



TAM-Omgevingsplan

Hoofdstuk 22i, Buitengebied Haps,
Lokkantseweg 1, wijziging woonbestemming

Gemeente Land van Cuijk

NL.IMRO.1982.TAMBuHaLkkntsweg1-VA01



Colofon

TAM-Omgevingsplan: Hoofdstuk 22i, Buitengebied Haps, Lokkantseweg 1, wijziging woonbestemming

Rapportnummer: 2024.2951

Status: Vastgesteld

Datum: 15 mei 2025

Projectlocaties

Lokkantseweg 1

5443 PE Haps

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© mei 2025 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.



Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied.....	7
2.4 Omgevingsplan	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	10
3.1 Inleiding.....	10
3.2 Projectbeschrijving.....	10
HOOFDSTUK 4 Beleidskaders	11
4.1 Inleiding.....	11
4.2 Rijksbeleid.....	11
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	11
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	12
4.3 Provinciaal beleid.....	13
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	13
4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	13
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.4.1 Structuurvisie Cuijk 2030 ‘De koers van Cuijk’	18
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving	20
5.1 Erfgoed	20
5.1.1 Cultuurhistorie.....	20
5.1.2 Archeologie	21
5.2 Beschermen van de gezondheid	21
5.3 Bodem.....	21
5.4 Water(systemen).....	22
5.5 Ecologie	24
5.5.1 Natura 2000	25
5.5.2 Flora en fauna.....	25



5.6	Geluid.....	26
5.7	Kwaliteit van de buitenlucht	27
5.8	Geur	28
5.9	Externe veiligheid.....	29
5.10	Milieubelastende activiteiten	31
5.11	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	33
5.12	Mobiliteit.....	33
5.12.1	Verkeer en infrastructuur	33
5.12.2	Parkeren	33
5.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	34
5.14	Trillingen	34
5.15	Lichthinder	35
5.16	Slagschaduw.....	35
5.17	Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling.....	36
HOOFDSTUK 6 Belangenafweging en conclusie		37
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid.....		38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid	38
7.1.2	Kostenverhaal	38
7.1.3	Nadeelcompensatie	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2.1	Participatie	38
7.2.2	Ontwerp	38
7.2.3	Vaststelling.....	38
HOOFDSTUK 8 Juridische toelichting		40
8.1	Algemeen	40
8.2	Regels	40
8.3	Verbeelding	41
HOOFDSTUK 9 Bijlagen		42
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan.....		42
Bijlage 2: Toelichting AERIUS-berekening.....		42
Bijlage 3: AERIUS-berekening gebruiksfase.....		42
Bijlage 4: Bodemonderzoek		42
Bijlage 5: Omgevingsdialoog.....		42
Bijlage 6: Nota van Zienswijzen		42

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Lokkantseweg 1 te Haps, is een voormalige melkveehouderij gevestigd geweest. De opstallen evenals de voormalige voorzieningen t.b.v. de melkveehouderij zijn inmiddels gesaneerd. De herkenning als (voormalige) melkveehouderij is hiermee verdwenen. De locatie is inmiddels geheel in gebruik als woning.

De voormalige eigenaar van deze melkveehouderij is nog steeds woonachtig op deze locatie, maar wenst graag deze te verkopen aan een familielid. Zelf zal hij woonachtig blijven op het perceel, zij het in een reeds vergunde (tijdelijke pré-) mantelzorgwoning. Omdat de locatie nog reeds bestemd is als 'agrarisch', dient de bewoner van het perceel agrarische bedrijfsactiviteiten uit te voeren. De toekomstige koper van deze locatie heeft geen plannen om op deze locatie agrarische bedrijfsactiviteiten uit te voeren, waardoor bewoning als burger planologisch gezien niet is toegestaan. Om bewoning in de toekomst mogelijk te maken, dient de bestemming te worden gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Door initiatiefnemers is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Land van Cuijk om te beoordelen of er draagvlak is voor dit verzoek. Op 12 september 2023 heeft het college besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Op 11 april 2024 heeft een gewijzigde uitspraak plaatsgevonden waarin is besloten dat niet 250 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn, maar 300 m². Dit omdat de reeds bestaande loods 300 m² bedraagt. Het afbreken van 50 m² zou kapitaalvernietiging zijn.

Als voorwaarde voor het behoud van deze loods dient, naast de verplichte landschappelijke inpassing, te worden voorzien in extra kwaliteitsverbetering.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden. In dit geval is een herziening van het Omgevingsplan noodzakelijk. Middels een herziening van het Omgevingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar wonen. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit omgevingsplan.

1.2 Doel

Het doel van dit omgevingsplan is om de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen' waarbij maximaal 300 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven.

1.3 Plangebied

De locatie is gelegen aan de Lokkantseweg 1 te Haps, wat is gelegen in het buitengebied. Kadastraal gezien staat de locatie bekend als gemeente Cuijk, Sectie K, Nummer 3826. De omgeving waarin de locatie in is gelegen, kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere agrarische bedrijven afgewisseld met verschillende burgerwoningen. Rondom deze locaties zijn gronden aanwezig die hoofdzakelijk in gebruik zijn t.b.v. landbouw.



Leeswijzer

De toelichting van dit omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie met een landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Verder word in hoofdstuk 6 de belangenafweging en conclusie benoemd. In hoofdstuk 7 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst. Hoofdstuk 8 bevat een juridische toelichting van het plan en tot slot zijn in hoofdstuk 9 de bijlagen van de toelichting benoemd.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, de omgeving waarin het zich bevindt en het geldende Omgevingsplan.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is op een afstand van circa 400 meter ten zuiden van de kern van Haps gelegen en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een open landschap met voornamelijk landbouwgronden en graslanden. De functies in de omgeving worden met name gekenmerkt door agrarische bedrijvigheid in combinatie met burgerwoningen. In figuur 2 zijn de functies in de omgeving weergegeven.



Figuur 1 Functies in de omgeving. Plangebied rood omkaderd.

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een voormalige melkveehouderij. De voormalige functie als melkveehouderij is echter niet meer als zodanig te herkennen. Alle voorzieningen daarvoor zijn reeds verwijderd.

Het plangebied zelf beschikt nog over een bouwvlak van circa 3.700 m². Binnen dit bouwvlak is een bedrijfswoning aanwezig met daarbij een loods van 300 m². In figuur 2 is de locatie weergegeven.



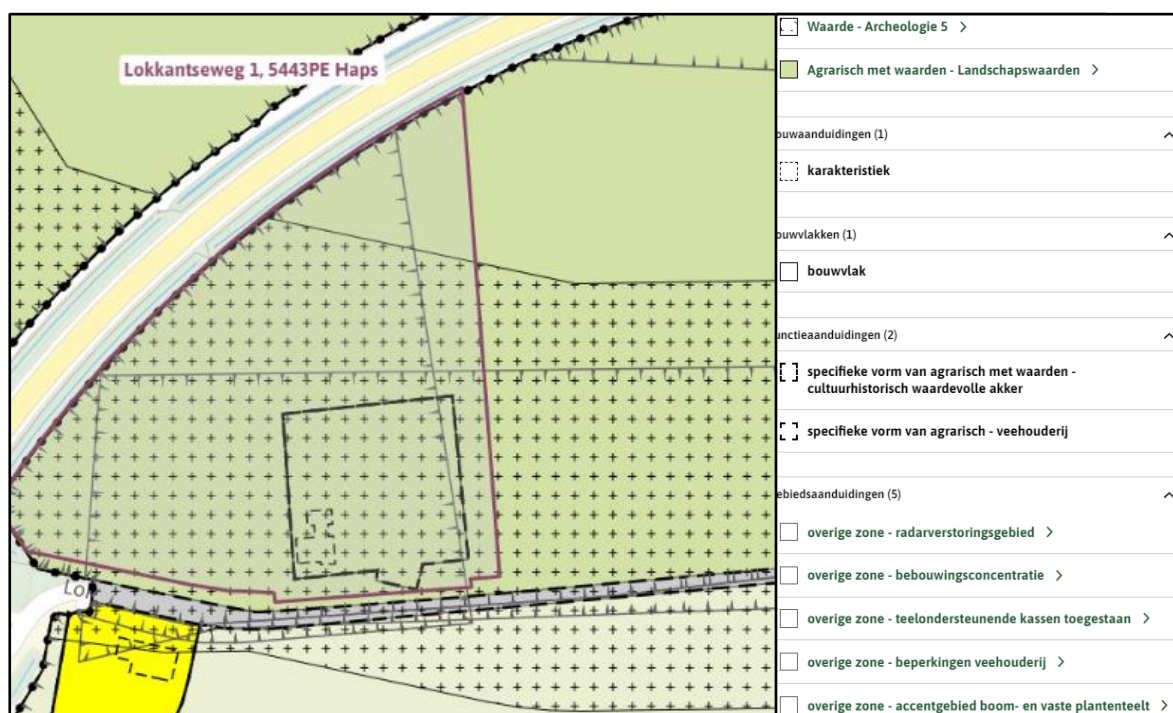


Figuur 2: Bestaande situatie

2.4

Omgevingsplan

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk' vigerend, waarin het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk (geconsolideerde versie)' (vastgesteld 28-01-2016) onderdeel vanuit maakt. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende Omgevingsplan weergegeven.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk (geconsolideerde versie)'

Conform het omgevingsplan van rechtswege geldt binnen het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op het gehele perceel liggen de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker' en 'Specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Daarnaast is de (bedrijfs)woning voorzien van een bouwaanduiding 'karakteristiek'. Tot slot zijn binnen het plangebied vijf gebiedsaanduidingen van toepassing, namelijk;

- 'Overige zone – radarversteringsgebied'
- 'Overige zone – bebouwingsconcentratie'
- 'Overige zone – teeltondersteunende kassen toegestaan'
- 'Overige zone – beperkingen veehouderij'
- 'Overige zone – accentgebied boom- en vaste plantenteelt'

Doordat de locatie is voorzien van een agrarische bestemming met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij', dient ter plaatse agrarische bedrijvigheid plaats te vinden in de vorm van een veehouderij. Het in gebruik nemen van het perceel voor woondoeleinden door burgers is niet rechtstreeks toegestaan. Vanwege de voorgenomen verkoop aan een burger, dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'wonen'.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk' is in artikel 4.7.10 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen'. Echter kan niet worden voldaan aan voorwaarde D omdat er 300 m² aan bijgebouwen behouden blijven, in plaats van de genoemde 250 m². Om deze reden dient een herziening van het Omgevingsplan plaats te vinden.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie omschreven. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing van de beoogde woningen toegelicht.

3.2 Projectbeschrijving

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het voornemen om de agrarische bestemming aan de Lokkantseweg 1 te Haps te wijzigen naar een woonbestemming. De huidige eigenaar zal de locatie gaan verkopen aan één van zijn kinderen. De toekomstige koper van het perceel zal ter plaatse geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten exploiteren, waardoor het toekomstig gebruik van de woning in strijd is met de huidige bestemming. Om deze reden dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden naar een woonbestemming.

Op locatie zelf vinden geen wijzigingen plaats, behoudens het aanbrengen van de verplichte landschappelijke en het toevoegen van extra kwaliteitsverbetering. De extra investering in de kwaliteitsverbetering is noodzakelijk gezien het feit dat 300 m² aan bijgebouwen gewenst is, in plaats van de toegestane 250 m². De huidige aanwezige loods heeft immers een oppervlakte van 300 m².



Figuur 4: Huidige en beoogde situatie

In de bovenstaande afbeelding is de huidige en tevens ook de beoogde situatie weergegeven.

HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid per aspect is in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Doorwerking projectgebied

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast maakt de wijziging van de bestemming het niet meer mogelijk om ter plaatse een agrarisch bedrijf te vestigen. Dit in combinatie met een goede landschappelijke inpassing, draagt het initiatief bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de



omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed (verder uitgewerkt in hoofdstuk 5).

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang 'efficiënt gebruik van de ondergrond', oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De tweede vraag is of het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Om dit te bepalen moet een vergelijking worden gemaakt tussen de planologische mogelijkheden in de huidige en toekomstige situatie. In het Bkl is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie kan gesteld worden dat de grens in beginsel ligt op het toevoegen van 12 woningen of meer, dan wel 500 m² of meer voor andere ontwikkelingen.

Doorwerking projectgebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Derhalve is er geen sprake van een Ladderplichtige ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. In deze motivering is in hoofdstuk 5 (voor zover van toepassing) per aspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Daarnaast is de Omgevingsvisie reeds vertaald in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ontwikkeling waarbij een voormalige agrarische locatie wordt omgezet naar een woonbestemming, is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

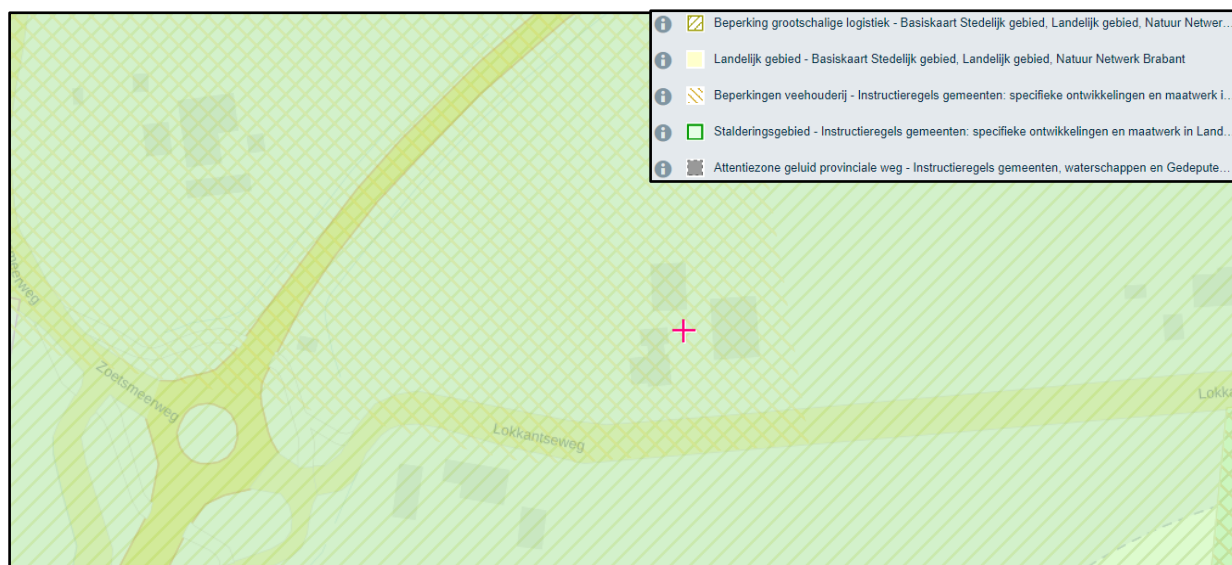
4.3.2

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 11 maart 2022 de 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant, gelijktijdig met de Omgevingswet, inwerking getreden. Binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor de beoogde ontwikkeling.

In de Omgevingsverordening zijn verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn en onder welke voorwaarden. De regels waar gemeenten bij vaststelling van een Omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de projectlocatie ligt. In dit geval ligt de projectlocatie in de werkingsgebieden 'Beperkingen veehouderij', 'Beperking grootschalige logistiek', 'Stalderingsgebied' en 'Attentiezone geluid provinciale weg'.



Figuur 5: Uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant

De ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De werkingsgebieden met betrekking tot 'Beperkingen veehouderij', 'Beperking grootschalige logistiek', en 'Stalderingsgebied' zijn daarom niet van toepassing.

Voor wat betreft de toekomstige ontwikkeling is artikel 5.27 (attentiezone geluid provinciale weg) en artikel 5.77 (wonen) van toepassing. Hieronder wordt getoetst achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Omgevingsverordening getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

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

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaarderecreatie;

Deze aspecten zijn in de Ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in het beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Daarbij dienen alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en voorzieningen zoveel als mogelijk te worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Wanneer het bovenstaande niet mogelijk is, zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat de huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming t.b.v. wonen. De bestaande gebouwen,

bijbehorende bouwwerken en voorzieningen blijven behouden. Uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag is derhalve niet aan de orde. Gelet op de huidige situatie is reeds sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

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

- a. de ondergrond
- b. de netwerklaag
- c. de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Voor het beoogde initiatief geldt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten mag hebben op de waarden in de omgeving. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt uitgebreid getoetst aan de bovengenoemde aspecten.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

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

De ontwikkeling voorziet in een meerwaarde doordat met de ontwikkeling een agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet meer mogelijk om een agrarische bedrijfsfunctie te exploiteren die kunnen leiden tot emissies. Hierdoor wordt het leefmilieu in de omgeving verbeterd. Bij het wijzigen naar een woonbestemming wordt tevens voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de omgeving.

Kwaliteitsverbetering (artikel 5.11)

Een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Deze fysieke verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk worden verzekerd. Een verbetering kan bestaan uit het aanbrengen van landschappelijke inpassing, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het slopen van overvloedige bebouwing of het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Borging hiervan vindt plaats in het omgevingsplan.

Over de exacte invulling hiervan zijn tussen gemeenten en provincie in het ruimtelijk overleg afspraken gemaakt. De gemeente Land van Cuijk beschikt over eigen beleid hoe invulling moet worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering.



De beoogde ontwikkeling voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met daarbij behoud van 300 m² aan bijgebouwen.

De reeds bestaande inpassing, welke enkele jaren geleden is aangelegd, blijft in de huidige situatie behouden. Deze inpassing is reeds aangelegd vooruitlopend op het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen', doordat de functie als veehouderijlocatie is gestopt. Verder is een omgevingsvergunning verleend voor de duur van 10 jaar om een plattelandswoning te realiseren en in gebruik te nemen. Ook voor deze wijziging is de locatie landschappelijk ingepast welke ook, na afloop van de omgevingsvergunning, zal blijven behouden. Reeds kan geconcludeerd worden dat voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voldoende landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

Uit het principebesluit dat voor het behoud van 300 m² aan bijgebouwen, extra kwaliteitsverbetering benodigd is. Derhalve zal aan de achterzijde van het perceel, welke in eigendom is van initiatiefnemer, extra landschappelijke inpassing worden gerealiseerd in de vorm van inheemse bomen en struiken. Het gehele landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 toegevoegd.

Bodem en verontreiniging (artikel 5.20 t/m 5.26)

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 bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.3). 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.

Attentiezone geluid provinciale weg (artikel 5.27)

Uit figuur 5 is gebleken dat de locatie gelegen is binnen de attentiezone geluid provinciale weg. Hierdoor zijn de regels zoals opgenomen in artikel 5.27 van toepassing. Onderstaand vindt toetsing plaats aan dit artikel.

Binnen de Attentiezone geluid provinciale weg worden enkel geluidgevoelige gebouwen toegestaan als



Lid 1;

Binnen de Attentiezone geluid provinciale weg wordt enkel een geluidgevoelig gebouw toegestaan wanneer de geluidsbelasting tussen de 55 dB L_{den} en 60dB L_{den} bedraagt, en als is geborgd dat bij ten minste j één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Lid 2;

Wanneer ter plaatse van de Attentiezone geluid provinciale weg de geluidsbelasting 60 dB L_{den} of hoger bedraagt, wordt een geluidgevoelig gebouw enkel toegestaan als;

- a. *alle gevels waar de geluidbelasting 60 dB L_{den} of hoger is worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel; en*
- b. *er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.*

Lid 3;

Als de realisatie van een geluidluwe zijde vanwege stedenbouwkundige redenen niet inpasbaar is, wordt in afwijking van het eerste en tweede lid, onder b, een geluidluwe plek gerealiseerd.

Lid 4;

In het geval dat de geluidgevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom ligt, kunnen de waarden, bedoeld in de aanhef van het eerste en tweede lid, worden verhoogd met 5 dB (A).

Binnen de omgevingsverordening is een geluidgevoelig gebouw niet nader gedefinieerd. Uit artikel 3.21. van het Besluit kwaliteit en leefomgeving blijkt dat een geluidgevoelig gebouw onder andere is gedefinieerd als woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan.

Gelet op het feit dat het hierbij gaat om een bestaande (voormalige) bedrijfswoning welke wordt omgezet naar burgerwoning, is geen sprake van een nieuwe geluidgevoelig gebouw. De (voormalige) bedrijfswoning valt namelijk onder de definitie van een woonfunctie. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

Wonen (artikel 5.77)

Omdat het beoogde initiatief voorziet in de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, dient te worden getoetst aan artikel 5.77 van het omgevingsplan. Hierin is het volgende in 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, 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.*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Bij deze ontwikkeling zal geen splitsing plaatsvinden in meerdere woonfuncties. Sloop van overtollige bebouwing is niet aan de orde. Op locatie is geen sprake van overtollige bebouwing.

Gelet op het bovenstaande is de bestemmingswijziging waarbij de (voormalige) bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning een aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

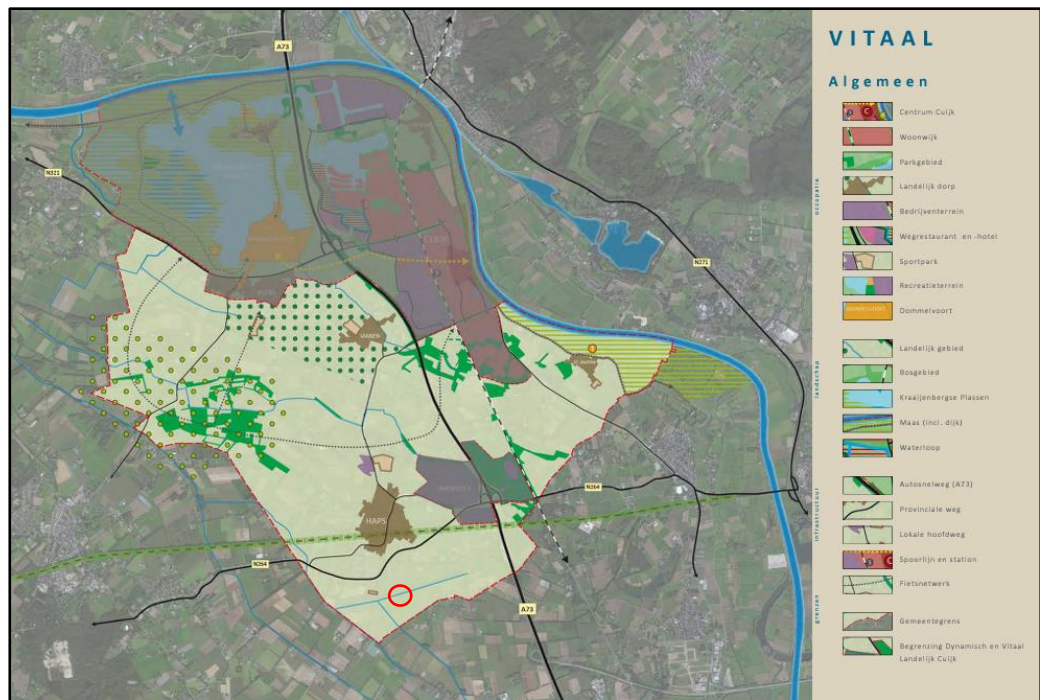
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Cuijk 2030 'De koers van Cuijk'

Op 25 september 2017 is de Structuurvisie Cuijk 2030 'De koers van Cuijk' vastgesteld. Deze structuurvisie biedt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling in brede zin van de gemeente op de middellange termijn tot 2030.

Conform de kaart behorende bij de structuurvisie (figuur 6) is de planlocatie gelegen binnen 'Vitaal landelijk Cuijk' waar het getypeerd wordt als 'Landelijk gebied'. 'Vitaal landelijk Cuijk' is de contramal van 'Dynamisch Cuijk'. Hierin ligt vooral het agrarisch gebied, de natuurgebieden en de kernen Haps, Vianen en Sint Agatha. De contouren van dit gebied tonen veel overeenkomsten met die van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Ook de ambitie voor 'Vitaal landelijk Cuijk' verschilt niet wezenlijk van de doelstelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2010: 'behoud waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met name voor aan het buitengebied gebonden functies, mede in relatie tot de dynamiek ervan'.





Figuur 6: Uitsnede kaart structuurvisie Cuijk, ligging plangebied weergegeven met rode cirkel

Voor het gebied waarin het plangebied is gelegen, wordt ingezet op het versterken van het landschap. In dit geval wordt geen nieuwe ruimte gevraagd maar wordt de bestemming agrarisch gewijzigd naar wonen. Hierbij zal de (voormalige) bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast zal de nieuwe situatie geheel landschappelijk worden ingepast. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan het huidige karakter van het landschap, maar wordt juist bijgedragen aan de omgevingskwaliteit. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Erfgoed

Vanuit hoofdstuk 13 van het Bal gelden Rijksregels met betrekking tot cultureel erfgoed. In het Bal staan regels die te maken hebben met erfgoed. Artikelen 13.7 en 13.8 geven gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels en -voorschriften te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsing van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

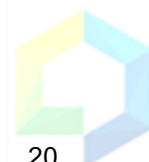
1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied zal een analyse worden uitgevoerd voor de mogelijkheid tot bescherming van het cultureel erfgoed.

5.1.1 Cultuurhistorie

Het is verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet in een gebied ligt met landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding. Het aspect Erfgoed vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



5.1.2 Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Deze regels worden dan opgesteld om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om deze deskundig te laten opgraven.

Voor projecten kleiner dan 100 m² moet een gemeente in beginsel vrijstelling verlenen van de archeologische onderzoeksplicht (art 5.130 lid 4 Bkl). Echter kan de gemeente er voor kiezen een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vast te leggen in het omgevingsplan. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld historische binnensteden.

Conform het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Cuijk is het plangebied gelegen in een gebied dat bestemd is als met 'Waarde – Archeologie 5'. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt dat wanneer dieper dan 30 cm en een groter oppervlak dan 1.000 m² afgegraven wordt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet op het feit dat met de beoogde ontwikkeling geen graafwerkzaamheden plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem en externe veiligheid een belangrijke rol. Om een gezonde leefomgeving te garanderen is de ontwikkeling in dit hoofdstuk getoetst aan verschillende aspecten welke betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

In de huidige situatie is er ter plaatse van het plangebied een voormalige agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en omliggende agrarische gronden aanwezig. Uit onderhavige onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling geen significant negatief effect op de gezondheid in de omgeving. De beoogde woonfunctie zorgt niet voor een beperking of belemmering van een goede omgevingskwaliteit. Er blijft sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. De voorgenomen ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering met betrekking tot het aspect 'beschermen van de gezondheid'.

5.3 Bodem

In het kader van de Omgevingswet dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren in de fysieke leefomgeving en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Het is dan ook van belang om te bepalen of er bij het wijzigen van het gebruik van een perceel sprake is van een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit al dan niet minder kritisch gebruik.

Bodemfunctieklassenkaart

In het omgevingsplan kan een gemeente een bodemfunctieklassenkaart opnemen. Deze kaart geeft de bodemfunctieklassen van de landbodem van het gemeentelijk grondgebied weer. In deze kaart wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende klassen:

1. Landbouw en natuur
2. Wonen
3. Industrie



Deze klassen zijn in afstemming met het omgevingsplan aangewezen per locatie. Deze kaart wordt gebruikt voor het vaststellen van de toepassingseisen voor milieubelastende activiteit bij het toepassen van grond en baggerspecie (art. 5.89 Bkl).

In het verleden is ter plaatse een melkveehouderij aanwezig geweest. In de onderstaande afbeelding is een luchtfoto uit 2016 bijgevoegd.



Figuur 7: Uitsnede kaart topotijdreis, jaar 2016

Aan de oostkant van het perceel is de voormalige melkveestal inclusief mestkelders te zien. Vrij recentelijk is een bodemonderzoek uitgevoerd op een gedeelte van de gronden waar deze rundveestal was gevestigd.

Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van een omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Hierdoor bestaat er geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodem- en/of asbestonderzoek. Het bodemonderzoek is als bijlage 4 opgenomen.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering.

5.4

Water(systemen)

In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze bij onderhavige ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Deze paragraaf bestaat uit sub paragrafen waarin achtereenvolgens het wettelijk toetsingskader, de waterkundige situatie ter plaatse, eventuele te treffen maatregelen en de conclusie worden besproken.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze



watersystemen moeten worden betrokken. Onder de Omgevingswet is het beleid van het waterschap dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt opgenomen in de waterschapsverordening (zie paragraaf 4.5.1).

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

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

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. De centrale missie van het waterschap is 'het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier, plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met het oog voor economische aspecten'. Het Waterbeheerplan 2022-2027 kent drie programma's:

- Waterveiligheid: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar watersysteem;
- Schoon water: werken aan een circulaire waterketen.

Het waterschap zet in op de juiste balans tussen het conserveren en afvoeren van water. Schoon regenwater wordt zo veel mogelijk vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem.

Doorwerking projectgebied

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Bodem en grondwater

Het plangebied is niet gelegen binnen een boringsvrije zone waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

In de huidige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijk aard, geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. De toekomstige ontwikkeling verandert dit niet. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het streven is om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken. Gelet op het beoogde initiatief waarbij enkel sprake is van een bestemmingswijziging, zal er geen toename dan wel afname van verhard oppervlak aan de orde zijn. Hierdoor is het niet noodzakelijk verder maatregelen te nemen.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

5.5

Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het



aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën namelijk, Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

5.5.1 Natura 2000

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt:

1. niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening.
2. in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. Middels het rekeninstrument AERIUS Calculator is berekend of er eventueel een negatief effect is op een Natura 2000-gebied. Onderstaand worden de conclusies kort toegelicht. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 en 3.

Aanlegfase

De aanlegfase bestaat uit de sloop- en bouwphase. Omdat het hierbij gaat om enkel het wijzigen van de bestemming, waarbij geen sprake zal zijn van sloop en/of bouwwerkzaamheden, is een AERIUS-berekening voor deze fase niet noodzakelijk.

Gebruiksfase

Omdat de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen, zal het planologisch gebruik van de gronden wijzigen. In dit kader is een AERIUS-berekening opgesteld om te onderzoeken of de toekomstige situatie leidt tot stikstofdepositie. De gebruiksfase heeft betrekking op het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning en het gebruik van de reeds vergunde pré-mantelzorgwoning. Het gebruik richt zich met name op de vervoersbewegingen die benodigd zijn van en naar de woning(en) en de aanwezige stookinstallatie in de bestaande woning.

Conclusie

Bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in AERIUS calculator. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt.

5.5.2 Flora en fauna

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. 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.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

Omdat in de beoogde situatie enkel een wijziging van de bestemming plaatsvindt, waarbij geen sloop- of bouwactiviteiten plaatsvinden, is het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering.

5.6

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect 'geluid' zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds 'direct werkende regels' (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds 'instructieregels' (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van 'geluid' moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent 'geluid' zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent 'geluid' zijn terug te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd.

Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit 'gemeentelijk geluidsbeleid' kan zij dan opnemen in het gemeentelijke Omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarden toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen.

Tenslotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.



De ontwikkeling voorziet in het omzetten van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het kader van geluid, dient er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn. Hierbij is met name het geluid afkomstig van de N264 van belang.

Ten tijde van de aanleg van deze rondweg, heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Dit om te bepalen of de aanleg van de rondweg onevenredige geluidshinder zou veroorzaken op de woning. Uit onderzoek is gebleken dat, wanneer geluidsreducerende technieken werden toegepast, er geen onevenredige hinder zou zijn op de woning en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze geluidsreducerende technieken zijn aangebracht op de woning. Inmiddels is de rondweg al enkele jaren aangelegd en in gebruik.

Gelet op het feit dat er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.7

Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarde vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

Bij het vaststellen van een Omgevingsplan dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarde wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (Een plan is 'NIBM' als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de 'standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit' (artikel 5.54 Bkl).);
- d. een plan betreft een locatie waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.

Ter plaatse van de ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de rijksomgevingswaarden zijn ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2)), maar de gemeente kan ook strengere waarden hanteren. Hiervan zijn drie varianten:

- een scherpere norm, bijvoorbeeld voor fijnstof
- een resultaatsverplichting voor een rijksomgevingswaarde waar in het Bkl een inspanningsplicht voor geldt
- voor de lokale omgevingswaarde geldt dezelfde getalswaarde op locaties waar de rijksomgevingswaarde niet geldt



De gemeente Land van Cuijk hanteert een maximum van 40 µg/m³ (PM₁₀) en 40 µg/m³ (NO₂) als grenswaarden. Op basis van de concentratiekaarten van het RIVM, is getoetst of ter plaatse van het projectgebied wordt voldaan aan de gestelde omgevingswaarden voor fijn stof en stikstof.

Fijn stof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Voor het projectgebied bedraagt de achtergrondconcentratie voor fijn stof circa 14,50 µg/m³ (PM₁₀). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 11,48 µg/m³. Dit betekent dat de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden ligt.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect kwaliteit van de buitenlucht geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.8

Geur

Het Bkl vormt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het toetsingskader, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden. In de Omgevingswet is aangegeven dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Individuele geurhinder

In het Bkl zijn in artikel 5.109 standaardwaarden opgenomen die gelden voor landbouwhuisdieren waar bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn opgenomen. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren gelden de vaste afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 van het Bkl. Gemeenten hebben de bevoegdheid om in het omgevingsplan afwijkende geurnormen en afstanden op te nemen. Tot het moment dat een gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld blijven, indien een geurverordening van kracht was onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), de geurnormen en afstanden uit de geurverordening van kracht. Indien een gemeente geen geurverordening onder de Wgv heeft vastgesteld, gelden de regels zoals opgenomen in artikel 5.109 en 5.112 van het Bkl.

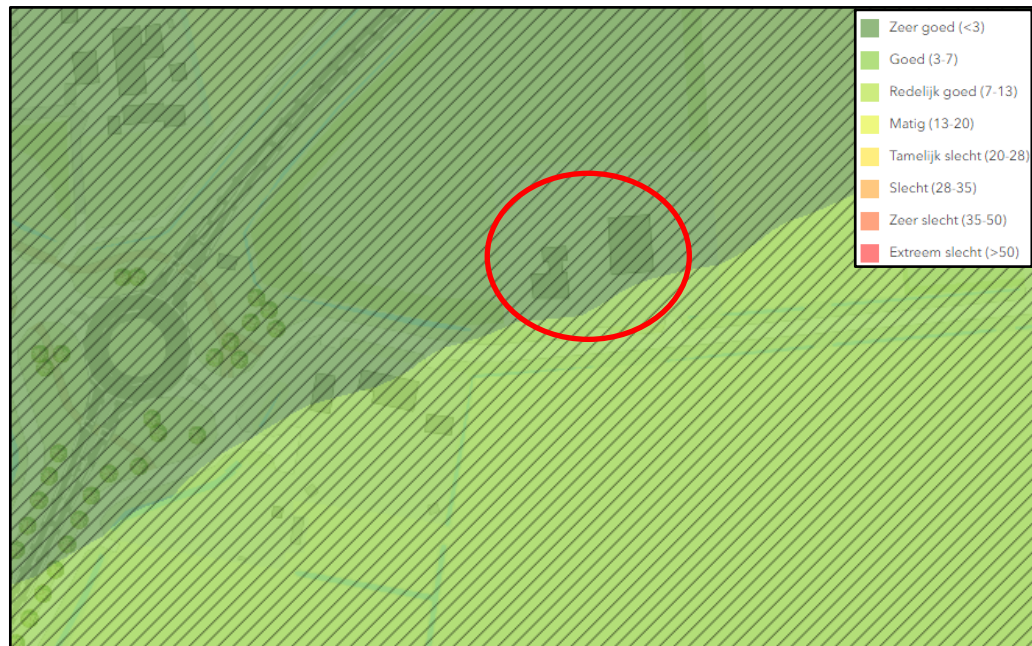
De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Gemeenten mogen in een omgevingsplan meerdere gebouwen definiëren als geurgevoelig.

In dit geval wordt een bestaande (voormalige) bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Omdat de woning onderdeel heeft uitgemaakt van een voormalige veehouderij, dienen omliggende veehouderijen op minimaal 50 meter afstand gelegen



te zijn. Aangezien omliggende veehouderijbedrijven in theorie het gehele bouwvlak mogen gebruiken voor het realiseren van dierenverblijven, wordt gesteld dat de afstand van de locatie tot aan de rand van het bouwvlak van omliggende veehouderijen niet minder dan 50 meter mag bedragen. Gelet op het feit dat er binnen een afstand van 50 meter geen veehouderijen zijn gelegen, worden omliggende veehouderijen niet onevenredig beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Verder dient, bij wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij is gebruikgemaakt van de actuele geurkaart opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.



Figuur 8: Uitsnede achtergrondgeurkaart Omgevingsdienst Zuidoost Brabant

Uit de achtergrondgeurkaart blijkt dat ter plaatse van de Lokkantseweg 1 te Haps een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat heerst ten aanzien van geur.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Lokkantseweg 1 te Haps niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

5.9

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

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

Het betreft de volgende activiteiten:



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

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee aspecten centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. 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).

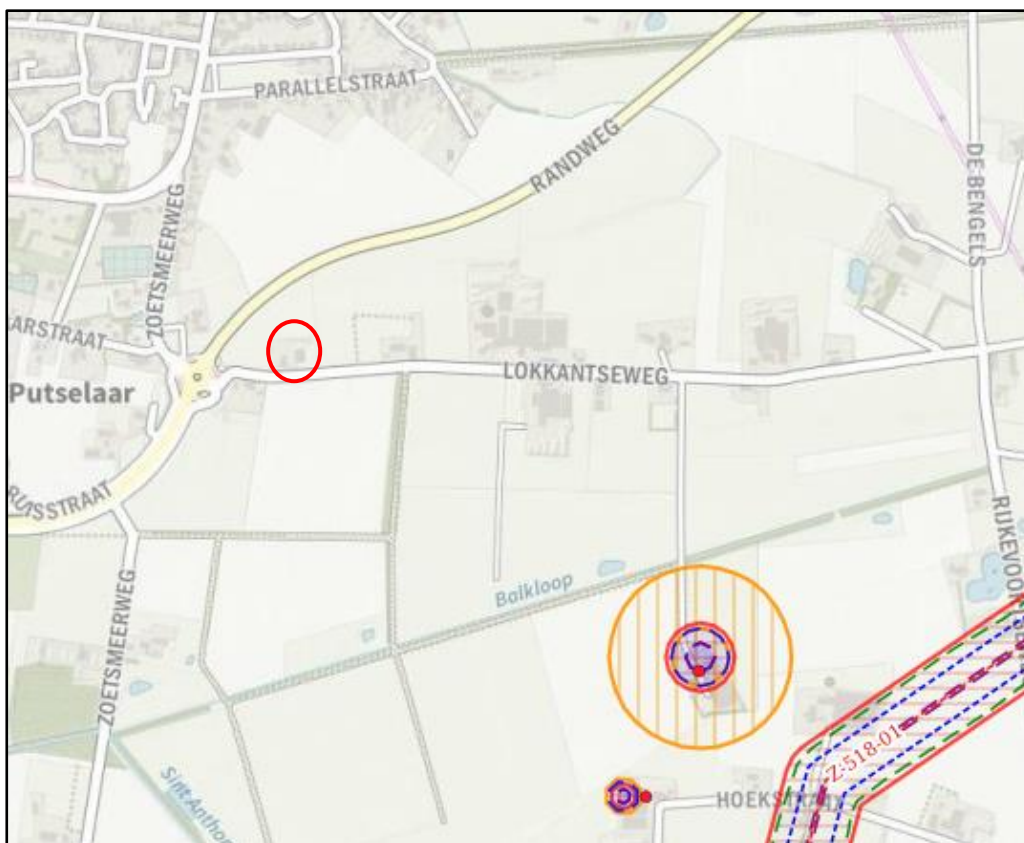
Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

Toetsing

Middels de EV signaleringskaart is getoetst of het projectgebied binnen een aandachtsgebied ten aanzien van de externe veiligheid ligt (figuur 9). Doordat het projectgebied buiten de $PR10^{-6}$ contour is gelegen is het aspect plaatsgebonden risico niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede signaleringskaart, ligging plangebied weergegeven met rode cirkel

In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast zijn er geen transportroutes waarover risicovol transport plaatsvindt en zijn er geen buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10

Milieubelastende activiteiten

Onder milieubelastende activiteiten wordt verstaan: *een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekingsactiviteit.* In het Bal wordt in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van de milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbijbehorende nevensgeschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielaawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van de (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een woning betreft geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Tevens worden er ook in de toekomst geen milieubelastende activiteit(en) uitgevoerd. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde.



Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding zit tussen enerzijds de beoogde woningen en anderzijds functies in de omgeving. Om dit begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen dan wel het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustig buitengebied/woonwijk'. Indien er sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. De omgevingstypen zijn te definiëren als;

- Rustig buitengebied/woonwijk: Een omgevingstype die gericht is volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel gebiedsgerichte activiteiten voor waarbij geen tot kleinschalige functiemenging plaatsvindt. Tevens is er weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: Een omgevingstype dat gekenmerkt wordt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe nabijheid van woningen vinden meerdere verschillende functies plaats in de vorm van winkels, horeca en kleine bedrijven. Met betrekking tot het buitengebied geldt dat sprake is van lintbebouwing met overwegend agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is de planlocatie gelegen in een gemengd lint van (agrarische) bedrijvigheid en woonbestemmingen. Dit in combinatie met de directe nabijheid van de N264, is sprake van een gemengd gebied.. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.

Tabel 1: Overzicht omliggende bedrijfsfuncties

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Lokantseweg 5	Melkveehouderij	3.1	50 m	Ca. 330 m	Ja
Kruisstraat ong.	Gildeterrein/veldsportcomplex	2	30 m	Ca. 115 m	Ja
Zoetsmeerweg 6	Café/Hotel	1	0 m	Ca. 210 m	Ja

In tabel 1 zijn de meest maatgevende omliggende bedrijven inclusief richtafstand en werkelijke afstand weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied op ruim voldoende afstand van deze bedrijven zijn gelegen. Derhalve kan worden geconcludeerd at in het kader van 'milieubelastende activiteiten' een goed woon en leefklimaat heerst.

5.11

Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels, leidingen of hoogspanningslijnen die de realisatie van het plan belemmeren. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12

Mobiliteit

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen en functies. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor auto's en voor fietsen gerealiseerd worden.

5.12.1 Verkeer en infrastructuur

Planologisch gezien wordt de bestemming agrarisch gewijzigd naar wonen. Hierdoor is het niet meer mogelijk om bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren. Door de wijziging kan ook geconcludeerd worden dat de toekomstige vervoersbewegingen van en naar de locatie, drastisch worden verminderd.

In de toekomstige situatie zal naast de burgerwoning ook een (pré-)mantelzorgwoning aanwezig zijn. Conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' bedraagt het aantal verkeersbewegingen van en naar een vrijstaande woning in het buitengebied gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie in de beoogde situatie 17,2 bedraagt.

Gelet op het feit dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomst afneemt, kan worden aangenomen dat de huidige infrastructuur het verkeer zonder problemen kan verwerken. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.

5.12.2 Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen hanteert de gemeente Land van Cuijk de 'Nota Parkeernormen 2023 gemeente Land van Cuijk'. De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op de CROW-publicatie. De gemeente gaat hierbij uit van de meest actuele publicatie. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor vrijstaande woningen in de bebouwde kom wordt uitgegaan van maximaal 2,4 parkeerplaatsen. Op locatie zal één woning en één (pré-)mantelzorgwoning aanwezig zijn. Gelet hierop dienen er minimaal 5 parkeerplaatsen aanwezig te zijn op locatie. Het plangebied biedt hiervoor voldoende ruimte.

5.13

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Omgevingswet heeft mede als doel om klimaatverandering te beperken en zo veel mogelijk tegen te gaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten derhalve voldoen aan de klimaat- en verduurzamingsdoelen.

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen.

Zo dient er bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening te worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Naast de NAS geldt voor alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 dat vergunningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Als laatste moet rekening gehouden worden met de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen.

Onderhavige ontwikkeling gaat niet gepaard met sloop werkzaamheden of nieuwbouw. Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.14

Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.



In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe trilgevoelige ruimten toegevoegd.. Het aspect trillingen vormt derhalve geen belemmering.

5.15 Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Bijvoorbeeld verstoring van het verkeer door een fel reclamebord, of natuur die van slag raakt doordat er geen sprake meer is van voldoende duisternis. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijsregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken:

- Hinder voor de mens
- Hinder langs wegen
- Verstoring van de natuur
- Horizonvervuiling.

De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting.

Het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' leidt niet tot lichthinder. Deze ontwikkeling zal niet zorgen voor lichthinder door het permanent plaatsen van kunstmatige verlichting. Het aspect lichthinder zorgt dan ook niet voor hinder voor onderhavige ontwikkeling.

5.16 Slagschaduw

De passerende schaduw van draaiende wieken van een windturbine kan bij zonnig weer een hinderlijk schaduweffect veroorzaken. Wanneer een windturbine met een rotordiameter van 2 meter of meer op een locatie wordt toegelaten gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels (paragraaf 5.1.4.4a Slagschaduw van windturbines Bkl). Deze regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bruidsschat) en gelden alleen ter bescherming van slagschaduw gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Gemeenten kunnen de regels voor slagschaduw van de windturbines en windparken op hun grondgebied aanpassen.



In onderhavige ontwikkeling zal geen sprake zijn van hinder door slagschaduw aangezien in de omgeving van de ontwikkeling geen windturbines aangelegd zijn. Het aspect slagschaduw zorgt dan ook niet voor hinder voor onderhavige ontwikkeling.

5.17

Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van uw plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu beschreven.

Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben. Milieu is een breed begrip. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

Een plan kan op twee manieren leiden tot een plan-mer-plicht: de generieke aanwijzing en de plan-mer-beoordeling. Onder de generieke aanwijzing van plannen waarvoor direct een plan-mer-plicht geldt. Een plan-mer-beoordeling geldt voor een plan dat kaderstellend is voor projecten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die al dan niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen. Staat het project niet in bijlage V dan geldt altijd een plan-mer-beoordeling. Staat het project wel in bijlage V, maar komt deze niet boven de drempel van kolom 2 uit deze bijlage dan geldt een plan-mer-beoordeling als:

1. Het plan een kleine wijziging van het plan is.
2. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau en als voor dat plan een gemeente het bevoegd gezag is.

Om te bepalen of een mer-plicht of mer-beoordeling noodzakelijk is, moet beoordeeld worden of de onderhavige ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Onderhavige ontwikkeling is opgenomen in kolom 1 van bijlage V, waarbij geen drempel is opgenomen in kolom 2 waardoor sprake is van een project-mer-beoordeling. Deze mer-beoordelingsplicht volgt uit artikel 16.43 lid 1 Omgevingswet, hoofdstuk 11 Omgevingsbesluit en bijlage V.

In een project-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

In dit geval is sprake van het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Bij deze wijziging vinden geen sloop- of bouwactiviteiten plaats. Ook zullen in de toekomst geen milieubelastende activiteiten gaan plaatsvinden. Planologisch gezien worden bedrijfsactiviteiten, in de vorm van agrarische activiteiten, uitgesloten. Het wijzigen van de bestemming waarbij de (voormalige) bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, is niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Dit aspect vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



HOOFDSTUK 6 Belangenafweging en conclusie

Initiatiefnemer is woonachtig aan de Lokkantseweg 1 te Haps. Ter plaatse heeft initiatiefnemer tot enkele jaren geleden een melkveehouderij geëxploiteerd. De voorzieningen en bouwwerken zijn gesloopt en ter plaatse is een nieuwe loods gerealiseerd. Op locatie worden geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd.

Inmiddels is initiatiefnemer op een leeftijd gekomen dat de woning te groot is geworden om er alleen in te wonen. Daarom wil hij de locatie graag verkopen aan een familielid en zijn partner en zal initiatiefnemer zelf gaan wonen in een (pré-)mantelzorgwoning. Inmiddels is er een tijdelijke omgevingsvergunning afgegeven voor het realiseren en bewonen van de (pré-)mantelzorgwoning voor de duur van maximaal 10 jaar.

Gelet op de huidige agrarische bestemming, dienen ter plaatse agrarische bedrijfsactiviteiten te worden uitgevoerd. De toekomstige bewoners hebben echter geen ambitie om agrarische bedrijfsactiviteiten te exploiteren, waardoor in de toekomst een strijdigheid zal ontstaan. Om de woning als burgerwoning te mogen gebruiken, dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar wonen.

Door initiatiefnemers is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Land van Cuijk om te beoordelen of er draagvlak is voor dit verzoek. Op 12 september 2023 heeft het college besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Op 11 april 2024 heeft een gewijzigde uitspraak plaatsgevonden waarin is besloten dat niet 250 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn, maar 300 m². Dit omdat de reeds bestaande loods 300 m² bedraagt. Het afbreken van 50 m² zou kapitaalvernietiging zijn. Hierbij dient naast de verplichte landschappelijke inpassing, extra kwaliteitsverbetering plaats te vinden.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden. In dit geval een herziening van het Omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk. Op basis van het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is, waarbij vanuit het oogpunt van de initiatiefnemers sprake is van een evenwichtige toedeling van een functie aan een locatie.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijzigingsbesluit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

7.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

7.1.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere BOPA/omgevingsplan wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ingevolge artikel 16.66 van de Omgevingswet gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

7.2.1 Participatie

Op 7 september 2024 heeft de eigenaar van de locatie gesproken met de naaste burens over de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens dit gesprek heeft de eigenaar gesproken over de ontwikkeling en aangegeven welke stappen er zijn gezet om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De burens hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Een verslag van dit bezoek is in bijlage 5 opgenomen.

7.2.2 Ontwerp

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de wijziging van het omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Als gevolg hiervan is het ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is hierbij de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

7.2.3 Vaststelling

Gedurende de ontwerpfasen is een zienswijze ingediend. Voor de zienswijze en de wijzigingen ten opzichte van de ontwerpversie, wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen. Het plan is in dit geval gewijzigd vastgesteld.



Na vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen het Omgevingsplan. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 8 Juridische toelichting

8.1 Algemeen

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling voor de locatie Lokkantseweg 1 te Haps is in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan Land van Cuijk, onderdeel bestemmingsplan “Buitengebied 2010, Herziening 2016”. 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 zorgend at het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt 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 pré-ambule opgenomen waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22i van het omgevingsplan.

8.2 Regels

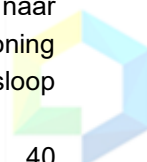
Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

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 aan de Lokkantseweg 1 te Haps (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 tijdelijk deel omgevingsplan (Buitengebied 2010, Herziening 2016). Deze zijn wel dusdanig gevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

De wijziging aan de Lokkantseweg 1 te Haps heeft betrekking op het wijzigen van de onderliggende bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ naar ‘Wonen’. Op locatie is geen actief agrarisch bedrijf meer aanwezig. Om burgerbewoning mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd. Op locatie zal geen sloop



dan wel nieuwbouw plaatsvinden. Er zal een bijgebouw aanwezig zijn met een oppervlakte van maximaal 300 m². Hiervoor zal extra kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden.

Om de verplichte landschappelijke inpassing te waarborgen, word er een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in de regels van het omgevingsplan. Hiermee wordt verzekerd dat de landschappelijke inpassing, zoals vastgelegd in het bijbehorende landschappelijk inpassingsplan, wordt aangelegd, onderhouden en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn algemene bouw- en functieregels opgenomen. Deze regels gelden voor het gehele grondgebied van het plangebied.

Hoofdstuk 4 – Overgangsrecht

Het is niet verplicht om in TAM-omgevingsplannen bepalingen op te nemen voor het overgangsrecht. Voor deze situatie is het opnemen van een overgangsbepaling ook niet noodzakelijk. De agrarische activiteiten zijn reeds beëindigd en blijven beëindigd. Wanneer het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is de feitelijke situatie in overeenstemming met de planologische situatie.

8.3 Verbeelding

De verbeelding behorende bij dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de eisen van IMRO2012. Hierdoor zijn op de verbeelding wel 'bestemmingen' en 'aanduidingen' opgenomen. Dit is noodzakelijk zodat het plan gevalideerd kan worden via de site <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

HOOFDSTUK 9 Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Toelichting AERIUS-berekening

Bijlage 3: AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Omgevingsdialoog

Bijlage 6: Nota van Zienswijzen