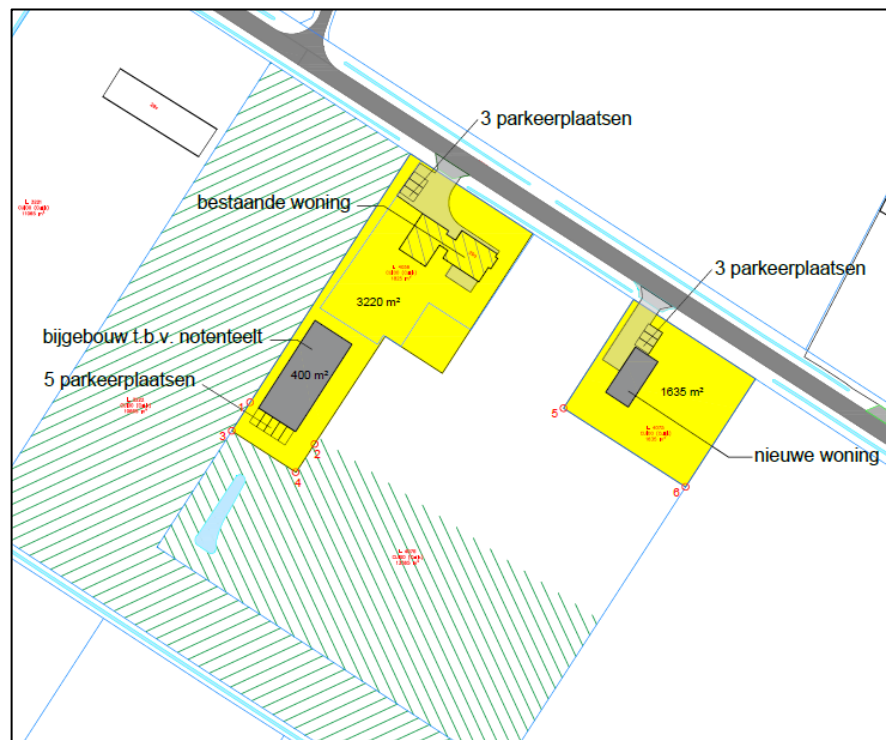
Goed woon- en leefklimaat

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Land van Cuijk heeft een geurverordening. Uitgegaan moet worden van de normen uit deze geurverordening.

Om inzicht te geven in het woon- en leefklimaat aangaande de geurbelasting is door G&O Consult een V-stacks gebied berekening uitgevoerd. Binnen deze berekening zijn de vergunde geur emissies van alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de planlocatie gedownload vanuit de Kern Registratie Diervverblijven (KRD). Als toetspunten zijn de hoekpunten van de woonbestemmingen genomen zoals getoond in onderstaande afbeelding (rode punten).

Figuur 11

Toetspunten met x- en y-coördinaten



Binnen de geurverordening van de gemeente Land van Cuijk wordt voor het buitengebied waar de planlocatie onder valt een achtergrondbelasting geur van 19,0 OU_E/m³ of lager beschouwd als voldoende. De resultaten van de V-stacks gebied berekening worden getoond in navolgende afbeelding.

Figuur 12

Resultaten V-stacks gebied berekening

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	186717	411657	19.00	7.01
2	186736	411644	19.00	6.84
3	186722	411623	19.00	7.14
4	186703	411636	19.00	7.22
5	186807	411655	19.00	6.37
6	186845	411631	19.00	6.47

Uit de resultaten kan geconcludeerd worden dat er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Het aspect geur is daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 SPUITZONERINGEN

Op onderhavige locatie aan de Beerseweg 29a te Haps is initiatiefnemer voornemens om met zijn intensieve veehouderij (pluimveehouderij) deel te nemen aan de Lbv-plus. In dit kader dienen alle bestaande bedrijfsopstallen op de locatie te worden gesloopt. Initiatiefnemer is daarbij voornemens zijn locatie te herontwikkeling en de notenteelt op deze locatie uit te breiden, waarvoor de oprichting van een opslagruimte van 400 m² is voorzien.

Voorts is initiatiefnemer voornemens de huidige bedrijfswoning op de locatie te herbestemmen tot burgerwoning. Tevens is hij voornemens een ruimte-voor-ruimte titel aan te kopen, teneinde de realisatie van een nieuwe burgerwoning mogelijk te maken. Daarmee voorziet onderhavige plan in de ontwikkeling van twee 'gevoelige' woonbestemmingen.

Met bovenstaande ontwikkeling dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), met als doel het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien de percelen waarop de beoogde bestemmingswijziging plaatsvindt, (grotendeels) grenst aan gronden in extern eigendom met een agrarische bestemming waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten, dient het aspect spuitzonering in de ruimtelijke onderbouwing nader te worden toegelicht. Op basis van recente jurisprudentie geldt in dit soort situaties dat een spuitvrije zone van 50 meter tussen agrarische percelen en gevoelige (woon)bestemmingen als 'niet onredelijk' wordt beoordeeld.

In onderhavige situatie liggen de beoogde woonbestemmingen behorend tot perceel kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie L, nummers 4056 en 4075 op minder dan 50 meter van vier agrarische percelen. Dit betreffen de agrarische percelen kadastraal bekend als Cuijk, sectie L, nummers 3166, 3222, 3982 en 4076.

Op deze agrarische percelen heeft in het verleden respectievelijk de teelt plaatsgevonden van onder andere tarwe en maïs (perceel 3166) en tarwe en luzerne (3982)

en noten (perceel 3222 en 4076). Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt op deze percelen niet uitgesloten. De agrarische percelen L3222 en L4076 zijn daarbij in eigendom van initiatiefnemer zelf.

Gelet op het feit dat de beoogde (gevoelige) bestemmingen zijn gelegen op een afstand minder dan 50 meter van agrarische percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet wordt uitgesloten, is een locatiespecifiek onderzoek naar spuitzonering noodzakelijk. Voor de conclusie en het advies wordt verwezen naar het locatiespecifiek onderzoek in de bijlagen.

Conclusie en advies

In dit onderzoek is gebleken dat een spuitzonering van 25 meter tussen de woonpercelen L4056 en L4075 en de agrarische percelen L3166 en L3982 als afdoende wordt beschouwd om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen en tegelijkertijd de bedrijvigheid van derden te waarborgen. De bestaande en nieuw op te richten woning zijn buiten deze afstand gelegen.

Voor de agrarische percelen L3222 en L4076 geldt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spuitzonering' waarbij in de regels hier is vastgelegd een verbod op het gebruiken van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Losstaand van het spuitzone-onderzoek geldt, wat betreft de bestaande bedrijfswoning die burgerwoning wordt, het gebruik op deze specifieke locatie betreft reeds wonen met tuin in de 50 meter zone vanaf het akkerbouwperceel aan de overzijde van de straat. De toevoeging van een woning vindt eveneens aan de andere kant van de weg plaats ten opzichte van het betreffende akkerbouw perceel. De ruimte aan de voorzijde van de woning is te klein om maatregelen te treffen om een afstand van 40 meter te compenseren (= 50-10 meter van de straat). Daarbij zou een dergelijke maatregel op die locatie ingaan tegen allerlei andere aspecten als zichtbaarheid, uitzicht, woonplezier en veiligheid. Integraal afgewogen brengt het nemen van maatregelen voor de gevel van het huis hier geen voordelen met zich mee. Wel kunnen en worden maatregelen getroffen aan de oostzijde van de tuin. Hier wordt de groensingel met een hoogte van 3 meter aangevuld met een manshoge winterblad houdende beukenhaag ter minimalisering van de drift richting onderhavig perceel.

Daarmee vormt het aspect spuitzonering geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 KABELS- EN LEIDINGEN

Voorafgaand aan het grondverzet voor de oprichting van de woning en opslagloods en de voorziene grondwerkzaamheden zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien voor zover bekend ter plaatse van de betreffende locatie op het perceel geen kabels of leidingen in de ondergrond aanwezig zijn. Bij de realisering van het project zal rekening worden gehouden met eventuele overige feitelijke belemmeringen.

In onderstaande figuur is af te lezen dat in de directe omvang van het plangebied twee hoogspanningslijnen zijn gelegen:

- Rode lijn: hoogspanningslijn van 380 kV met een rekenafstand van 2x110 meter;

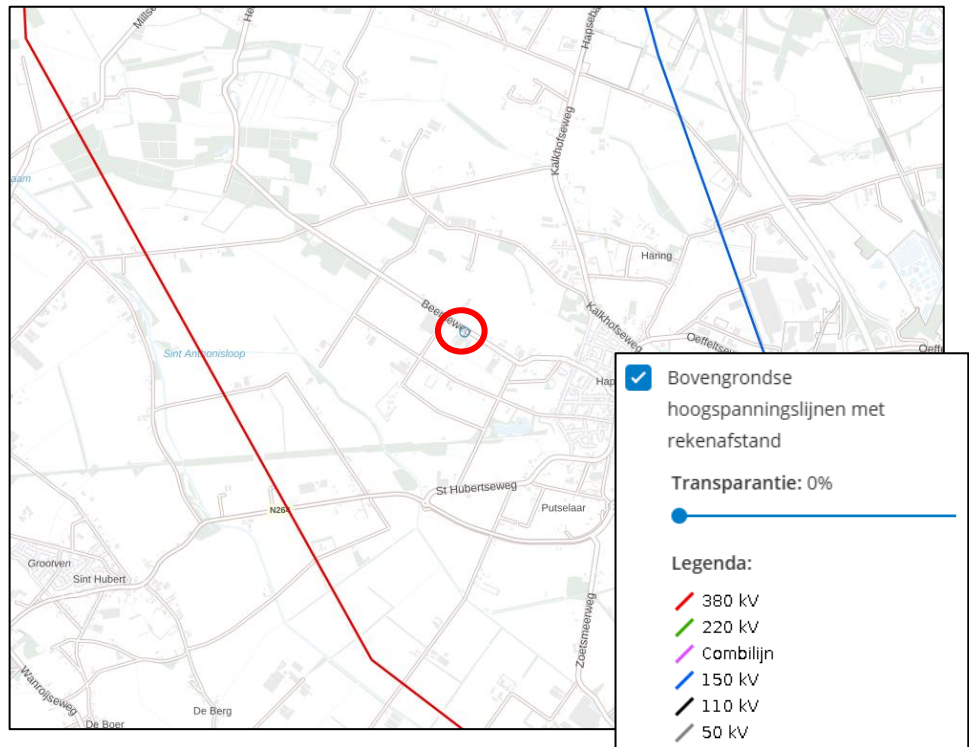
- Blauwe lijn: hoogspanningslijn van 150 kV met een rekenafstand van 2x60 meter.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,7 kilometer van de rode hoogspanningslijn en circa 2 kilometer van de blauwe hoogspanningslijn.

Concluderend kan gesteld worden dat de hoogspanningsleidingen op een voldoende afstand liggen om het plan doorgang te laten vinden.

Figuur 13

Ligging hoogspanningsleidingen ten opzicht van het plangebied (bron: Atlas leefomgeving)



4.9 **SLAGSCHADUW**

In de omgeving van het plangebied zijn geen windmolens aanwezig. Er is geen sprake van een slagschaduw die binnen het plangebied valt. Daarnaast worden binnen het plangebied geen windmolens geplaatst. Slagschaduw is geen belemmering voor de wijziging van de functie.

4.10 **OMGEVINGSVEILIGHEID**

Omgevingsveiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid bestaat onder meer uit instructieregels in afdeling 5.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het betreft de volgende activiteiten:

- ▶ Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieu-belastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).

- ▶ Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving (Bal).

De risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied wordt vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De gemeenten moeten in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosie of gifwolken en bepalen in hun omgevingsplan de benodigde beschermende maatregelen binnen zo'n aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. De gemeente kan in een aandachtsgebied een deelgebied aanwijzen als voorschriftengebied. Dit betekent dat in een deelgebied in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied kan worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- ▶ Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).

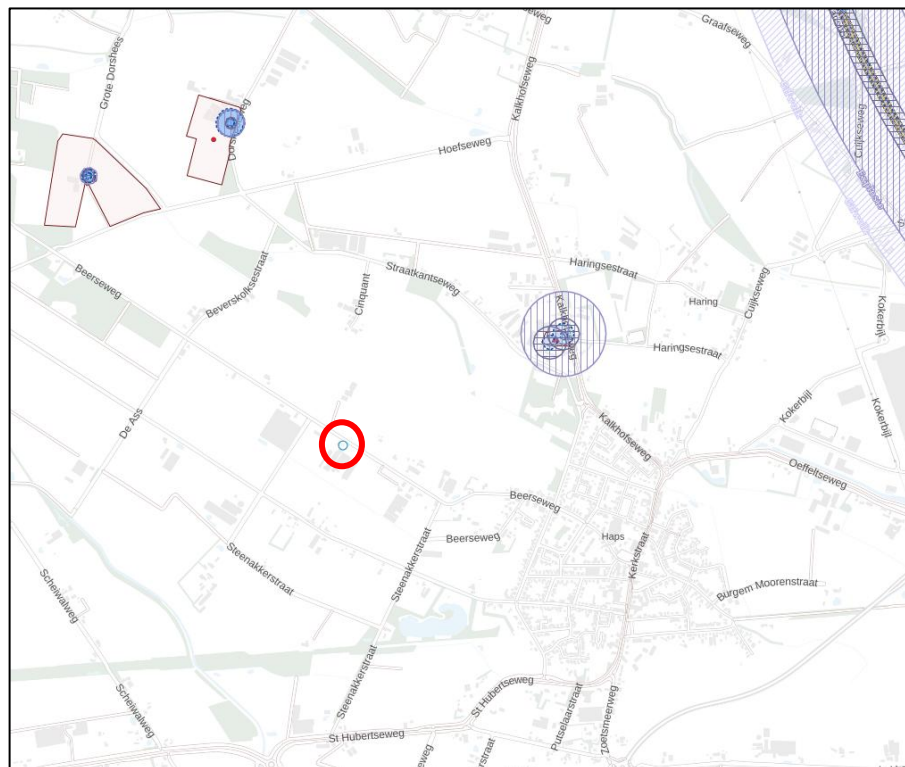
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

4.10.1 Inventarisatie risicobronnen

In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicobronnen weergegeven zijn.

Figuur 14

Uitsnede risicokaart (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)



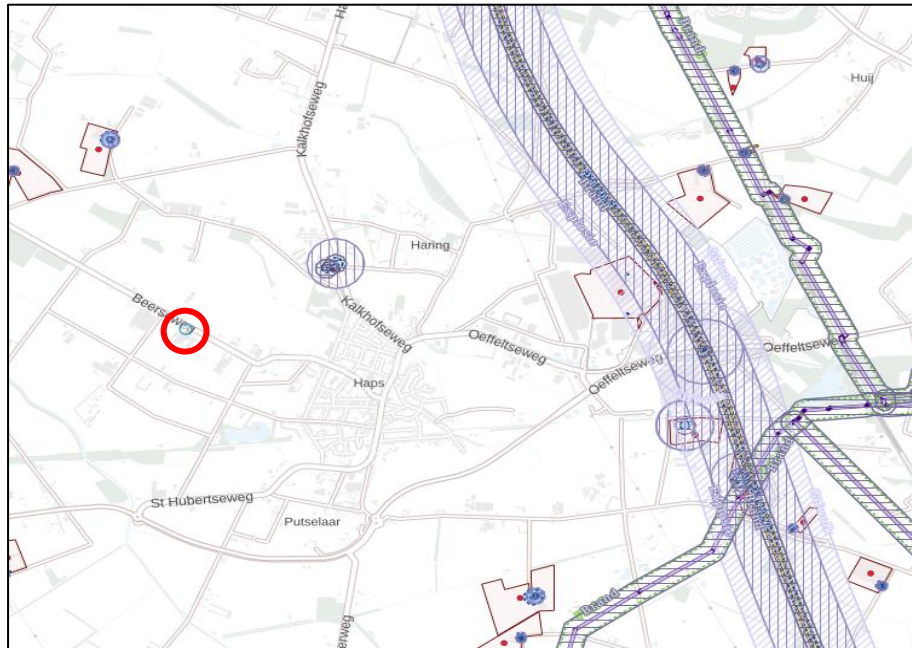
Nabij de locatie bevinden zich geen risicobronnen, welke een risicocontour over het plangebied hebben liggen.

4.10.2 Transport (spoor-, vaar en autowegen)

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Basisnet gelden regels voor de veiligheid in de omgeving. De regels over de inrichting van de ruimte langs het Basisnet staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsregeling. Voor de wegen, spoorwegen en binnenwateren die bij ministeriële regeling zijn aangewezen voor het brandaandachtsgebied, geldt een afstand van 30 meter, voor explosieaandachtsgebied geldt een afstand van 200 meter en voor gifwolkaandachtsgebied 300 meter.

Figuur 15

Uitsnede risicokaart (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)



In de omgeving van de planlocatie is op een afstand van circa 2,4 kilometer de A73, waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt, gelegen. Op dergelijke afstanden tot de risicobronnen kunnen de in het plangebied verblijvende personen, bij een grootschalige calamiteit met gevaarlijke stoffen op die transportroute, voldoende bescherming tegen de effecten van zo'n calamiteit zoeken en vinden in de aanwezige gebouwen.

Daarnaast ligt op circa 3,5 kilometer afstand een spoorwegverbinding, waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Ook hier geldt dat deze afstand voldoende is ten opzichte van de in het plangebied verblijvende personen.

Verder ligt in de omgeving van het plangebied een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, te weten: de Maas. De afstand van het plangebied tot aan de Maas bedraagt circa 7,3 kilometer.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.10.3

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen, welke een belemmering zouden kunnen vormen. Op een afstand van 3,4 kilometer ligt een gas hoofdtransportleiding. Echter, deze bevindt zich op voldoende afstand van het plangebied en bovendien neemt met de ontwikkeling het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft slechts in geringe mate toe. Daarmee is het niet noodzakelijk om het groepsrisico te verantwoorden.

De planlocatie is niet binnen een risicobron en/of transportroute gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.11 **VEILIGHEID**

Met dit plan wordt naast de bestaande woning een nieuwe woning op een bestaand bouwperceel in een bebouwingsconcentratie (Beerseweg) in de directe nabijheid van de kern Haps gerealiseerd. De ontwikkeling is passend binnen de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Het plan heeft geen nadelig invloed op de verkeersveiligheid. De bestaande inritten worden gebruikt voor de ontsluiting van de bestaande en nieuwe woning.

4.12 **GEZONDHEID**

Met dit plan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt welke geen nadelige gevolgen heeft voor de gezondheid in de omgeving van het plangebied. De wettelijke normen worden niet overschreden. Dit blijkt ook uit de toetsing in dit hoofdstuk. Er zijn geen belemmeringen voor dit aspect.

4.13 **WATERASPECTEN**

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod. Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het project en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

De waterbeheerder voor de planlocatie is het waterschap Aa en Maas.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het Waterschap heeft het Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen van het Waterschap voor deze periode. Met het Waterbeheerplan weten inwoners en partners binnen het werkgebied wat ze kunnen verwachten, maar wordt tevens invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

Bij het waterbeheer staat de missie centraal: “Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.” In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma’s:

- ▶ Waterveiligheid
- ▶ Klimaatbestendig en gezond watersysteem
- ▶ Schoon water

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

Figuur 16

Uitsnede legger Beerseweg 29a Haps.



Doorwerking plangebied

Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is af te lezen dat de gronden binnen het plangebied bestaan uit gooreerdgronden; lemig fijn zand. (code: pZn23g). De gemiddeld grootste diepte (GLG) is gelegen op circa 138 cm-mv, de gemiddeld kleinste diepte (GHG) is gelegen op circa 50 cm-mv.

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een A-watergang. Verder ligt aan de noordzijde parallel aan de Beerseweg een C-watergang en bevindt zich aan de zuidwestzijde binnen het plangebied een waterbergingsvoorziening. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone.

Riolering

De ruimte-voor-ruimte woning wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het afvalwater afkomstig van deze woning wordt via het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd.

Hemelwateropvang

Bij ontwikkelingen waar verharding wordt aangelegd (daken en erfverharding) dient een deel van het hemelwater te worden opgevangen (afgekoppeld). De gemeente Land van Cuijk stelt hiervoor eisen in het beleidsplan 'Hemelwaterbeleid 2023'. Een van de eisen is een minimale bergingscapaciteit van 45 mm/m² verhard oppervlak.

Ten zuidwesten van de planlocatie is reeds een infiltratiepoel aanwezig. Deze zal worden benut voor de opvang van hemelwater. Om de minimale capaciteitsgrootte van de infiltratiepoel te bepalen, wordt een berekening uitgevoerd. In de beoogde situatie is het de betreffende locatie voorzien van 1481 m² verhard oppervlak. Op basis van de norm van 45mm/m² verhard oppervlak resulteert dit in een minimale bergingscapaciteit van $1481 \text{ m}^2 \times 0,045 \text{ m/l} = 66,645 \text{ m}^3$.

Om aan het bovenstaande te voldoen, wordt de infiltratiepoel op de locatie aangepast tot een inhoud van 67 m³. Deze inhoud is voldoende om een neerslaggebeurtenis van T=45 op te vangen. Op basis van het bovenstaande voldoet het voorgestelde bergingsplan aan de eisen zoals vastgelegd in het beleidsplan van de gemeente Land van Cuijk.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie houdt in dat de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het veranderde klimaat is al enige tijd zichtbaar door hittegolven, hoosbuien en droogte. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, zijn bij ontwikkelingen klimaatadaptatiemaatregelen nodig.

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie. De hoeveelheid bebouwing neemt in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie flink af. Dit heeft een positief effect op het hydrologisch vermogen van de locatie. In het

plangebied is geen sprake van wateroverlast. Dit komt mede doordat het water goed kan afvloeien in het omliggende groen/weiland.

Het hemelwater afkomstig van de op de locatie aanwezige verharding wordt afgekoppeld naar de op de locatie aanwezige infiltratiepoel. Verder zijn de gronden rondom de bebouwing in gebruik als grasland of agrarische gronden voor de notenteelt. Het hemelwater zal snel infiltreren in de grond.

Gezien de gronden binnen het plangebied bestaan uit gooreerdgronden; lemig fijn zand, is de bodem geschikt voor infiltratie. Er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing met veel groen. Gezien de waterbergingsvoorziening, het goede infiltratie vermogen van de bodem en de landschappelijk inpassing met veel groen, is het risico op wateroverlast bij piekbuien dan ook gering. Tevens wordt met onderhavig plan hittestress zoveel mogelijk tegengegaan door de aanleg van voldoende groen (bomen, hagen en beplanting) bij de ruimte-voor-ruimte woning.

Op basis van voorgaande kan gesteld wordt dat in voldoende mate ingespeeld wordt op klimaatadaptatie.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf zal door de gemeente Land van Cuijk aan waterschap Aa en Maas worden voorgelegd.

4.14 KLIMAATADAPTATIE

De bouw van de woning gebeurt zoveel mogelijk circulair. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de waterbergingsvoorziening op het perceel en/of de bestaande sloot en infiltreren in de bodem met een overstort naar het omliggende groen. Ten aanzien van hittestress kan gesteld worden dat de nieuwe beplanting zorgt voor meer schaduwwerking op de omliggende gronden. Ook zorgt de verdamping van water uit te planten voor verkoeling. Dit helpt hittestress voorkomen.

4.15 DUURZAAMHEID

De nieuw te bouwen woning op het perceel zal een duurzaam karakter hebben. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet en er wordt voorzien in zonnepanelen. Daarnaast zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, zoals hout en wordt natuur inclusief gebouwd door zoveel mogelijk hergebruik van materialen toe te passen en wordt een nestkast geplaatst voor de biodiversiteit.

Verder wordt het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding in de omgeving opgevangen en geïnfiltreerd. Daarmee wordt voorkomen dat op de laagste delen wateroverlast ontstaat. Ook wordt voorkomen dat het water snel het gebied uitstroomt wat uiteindelijk verdroging helpt voorkomen.

4.16 NATUUR

4.16.1 Wet natuurbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals

aangewezen in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.16.2 Gebiedsbescherming

Met de Habitatrictlijn zijn natuurgebieden aangewezen als Natura2000-gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Zoals te zien in het volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Oeffelter Meent) is gelegen op een afstand van circa 6 kilometer van de locatie. Met het project is sprake van de omschakeling van een intensieve veehouderij (pluimveehouderij) naar wonen. Hierdoor is sprake van een flinke reductie in emissies van stikstof, fijnstof en ammoniak.

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij (pluimveehouderij) aan de Beerseweg 29a, nabij de kern Haps. Hierdoor is sprake van een forse afname van emissies van stikstof, fijnstof en ammoniak. Daarmee is ook sprake van een aanzienlijke afname van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied. Van de vergunning voor de emissie van 4.724,5 kilo stikstof, mag vanuit de Lbv-plus regeling 15% behouden blijven oftewel 708,68 kilo stikstof, bij intrekking van de vergunning voor het pluimvee. De uitstoot van de beoogde notenteelt en ook de sloop van de bedrijfsgebouwen en bouw van woning en opslagruimte, is aanzienlijk minder dan deze 15% die vanuit de Lbv-plus regeling behouden blijft op de locatie. De depositie in de beoogde situatie heeft geen nadelige gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

Concluderend kan gesteld worden dat de toekomstige ontwikkeling niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Figuur 18

Uitsnede Natura 2000-gebieden (Bron: Atlas leefomgeving)



4.16.3

Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van Bal heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Omgevingswet valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- ▶ buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- ▶ een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- ▶ rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.16.4

Soortenbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.).

Voor onderhavige ontwikkeling is door Exlan een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder worden de conclusie gedaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
- 2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
- 3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle snoeiwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen zal hebben voor aanwezige soorten.

4.16.5 Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en

verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

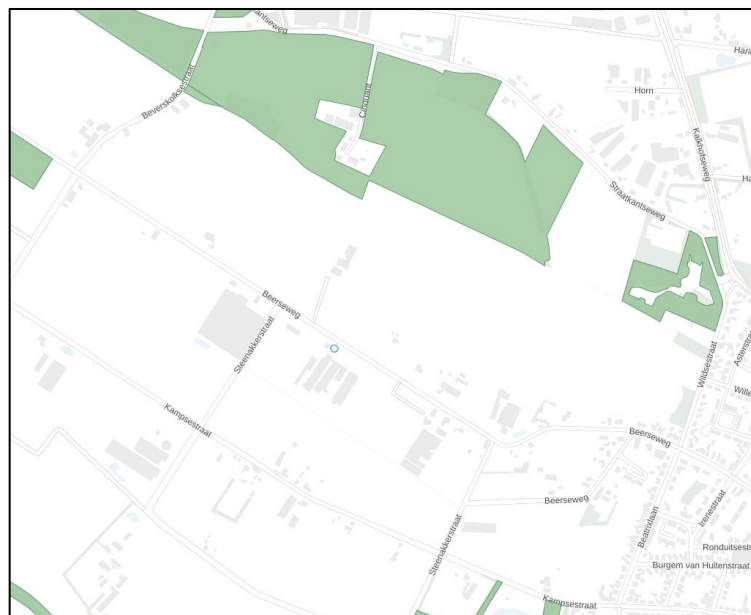
Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van provincies. De provincies stellen voor deze gebieden eigen regels ter behoud, bescherming en versterking daarvan vast. De provincie Gelderland heeft het NNN opgenomen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Op navolgende afbeelding is de NNN in de omgeving weergegeven. De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich of grenst niet aan delen van de NNN. Het dichtstbijzijnde NNN ligt op circa 345 meter van het plangebied. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van de NNN.

Figuur 19

Uitsnede kaart NNN
(Bron: Atlas leefomgeving)



4.17 ARCHEOLOGIE

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten

bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

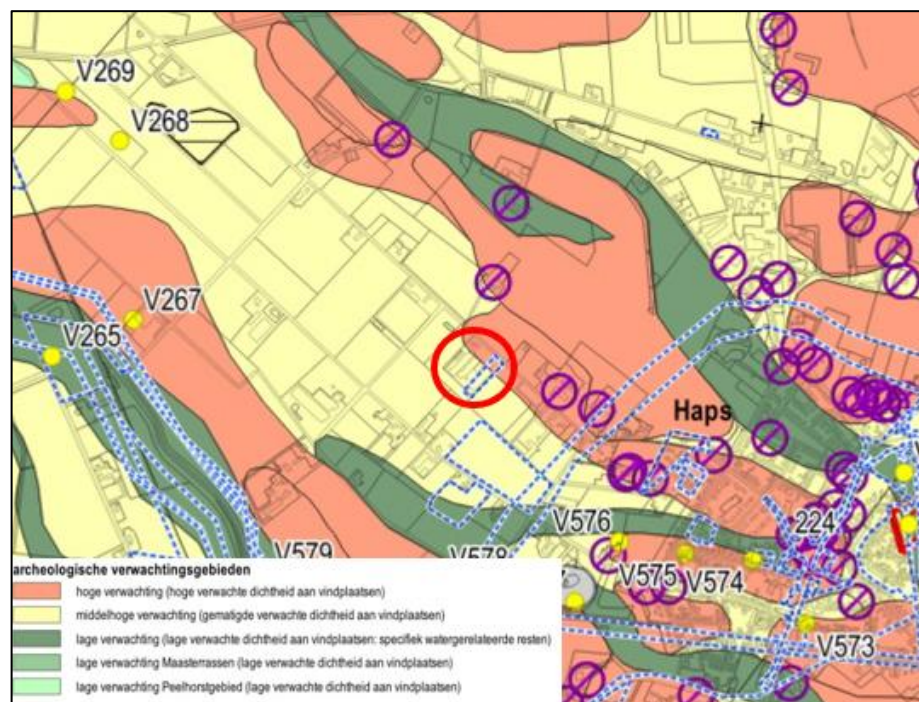
In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente West Maas en Waal voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Op 25 april 2024 heeft de gemeente Land van Cuijk de beleidsnota 'archeologie Land van Cuijk 2024', vastgesteld. De kern van deze nota ligt bij de uitvoering van de wettelijke taken. Om dat goed te kunnen doen heeft de gemeente een Archeologische Beleids- en Advieskaart (ABAK) opgesteld, die aangeeft welke archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn of worden verwacht, en, daaraan gekoppeld, welke planregels daaraan verbonden zijn. Onderstaand is een uitsnede van deze ABAK weergegeven.

Figuur 20

Dubbelbestemming archeologie (Bron: Beleidsnota archeologie Land van Cuijk 2024)



De locatie heeft op basis van bovenstaande ABAK de archeologische verwachtingswaarden 'Waarde – Archeologie 5', en 'Waarde – Archeologie 6'. Verder is een deel van de locatie omlijnd met een blauwe stippellijn, wat aanduidt dat daar in het verleden reeds een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

De beleidsnota stelt dat voor locaties met de aanduiding 'Waarde – Archeologie 5' een archeologisch onderzoek verplicht is als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 250 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv. Voor locaties

met de aanduiding 'Waarde – Archeologie 6' is een archeologisch onderzoek verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv. In het gebied van de stippellijn, is geen archeologisch onderzoek meer benodigd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling aan de Beerseweg 29a te Haps is sprake van de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning en opslagruimte voor de notenteelt met een totale oppervlakte van 528 m² (128 + 400 m²). Er is daarmee sprake van een ontwikkeling die deels de gestelde grenzen voor onderzoek overschrijden (waarde archeologie 5), waarmee aanvullend onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Voor de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door ArcheoPro, Archeologisch rapport Nr. 25087. In dit onderzoek worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie archeologisch onderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het noordelijke deel van het plangebied dat op een relatieve hoogte lijkt te liggen een middel-hoge verwachting voor resten die dateren uit het laat-paleolithicum, het mesolithicum, het neolithicum, de brons- en ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. Het plangebied ligt ver buiten de historische bebouwing in een gebied dat pas in de twintigste eeuw ontgonnen is. Om deze reden geldt een lage verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het (nog niet eerder onderzochte deel van het) plangebied dertien boringen gezet. Op basis van de resultaten hiervan kunnen de onderzoeksvragen als volgt worden beantwoord:

-Hoe is de bodem opgebouwd binnen het plangebied?

Binnen het plangebied zijn nergens resten aangetroffen die er op zouden kunnen duiden dat in het verleden podzolbodems zijn gevormd. Het enige restant van bodemvorming dat binnen het plangebied is aangetroffen bestaat uit een (vergraven) Cg-horizont.

-In welke mate is de bodem verstoord?

Het verstoorde deel van de bodem binnen het plangebied bestaat uit een toplaag van brokken zand van uiteenlopend humusgehalte met daaronder een menglaag die bestaat uit geel zand met daarin brokken humeus zand. De minimale dikte van de vergraven toplagen bedraagt binnen het plangebied ruim een halve meter maar loopt plaatselijk op tot ruim een meter. De gemiddelde dikte van het vergraven deel van de bodem bedraagt ongeveer zestig centimeter waarbij de onderste decimeters uit de top van de vergraven C-horizont bestaan.

-Kunnen binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn? Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?

Waarschijnlijk is de bodem van nature tamelijk slecht ontwaterd en daardoor nooit erg geschikt geweest voor bewoning. Tijdens en voorafgaande aan de bouw

van de huidige bedrijfsgebouwen binnen het plangebied, lijkt de bodem overal tamelijk diep verstoord te zijn. Dit maakt de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige resten binnen het plangebied, klein.

4.1. Selectieadvies

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren om dit te doen bij de gemeente Land van Cuijk.

4.2 Selectiebesluit

Op 18-08-2025 is het rapport beoordeeld door ^{5.1.2e} van de gemeente Land van Cuijk. Hierbij is het volgende besluit genomen:

Het rapport is beoordeeld. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het terrein dermate verstoord is dat de kans op het aantreffen van archeologische resten erg klein is. Er hoeft daarom geen verder onderzoek te komen, en er zijn ook geen mitigerende maatregelen vanwege archeologie nodig.

De gemeente zal het onderzochte terrein afwaarderen op de gemeentelijke Archeologische Beleids- en Advieskaart (ABAK) en op de achterliggende Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart (AWVK). Hierdoor zullen in de toekomst bij planwijzigingen en omgevingsvergunningen geen archeologische onderzoeken meer nodig zijn.

De wettelijke meldingsplicht voor zogenaamde toevalsvondsten conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 blijft van kracht.

Figuur 21

Locatie plangebied; inzet: geplot op de nieuwe Archeologische Beleids- en Advieskaart (ABAK) van de gemeente Land van Cuijk.



Gelet op de conclusie van het archeologisch onderzoek en het advies van de gemeente Land van Cuijk, vormt archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling. Ook is gelet hierop de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' binnen het plangebied van de verbeelding afgehaald en uit de regels.

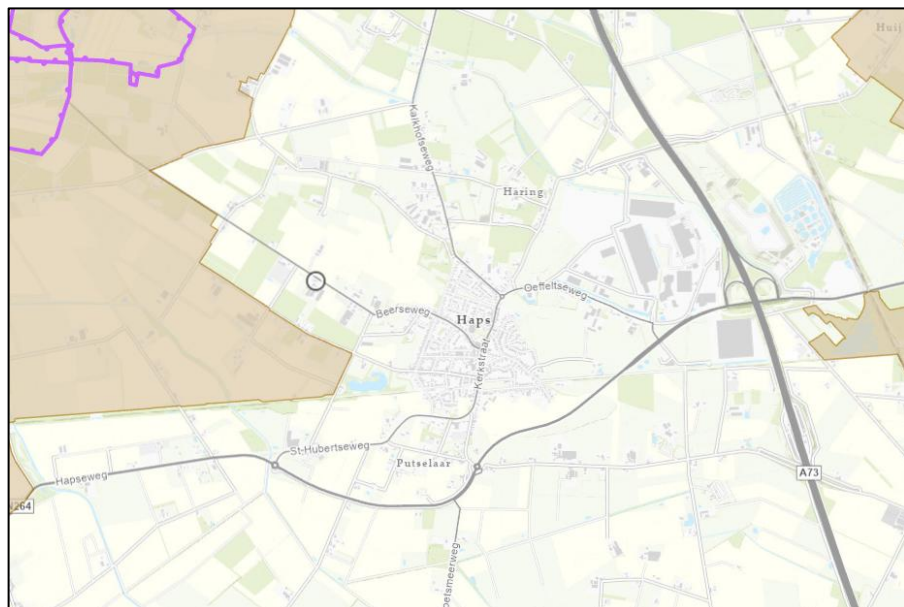
4.18 CULTUURHISTORIE

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Figuur 21

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024 (Bron: provincie Noord-Brabant)



Zoals te zien in bovenstaande figuur is de locatie aan de Beersweg 29a niet gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. In de directe nabijheid van het plangebied is het gebied wel aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied.

Gezien de locatie zelf niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied is gelegen mag verondersteld worden dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omliggende cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Bovendien vindt door de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Beersweg 29a te Haps een verbetering plaats van de omgevingskwaliteit. Ook hebben de voormalige bedrijfsopstallen, welke gesloopt worden, geen cultuurhistorische waarden en blijft de bestaande bedrijfswoning met aangebouwde garage op het perceel behouden.

Voor wat betreft de locatie aan de Beersweg 29a te Haps is sprake van nieuwbouw (oprichting woning en opslagruimte), echter heeft de nieuwbouw geen directe invloed op de omgeving gelegen cultuurhistorische waardevol gebieden die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen planontwikkeling en de realisatie van de voorgestane ontwikkeling.

4.18.1 Aardkundig waardevolle gebieden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

De locatie aan de Beerseweg 29a te Haps is niet binnen een aardkundig waardevol gebied gelegen. Gezien de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van aardkundige waarden.

4.19 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan parkeren, auto, fiets en ov-bereikbaarheid.

Ontsluiting en verkeer

De bestaande bedrijfswoning wordt ontsloten middels een inrit en oprit aan de noordoostzijde van de tuin. De bestaande bedrijfsgebouwen worden ontsloten middels de ten zuidoosten van de bedrijfswoning gelegen inrit en oprit.

In de nieuwe situatie zal de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning worden ontsloten middels de bestaande inrit aan de Beerseweg 29a te Haps. De nieuwe opslagruimte ten behoeve van de notenteelt zal worden ontsloten middels een inrit aan de noordwestzijde gelegen inrit en oprit.

Met het plan is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij (pluimveehouderij), wat zorgt voor een forse afname in het aantal verkeersbewegingen op de locatie. Tevens neemt door de beëindiging van het agrarische bedrijf op het perceel het zwaarder(e) verkeer flink af. Het zwaar verkeer in de nieuwe situatie bestaat slechts uit vrachtwagens voor de uitbreiding van de notenteelt. De verkeerssituatie zal in de nieuwe situatie dan ook flink verbeteren. De Beerseweg heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

De gemeente Land van Cuijk heeft een eigen parkeernota; de Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk (geldend vanaf 21 november 2023). De beoogde situatie zal voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in deze parkeernota.

Op basis van de vigerende parkeernormen Auto, de CROW parkeernormen uit publicatie 381 en de resultaten van de parkeeronderzoeken in de grotere kernen, zijn in de parkeernota per hoofdcategorie parkeernormen voor auto's vastgesteld voor de gemeente. Voor een vrijstaande woning buiten de bebouwde kom geldt een minimale norm van 2,40 parkeerplaatsen.

De 3 parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning worden in de beoogde situatie gehandhaafd. Voor de ruimte-voor-ruimte woning zullen eveneens 3 parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de opslagruimte (400 m²) ten behoeve van de notenteelt zijn voor de helpers en bezoekers in totaal 5 parkeerplaatsen benodigd op basis van de norm voor bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief buiten de bebouwde kom

van 1,05 per 100 m² bvo. Voor de situering van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar de situatieschets in de bijlagen.

Het aspect mobiliteit, verkeer en parkeren, zal geen belemmering opleveren.

4.20

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Dit plan ziet toe op de bouw van een enkele woning en opslagruimte voor de notenteelt. Uit jurisprudentie blijkt dat plannen waarmee minder dan 12 woningen ontwikkeld worden niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (zie onder andere uitspraak 201501297/1/R4 (11 woningen geen stedelijke ontwikkeling) en 201407135/1/R1 (twaalf woningen wel stedelijke ontwikkeling)). Ook vormt de opslagruimte voor de agrarische notenteelt geen stedelijke ontwikkeling. Voor onderhavig plan geldt dat daarmee de ladder verder niet van toepassing is.

4.21

OMGEVINGSKWALITEIT

Met het beoogde initiatief is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij (pluimveehouderij), waarbij alle voormalige agrarische bedrijfsopstallen met een groot oppervlak aan verharding zullen worden verwijderd. Hiermee is een flinke verbetering van de omgevingskwaliteit in het gebied mogelijk. Dit wordt versterkt, doordat in de nieuwe situatie een nieuwe woning en opslagruimte voor de agrarische notenteelt aan de Beerseweg 29a te Haps wordt beoogd. De huidige (bedrijfs)woning blijft behouden.

Voor de inpassing van de nieuwe woning en opslagruimte op het perceel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Met de inpassing is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid.

Met de ontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Het plan draagt hiermee dan ook positief bij aan de omgevingskwaliteit in het gebied.

4.22

LEEFBAARHEID

Met de ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij (pluimveehouderij) beëindigd. Hierdoor is sprake van een enorme reductie in emissies van stikstof, fijnstof en ammoniak, wat tot een verbeterde milieusituatie leidt. Daarnaast verbindt de locatie zich op korte afstand van de kern Haps (600 meter), wat het woon- en leefklimaat aldaar ten goede komt.

Daarnaast wordt een nieuwe woning op het perceel beoogd, waarmee een woning aan het woningenbestand van de gemeente Land van Cuijk wordt toegevoegd. Hierdoor wordt de druk op de woningmarkt wat verminderd.



5

JURIDISCHE TOELICHTING

5.1

ALGEMEEN

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' (deels) op de locatie naar 'Wonen' is in strijd met het omgevingsplan, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22t van het omgevingsplan.

5.2

VERBEELDING

De verbeelding is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd.

5.3

REGELS

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen.

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten. Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tij-

delijk deel omgevingsplan Land van Cuijk (bestemmingsplan “Buitengebied Cuijk, geconsolideerd, Land van Cuijk”). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functie-regels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels. In dit hoofdstuk is het overgangsrecht voor bouwwerken en het overgangsrecht voor functioneel gebruik opgenomen.



6

UITVOERBAARHEID

6.1

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.1

Financieel economische haalbaarheid

De omgevingsplanwijziging voorziet in nieuwe bouw mogelijkheden. Artikel 12.1 Ow 'Verhaal van kosten, verbonden aan grondexploitatie' is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via exploitatieregels / exploitatievoorschriften. De gemeente Land van Cuijk heeft de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen.

Dit plan is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.1.2

Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van de omgevingsplanwijziging leges in rekening gebracht.

6.1.3

Nadeelcompensatie

Voor iedere omgevingsplanwijziging wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb, in dit geval zijn de eventuele planschadekosten in de anterieure overeenkomst opgenomen.

6.2

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1

Participatie & omgevingsdialoog

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk wordt dit traject en de uitkomst ervan beschreven.

Initiatiefnemer heeft vroegtijdig bij uitwerking van het plan de direct omwonenden benaderd om te horen of er op- of aanmerkingen zijn. Er kon dan worden gekeken of deze verwerkt konden worden in het plan. Zie de bijlagen voor het verslag.

6.2.2

Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners

De gemeente Land van Cuijk betreft het bevoegd gezag voor wijziging van het omgevingsplan.

Ter vooroverleg is het ontwerp-omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

De provincie Noord-Brabant heeft bij de beoordeling van het plan de volgende overwegingen te kennen gegeven:

- ▶ *Op punt zorgvuldig ruimtegebruik achten zij de eerder gekozen systematiek van ‘veldschuur’ juridisch ongewenst (risico voor nieuwvestiging), maar ook als functie toedeling binnen de woonbestemming. Verzocht is dit te vereenvoudigen door dit gebouw gewoon te zien als een bijgebouw bij een woning. Dat het totaal aan m2 bijgebouwen hiermee gemaximaliseerd wordt op 500m2 is prima gezien de totale context.* Dit is conform verwerkt in het plan.
- ▶ *Positionering bijgebouw dichterbij de woning.* Dit is niet zo verwerkt omdat gebouwd wordt ter plaatse van bestaande schuur en niet verder naar voren om bestaand groen te behouden.
- ▶ *Verzocht wordt in te gaan op de ontwikkelingsrichting.* Hier is op ingegaan.
- ▶ *Kijkend naar de tegenprestatie i.r.t. een storting in het gemeentelijk fonds wordt gemist de borging aan welk concreet project deze gelden gekoppeld zijn en aantoning dat dit geld binnen 5 jaar hieraan wordt besteed.* De gemeente heeft te kennen gegeven; “De gelden zullen worden besteed aan de projecten die in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma Natuurvisie vermeld zullen staan”.
- ▶ *Meenamen van de plaatsing van de zonnepanelen (op de daken van de te slopen stallen) op de grond als tijdelijke functies dienen niet meer in permanente plannen geregeld te worden (ook niet met een tijdelijkheid erin). Voor dergelijke situaties verlenen gemeenten omgevingsvergunning van tijdelijke aard.* Om deze reden is de plaatsing van de zonnepanelen uit het plan gehaald en zal desgewenst later een tijdelijke vergunning aangevraagd worden.

Enkele algemene opmerkingen zijn op de desbetreffend plaats gecorrigeerd dan wel nader toegelicht.

6.2.3

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-omgevingsplan heeft voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerp omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Er zijn geen zienswijzen over het ontwerp omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren gebracht. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

7

EVENWICHTE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN DE LOCATIE

Het project beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten.

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen project aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De ontwikkeling voorziet in de beëindiging van de intensieve veehouderij op de locatie Beerseweg 29a te Haps. Dit brengt een forse verbetering in het woon- en leefklimaat ter plaatse. De komst van de nieuwe woning ter plaatse heeft bovendien een stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde, doordat sprake is van een passende stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de nieuwe woning in het gebied. De locatie is uitermate geschikt voor woningbouw gezien de ligging in de bebouwingsconcentratie Beerseweg, waar de nadruk ligt op de woonfunctie en op bedrijfsmatige activiteiten (overige functies werken). Daarnaast ligt de locatie in het accentgebied 'Boom- en vaste plantenteelt', waar de opslagruimte ten behoeve van de uitbreiding van de notenteelt op aansluit. Hiermee past het plan binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Met inachtneming van hetgeen omschreven in hoofdstuk 4 en de bijbehorende onderzoeksrapportages, is er met uitvoering van voorliggend plan sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Daarbij is het niet mogelijk overal een spuitvrije zone van 50 meter in acht te nemen, maar per saldo levert het plan (omzetting intensieve veehouderij naar wonen) een positief ruimtelijk en milieutechnisch ruimtelijk effect op en daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De gemeente Land van Cuijk kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	10, 60