



TAM-OMGEVINGSPLAN

Hoofdstuk 22x Westerbeek, Den Eik, verplaatsen bouwvlak woning



Identificatiecode: NL.IMRO.1982.TAMWeDenEik-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 10 februari 2026

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau



Projectnummer: 61-019

Van Kempen RO
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 5.1.2e

E info@vankempenro.nl

I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Projectgebied.....	5
1.3	Omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Bestaande en toekomstige situatie.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskaders.....	10
3.1	Beoogde ruimtelijke ingreep in relatie tot beleidskaders.....	10
3.2	Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid.....	10
4	Fysieke leefomgeving.....	11
4.1	Beoordelingsregels	11
4.1.1	Milieubelastende activiteiten	11
4.1.2	Dienstenrichtlijn	11
4.2	Waarborgen van de veiligheid	12
4.3	Beschermen van de waterbelangen	12
4.4	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	13
4.4.1	Kwaliteit van de buitenlucht	13
4.4.2	Geluid door activiteiten	14
4.4.3	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	14
4.4.4	Trillingen	15
4.4.5	Bodemkwaliteit.....	15
4.4.6	Geur	16
4.4.7	Volksgezondheid.....	16
4.4.8	Bedrijfsmatige activiteiten.....	18
4.5	Beschermen van landschap, stedenbouw en cultureel erfgoed.....	18
4.5.1	Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden.....	18
4.5.2	Cultureel erfgoed.....	19
4.5.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.6	Mobiliteit en parkeren.....	19
4.7	Ecologie	20
4.8	Overige instructieregels.....	21
4.9	Omgevingsverordening Noord-Brabant	21
4.10	Waterschapsverordening en Legger waterschap Aa en Maas.....	22

5	Belangenafweging en conclusie.....	23
5.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	23
5.2	Uitvoerbaarheid.....	23
5.3	Conclusie.....	23
6	Procedure	24
6.1	Ontwerp.....	24
6.2	Vaststelling	24

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Den Eik in Westerbeek is de afgelopen jaren een nieuwe woonbuurt ontwikkeld. Het merendeel van de woonpercelen is inmiddels bebouwd met woningen. Op het perceel op de hoek van Koehardstraat en Den Eik is de bouw van een woning tot nog toe achterwege gebleven. Het bouwvlak, waarbinnen de woning gebouwd zou moeten worden, is deels gelegen op een kadastraal perceel dat onderdeel is van het woonperceel Koehardstraat 18. Daarmee is het bouwvlak niet bruikbaar voor de bouw van een woning.

Om toch een woning op de resterende, wel nog beschikbare gronden te kunnen bouwen, is het noodzakelijk het bouwvlak te verplaatsen. Daartoe moet het omgevingsplan, waarin de ligging van het bouwvlak is vastgelegd, aangepast worden. Door een daarvoor op te stellen ruimtelijke motivering moet worden aangetoond dat daarmee sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie Den Eik ong. in Westerbeek.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Den Eik ong. (naast Den Eik 9) in Westerbeek, waarop de nog te bouwen woning is voorzien. Het betreft de kadastrale percelen bekend als OLO00 N 664, 666 (gedeeltelijk), 669 en 670 (gedeeltelijk). Het projectgebied ligt aan Den Eik, nabij de hoek met de Koehardstraat.

Luchtfoto omgeving projectgebied (bron: Omgevingsloket-Regels op de kaart, 2025)



1.3 Omgevingsplan

Voor het projectgebied is het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk van toepassing, met identificatie: /akn/nl/act/gm1982/2020/omgevingsplan.

Onderdeel van dit omgevingsplan zijn de voorheen geldende bestemmingsplannen:

- ✓ Kleine Kernen, vastgesteld 18 juni 2013;
- ✓ Kleine Kernen 1^e herziening, vastgesteld op 18 juni 2015;
- ✓ Herziening Kernen Sint Anthonis, vastgesteld op 15 oktober 2020;
- ✓ Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023, vastgesteld op 4 april 2024.

Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het projectgebied:

- ✓ de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen';
- ✓ de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen';
- ✓ een 'bouwvlak';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – agrarisch gebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden', 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte'.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag binnen het betreffende bouwvlak 1 vrijstaande woning gebouwd worden, met een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 11 m. Het betreffende bouwvlak is echter maar deels beschikbaar, waardoor de bouw van de woning niet mogelijk is. Verplaatsing van het bouwvlak is noodzakelijk om de woning alsnog te kunnen bouwen.

Het plan beschikt niet over een afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om het bouwvlak te verplaatsen. Wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de ligging van het bouwvlak aan te passen, zodat alsnog de beoogde woning gebouwd kan worden.

*Uitsnede omgevingsplan/ voorheen geldende bestemmingsregeling
(bron: Omgevingsloket-Regels op de kaart, 2025)*



1.4 Leeswijzer

Wijziging van het omgevingsplan is alleen mogelijk als de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en als de activiteit ook uitvoerbaar is.

In deze toelichting worden achtereenvolgens in hoofdstuk 2 *Bestaande en toekomstige situatie* kort de bestaande situatie respectievelijk de gewenste toekomstige situatie beschreven.

Op de inpassing van de beoogde ruimtelijke ingreep binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt kort ingegaan in hoofdstuk 3 *Beleidskaders*. De wijziging van het omgevingsplan maakt niet de bouw van een extra woning mogelijk, maar enkel een beperkt andere situering van een al toegestane woning.

In hoofdstuk 4 *Omgevingsaspecten* wordt vervolgens kort ingegaan op de relevante ruimtelijke omgevingsaspecten,. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat ook met de gewijzigde situering van de woning nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat het planvoornemen uitvoerbaar is.

Omdat de beoogde ruimtelijke ingreep enkel de verplaatsing van een bouwmogelijkheid voor een woning betreft wordt in deze ruimtelijke motivering maar beperkt ingegaan op de inpasbaarheid binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente en op de effecten voor de diverse milieuaspecten en eventueel aanwezige waarden.

In hoofdstuk 5 *Belangenafweging en conclusie* tot slot wordt aangegeven in hoeverre sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt op basis daarvan geconcludeerd in hoeverre het planvoornemen aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

Entree Den Eik, met projectgebied aan linkerzijde

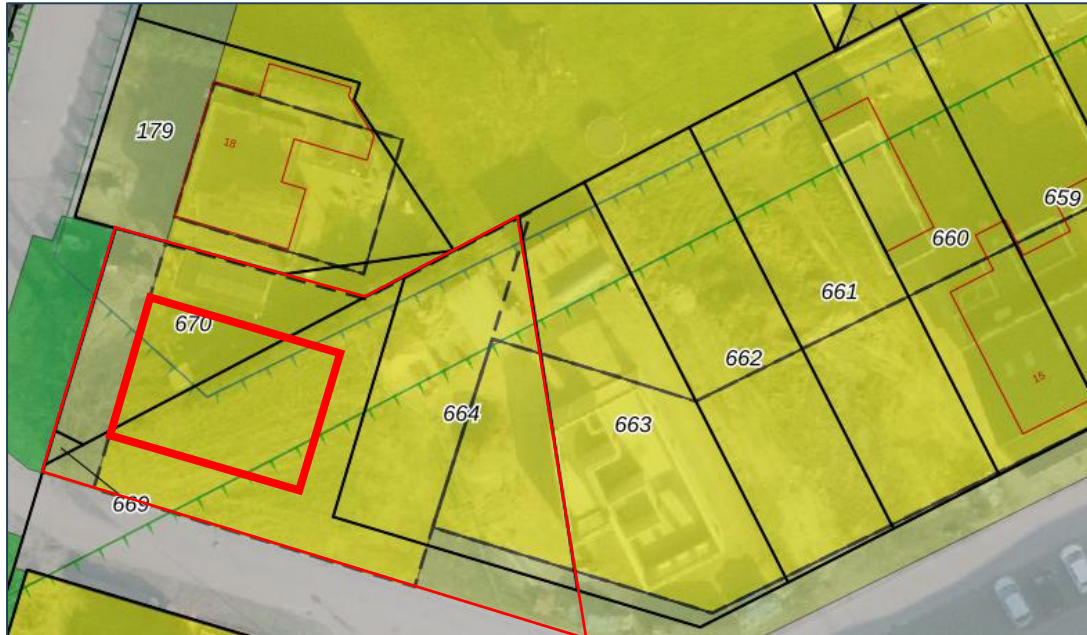


2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is deels in gebruik als tuin/ erf bij de woning Koehardstraat 18 (kadastraal perceel OLO00 N 670) en ligt deels braak (kadastrale percelen OLO00 N 664, 666 (gedeeltelijk) en 669). Conform de eerder voor het projectgebied vastgestelde bestemmingsplannen zijn de gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Tuin' met het doel hier nog de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Daartoe is een bouwvlak toegevoegd, dat echter niet benut kan worden doordat dit gedeeltelijk over de bij de woning Koehardstraat 18 als tuin/ erf in gebruik zijnde gronden ligt. De betreffende gronden zijn eigendom van de eigenaar van die woning en niet te verwerven.

Bestemmingsplan Kleine Kernen, met ligging projectgebied en bouwvlak



Bestemmingsplan Herziening Kernen Sint Anthonis, idem



Aan de zijde van de in aanbouw zijnde woning Den Eik 9 ligt het bouwvlak voor de woningen Den Eik 9 tot en met 25 voor een klein deel over het projectgebied. Het kleine oppervlak van dit deel en de driehoekige vorm maken dit bouwvlak eveneens ongeschikt voor de bouw van een woning.

2.2 Toekomstige situatie

Om de braakliggende gronden tussen de gronden in gebruik bij de bestaande woning Koehardstraat 18 en de in aanbouw zijnde woning Den Eik 9 alsnog voor de bouw van een woning te kunnen benutten is een nieuw bouwvlak geprojecteerd. Dit bouwvlak ligt centraal binnen de nog braakliggende gronden en is georiënteerd op de straat Den Eik.

Het oppervlak van het hier te realiseren woonperceel bedraagt circa 640 m². Door de driehoekige vorm van het woonperceel kent het bouwvlak een trapeziumvorm, met de grootste breedte aan de straatzijde. De te bouwen woning zal dan ook met de langste gevel aan de straat zijn gelegen. Dit is op diverse plaatsen aan Den Eik bij zowel vrijstaande als twee-onder-een-kap woningen al het geval. De nieuwe woning past daarmee binnen het bebouwingsbeeld van Den Eik. Door de diepte van het bouwvlak te beperken tot maximaal 8 m resteert bij de woning voldoende ruimte voor een achtertuin. Aan weerszijden van de woning is bovendien ruimte voor een royale zijtuin.

De bouw mogelijkheden blijven verder gelijk aan de eerder beoogde bouw mogelijkheden. Dit betekent dat niet meer dan één vrijstaande woning mag worden gebouwd, met een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 m respectievelijk 11 m. Bij de woning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 5,5 m en een oppervlak van maximaal 125 m².

Bestaande woningen aan Den Eik



3 BELEIDSKADERS

3.1 Beoogde ruimtelijke ingreep in relatie tot beleidskaders

De beoogde ruimtelijke ingreep vraagt om een beperkte aanpassing van het gemeentelijke omgevingsplan. De ruimtelijke impact van de ingreep is zeer beperkt. De mogelijkheid ter plaatse één vrijstaande woning te bouwen blijft onveranderd. De situering van de woning verandert beperkt:

- ✓ het bouwvlak wordt over een afstand van circa 11 m in oostelijke richting verplaatst;
- ✓ de te bouwen woning is daarmee niet meer georiënteerd op de Koehardstraat, maar op Den Eik.

De nog te bouwen woning gaat daarmee meer deel uitmaken van de woonbuurt aan Den Eik. Van een verdere impact van deze gewijzigde situering van de woning op de omgeving is nauwelijks sprake.

Wel moet aangetoond worden dat het planvoornemen niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat de fysieke leefomgeving niet negatief wordt beïnvloed. Gelet op de beperkte ruimtelijke impact van het planvoornemen, zijn de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente daarop nauwelijks of niet van invloed.

3.2 Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid

De beleidskaders op rijksniveau doen geen uitspraken over de aanvaardbaarheid van een beperkt gewijzigde situering van een te bouwen woning binnen een bestaande in aanbouw zijnde woonbuurt in de kern Westerbeek.

Bij de voorbereiding van de geldende bestemmingsregeling is al geconcludeerd dat de realisering van de beoogde woning past binnen de het beleid van de provincie Noord-Brabant en de daarop geënte provinciale regelgeving. Het projectgebied is onderdeel van het 'stedelijk gebied' van Westerbeek. De Omgevingsverordening Noord-Brabant legt binnen dit 'stedelijk gebied' geen verdere beperkingen op/ stelt geen verdere voorwaarden aan een bestaande bouwmogelijkheid. Over de exacte situering van de toegestane woning binnen het als aanvaardbaar beoordeelde toekomstige woonperceel doet de Omgevingsverordening verder geen uitspraken.

Het Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk staat de bouw van de woning toe als onderdeel van de nieuwe woonbuurt aan Den Eik. Daarbij maakt de ligging van het bouwvlak de bouw van een woning georiënteerd op de Koehardstraat mogelijk, met een zij-oriëntatie op Den Eik. Nu de oriëntatie op de Koehardstraat niet mogelijk blijkt doordat het onderliggende perceel niet verwerfbaar is, wordt de woning geheel georiënteerd op Den Eik en gaat daardoor sterker deel uitmaken van de nieuwe woonbuurt Den Eik. Het ruimtebeslag van voor de woningbouw bestemde gronden blijft gelijk. Enkel de ligging van het bouwvlak verschuift daarbinnen. Voor de opzet en structuur van de nieuwe buurt heeft de verschuiving van het bouwvlak nauwelijks of geen gevolgen.

4 FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 Beoordelingsregels

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet (Ow) is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Ow. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

De Omgevingswet werkt door in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voor het beoordelen van de gevraagde wijziging van het omgevingsplan gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden beoordeeld. De beoordelingsregels hebben betrekking op:

- ✓ de evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- ✓ instructieregels van het Rijk en de provincie;
- ✓ instructies van het Rijk en de provincie;
- ✓ voorbeschermingsregels;
- ✓ projectbesluiten;
- ✓ gestelde maatwerkregels.

4.1.1 Milieubelastende activiteiten

Onder milieubelastende activiteiten (mba's) vallen alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Mba's zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Bal (algemene regels Rijk), in afdeling 2.3 van de Bruidsschat (gemeentelijke regels) en in hoofdstuk 5 van het Bkl (instructieregels).

De voorgenomen ruimtelijke ingreep (verplaatsen bouwvlak te bouwen woning) heeft geen milieubelastende activiteiten tot gevolg.

4.1.2 Dienstenrichtlijn

Een omgevingsplan moet voldoen aan de 'dienstenrichtlijn' van de Europese Unie.

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft niet betrekking op 'diensten'. De 'dienstenrichtlijn' is niet van toepassing.

4.2 Waarborgen van de veiligheid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.2. instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid. Bij het toelaten van een activiteit spelen vaak veiligheidsrisico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Ook zal moeten worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden wordt met het belang van:

- ✓ het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- ✓ de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- ✓ de geneeskundige hulpverlening.

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. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als daarvoor extra maatregelen worden genomen.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. De verplaatsing vindt plaats over een beperkte afstand van ongeveer 11 m. Uit de kaart bij het Register Externe Veiligheid blijkt dat de te bouwen woning daardoor niet dichterbij inrichtingen en buisleidingen met externe veiligheidsrisico's komt te liggen. De afstand tot de op circa 675 ten zuidwesten van het projectgebied gelegen buisleidingen van de Gasunie neemt zelfs iets toe. De externe veiligheidsrisico's nemen door de voorgenomen ruimtelijke ingreep dan ook niet toe.

4.3 Beschermen van de waterbelangen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het wijzigen van het omgevingsplan dienen de waterbelangen te worden geborgd.

Het kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ingreep die mogelijk wordt gemaakt. Het kader is ook afhankelijk van beleid en regels van de gemeente en het waterschap.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. De bouw van deze woning en de toename van de hoeveelheid verharding, die hiervan het gevolg is, zijn al toegestaan op basis van het gemeentelijke omgevingsplan. Door de verplaatsing van het bouwvlak worden geen extra bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt. Deze worden slechts over een beperkte afstand verplaatst.

Er is dan ook geen toename van de hoeveelheid verharding ten gevolge van het bouwen van de betreffende woning op de nieuwe locatie ten opzichte van de oude locatie te verwachten. De voorgenomen ruimtelijke ingreep is daarmee niet van invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Daarnaast zijn op basis van de kaarten bij de Waterschapsverordening en de Legger van Waterschap Aa en Maas ook geen waterbelangen in het geding.

4.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden doorgevoerd met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Dit vereist een brede belangenafweging waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering wordt afgewogen. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen.

4.4.1 Kwaliteit van de buitenlucht

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de buitenlucht. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek nodig.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. De bouw van deze woning is op basis van het gemeentelijke omgevingsplan al mogelijk. Beoogd wordt enkel de locatie van de woning over een korte afstand te verplaatsen. De bouw van één woning valt onder de standaardgevallen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Nu de ruimtelijke ingreep alleen een verplaatsing van de woningbouwmogelijkheid van één woning betreft, blijft sprake van een NIBM activiteit.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2025 (gegevens 2024) ligt tussen de 14 en 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 14,8). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2025 (gegevens 2024) ligt tussen de 10 en 15 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 10,2). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarmee kan gesteld worden dat ook na verplaatsing van het bouwvlak voor de woning sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

4.4.2 Geluid door activiteiten

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2 instructieregels voor geluid door activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geluid. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit, maar ook bij het toelaten van een geluidveroorzakende activiteit bij een geluidgevoelig gebouw wordt het geluid beoordeeld. Voor zover het toelaten van een geluidgevoelig gebouw de milieuruimte van een bestaande (bedrijfs-)activiteit beperkt, zal het bevoegd gezag eerst moeten afwegen: is het redelijk om de milieuruimte te beperken door het toestaan van de nieuwe ontwikkeling? Zo niet, moeten stappen gezet worden om de milieuruimte voor de nabijgelegen (bedrijfs-)activiteit niet te beperken.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. Eerder is de bouw van deze woning al aanvaardbaar geacht in relatie tot mogelijk geluidveroorzakende activiteiten in de omgeving. Eventuele zich tussentijds aandienende nieuwe geluidveroorzakende activiteiten hebben rekening te houden met de eerder toegestane woningbouwmogelijkheid. Feitelijk vinden in de directe omgeving in Westerbeek geen geluidveroorzakende activiteiten plaats. Geluid door activiteiten vormt geen beperking voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

4.4.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geluid. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied van wegen, spoorwegen en/of industrieterreinen wordt het geluid beoordeeld. De instructieregels in het Bkl bevatten waarden en eisen voor het beoordelen van geluid.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. Eerder is de bouw van deze woning al aanvaardbaar geacht in relatie tot geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. De verplaatsing van het bouwvlak over beperkte afstand brengt daarin geen verandering. In Westerbeek is enkel sprake van geluid door wegen. Rond lokale wegen met 2 rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt een geluidaanachtsgebied van 100 m aan weerszijden. Het projectgebied valt binnen de geluidaanachtsgebieden van Stevensstraat, Koehardstraat en Den Eik. De Stevensstraat vormt de voornaamste ontsluitingsweg van Westerbeek, maar wordt enkel gebruikt door bestemmingsverkeer/ heeft verder geen doorgaande functie. Gelet op de afstand tot deze weg van circa 60 m en de hoeveelheid tussenliggende bebouwing zal het geluid van deze weg geen beperking vormen voor de nieuwe situering van het bouwvlak van de woning. De beide andere wegen kennen een zeer lage verkeersintensiteit, als lokale ontsluitingsweg van een klein gedeelte buitengebied, respectievelijk woonstraat in een kleine woonbuurt. Het geluid van deze wegen zal zeker geen beperking voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep vormen.

4.4.4 Trillingen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels voor trillingen. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met trillingen. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de bruidsschat omgevingsplan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan als overgangsrecht. Hierin zijn de regels over trillingen vanuit het Activiteitenbesluit overgezet naar afdeling 22.3, 'milieubelastende activiteiten'. De regels die in de bruidsschat omgevingsplan zijn opgenomen, gelden ook voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten. Voor vergunningvoorschriften over trillingen in een bestaande omgevingsvergunning milieubelastende activiteiten is een voorrangsbepaling opgenomen (artikel 22.1, lid 2, bruidsschat).

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft niet het ontstaan van trillingen tot gevolg. Het gebruik van het projectgebied voor de activiteit Wonen leidt niet tot trillingen. In de directe omgeving van het projectgebied vinden ook geen milieubelastende activiteiten plaats, die tot hinderlijke trillingen bij de beoogde woning in het projectgebied kunnen leiden.

4.4.5 Bodemkwaliteit

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.5 instructieregels voor bodemkwaliteit. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Voor een nieuwe ontwikkeling 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, waarbij wordt getoetst aan de geldende grenswaarden.

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 voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. Het projectgebied, waarbinnen de verplaatsing plaatsvindt, is al geheel bestemd voor de functie Wonen (en daarbij behorende Tuin). Bij het toekennen van deze bestemming is al geoordeeld dat de bodem ter plaatse geschikt is voor de functie Wonen. In de tussentijd hebben binnen het projectgebied geen activiteiten plaatsgevonden, die mogelijk tot bodemverontreiniging zouden hebben kunnen leiden. De bodem is ter plaatse dan ook nog steeds aan te merken als geschikt voor de activiteit Wonen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is op een later moment wél een bodemonderzoek nodig.

4.4.6 Geur

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.6 instructieregels voor geur. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op gebouwen en locaties. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- ✓ bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- ✓ bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen en locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig gebouw (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het projectgebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen.

De dichtstbij gelegen veehouderij (varkenshouderij) in het buitengebied ligt op een afstand van ca. 500 m van het projectgebied aan de Nieuweweg. Daarbij wordt het projectgebied reeds omgeven door diverse bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor op grotere afstand gelegen veehouderijen al beperkingen, waardoor ook voor de woning binnen het projectgebied sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat. Andersom brengt de nieuwe woning ook geen extra beperkingen met zich mee voor de veehouderijen in de omgeving.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. De bouw van deze woning is op basis van het gemeentelijke omgevingsplan al mogelijk, maar dan binnen een bouwvlak dat circa 11 m westelijker is gelegen. Veehouderijen hebben al rekening te houden met de aanwezigheid van deze woningbouwmogelijkheid. Door de verplaatsing in oostelijke richting komt het bouwvlak op iets grotere afstand van de veehouderijen in het buitengebied te liggen. Van een toename van de geurbelasting zal daardoor geen sprake zijn.

4.4.7 Volksgezondheid

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

Veehouderij

In en om de kern Westerbeek hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc.

Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Uit het stappenplan volgt dat bij dit project geen sprake is van een aanleiding om advies op te vragen bij de GGD.

Varkens-en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het projectgebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Binnen 200 m respectievelijk 500 m van het projectgebied zijn dergelijke veehouderijen niet aanwezig. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het projectgebied liggen geen geitenhouderijen. Daarom is geen sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

Spruitzone gewasbescherming

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet ter beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies ook rekening gehouden worden met eventuele spuitzones door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten. In het kader van het planvoornemen moet de aan te houden afstand tussen de gronden waarop de gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen worden dat een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse aanwezig zal zijn.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. Dit bouwvlak ligt aan de Koehardstraat. Aan de overzijde daarvan zijn agrarisch percelen gelegen. De verplaatsing plaatst het bouwvlak op een circa 11 m grotere afstand van deze agrarische percelen. Met betrekking tot de agrarische percelen de kanttekening dat het direct tegenover het projectgebied gelegen agrarisch perceel in gebruik is voor het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren. Hier is enkel sprake van grasland, waarop geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het zuidelijk daarvan gelegen perceel kent nog wel een bedrijfsmatig agrarisch gebruik. De toepassing van gewasbeschermingsmiddelen is hier niet uitgesloten. De punt van dit perceel is gelegen op circa 30 m van het projectgebied. Echter door de aanwezigheid van bestaande woningen en woonpercelen op vergelijkbare afstand van dit agrarische perceel (Den Eik 2 tot en met 12) gelden voor dit perceel al beperkingen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Deze beperkingen worden niet groter door de verplaatsing op grotere afstand van een bestaand bouwvlak voor de bouw van een woning. Bovendien ligt tussen de woonbuurt Den Eik en het betreffende agrarische perceel een groenstrook met hoogopgaande beplanting, die in combinatie met de afstand tot het perceel, voorkomt dat eventuele spuitnevel het projectgebied zal bereiken.

4.4.8 Bedrijfsmatige activiteiten

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen bedrijven gevestigd. In het midden van Westerbeek zijn wel enkele maatschappelijke en centrumvoorzieningen aanwezig. De afstand van deze voorzieningen tot het projectgebied bedraagt circa 150 m of meer. In combinatie met een grote hoeveelheid tussenliggende woningen, geeft dit voldoende garantie dat de nieuw te bouwen woning geen overlast zal ondervinden van deze voorzieningen en andersom geen beperking daaraan zal opleggen.

4.5 Beschermen van landschap, stedenbouw en cultureel erfgoed

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5 instructieregels voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit. Hieronder vallen onder andere het behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten zoals het behoud van de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee. Ook het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem vallen hier onder. Daarnaast moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met cultureel erfgoed. Daar vallen ook cultuurlandschappen onder, zoals historische verkelingsstructuren met houtsingels of landgoederen. Onder cultureel erfgoed vallen ook archeologische monumenten, gebouwde en aangelegde monumenten. Het gaat hierbij om cultureel erfgoed dat deel uitmaakt van of anderszins relevant is voor de fysieke leefomgeving. Ook welstand is een vorm van omgevingskwaliteit.

4.5.1 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning in de nieuwe woonbuurt Den Eik. De gronden, waarop de nieuwe situering van het bouwvlak is voorzien, liggen binnen de nieuwe woonbuurt, in afwachting van invulling met een nieuwe woning. De gronden liggen direct aan Den Eik en sluiten aan bij de in ontwikkeling zijnde rij woningen Den Eik 9 tot en met 25. De binnen het te verplaatsen bouwvlak te bouwen woning past daarmee binnen de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woonbuurt.

De gronden, waarop de nieuwe situering van het bouwvlak is voorzien, liggen nu nog braak en worden begrensd door de randen van de percelen Koehardstraat 18, Stevensstraat 83 en Den Eik 9. Behalve een haag op één van de randen, is geen verdere opgaande beplanting aanwezig. Bij de verplaatsing van het bouwvlak zijn dan ook geen landschappelijke waarden in het geding.

4.5.2 Cultureel erfgoed

Cultuurhistorische waarden

De woonbuurt Den Eik is pas de afgelopen decennia tot ontwikkeling gekomen. Van cultuurhistorisch waardevolle elementen is binnen de buurt (nog) geen sprake. De verplaatsing van het bouwvlak heeft dan ook geen invloed op eventueel cultureel erfgoed.

Archeologische waarden

Voorafgaand aan de ontwikkeling van de woonbuurt Den Eik is al geconstateerd dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, die door de bouw van woningen in dit gebied verstoord kunnen worden. Nu de verplaatsing van het bouwvlak binnen het plangebied van de woonbuurt plaatsvindt, blijft deze constatering van toepassing.

4.5.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5.4 de ladder voor duurzame verstedelijking. Het oogmerk van dit thema is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl is het enige artikel in deze paragraaf en heeft de titel 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand'. Dit artikel bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Met de beoogde ruimtelijke ingreep wordt niet de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt. Enkel wordt de ligging van een al bestaande woningbouwmogelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied verplaatst. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

4.6 Mobiliteit en parkeren

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot mobiliteit en parkeren. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en parkeerdruk. Ook wordt in beeld gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen (en scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. De hoeveelheid woningen neemt daardoor niet toe. Op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling heeft de ruimtelijke ingreep daardoor geen invloed.

Bij de verplaatsing van het bouwvlak op het nieuwe bouwperceel zal er langs de woning voldoende ruimte worden vrijgelaten voor een dubbele oprit. Daarmee wordt voorzien in de voor de woning noodzakelijke 2 parkeerplaatsen. Omdat na verplaatsing voldoende ruimte beschikbaar blijft om de noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, geldt ook voor de parkeerdruk dat de ruimtelijke ingreep daarop geen invloed heeft. In de regels is dit geborgd door opname van de regels van het paraplubestemmingsplan “Parkeernormen Land van Cuijk 2023” in dit plan.

4.7 Ecologie

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden (zoals Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland, houtopstanden).

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. De verplaatsing van het bouwvlak vindt over een korte afstand van circa 11 m plaats. Na verplaatsing van het bouwvlak, zullen daarbinnen dezelfde activiteiten in het kader van aanleg (woning) en gebruik (wonen) plaatsvinden als binnen het oorspronkelijke bouwvlak. Door de verplaatsing over korte afstand zullen er geen wijzigingen optreden in de effecten op natuurgebieden in de omgeving.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur geen ontheffing zal worden verleend.

De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning binnen het bestaande vlak van de functie Wonen. Voor alle gronden binnen dit functievak is destijds al geoordeeld dat er geen beperkingen in verband met mogelijk aanwezige soorten gelden voor het bouwen van woningen en het gebruik als tuin en erf. In de tussentijd hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan die hierin verandering hebben gebracht.

Het projectgebied ligt braak (wordt periodiek gebruikt voor het stallen/ opslaan van bouw materieel en bouwmaterialen) en kent geen nieuwe hoger opgaande beplanting. De verplaatsing van het bouwvlak zal dan ook geen effecten hebben op de bescherming van soorten.

4.8 Overige instructieregels

In het Bkl staan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties verder nog de volgende instructieregels:

- ✓ het behoud van ruimte voor toekomstige functies, zoals autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen en buisleidingen van nationaal belang (§ 5.1.6 Bkl);
- ✓ het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen, burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes (§ 5.1.7 Bkl);
- ✓ het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast zijn in het Bkl instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving opgenomen (Afdeling 5.2):

- ✓ voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen;
- ✓ lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- ✓ lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool;
- ✓ bebouwingscontour jacht;
- ✓ bebouwingscontour houtkap.

Op grond van bovenstaande instructieregels zijn geen gronden aanwezig om de voorgenomen ruimtelijke ingreep te weigeren. De omvang van de ingreep en daarmee de invloed op de omgeving, zijn zodanig gering dat geen belemmeringen voor genoemde functies en de uitoefening van taken op zullen treden.

4.9 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met de instructieregels in hoofdstuk 5 van deze verordening bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het projectgebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het projectgebied is gelegen binnen het 'stedelijk gebied' van de landelijke kern Westerbeek. De voorgenomen ruimtelijke ingreep betreft het verplaatsen van het bouwvlak van een nog te bouwen woning. De bouw van die woning is op basis van het gemeentelijk omgevingsplan al toegestaan. Alleen de plaats waarop de woning mag worden gebouwd, wordt gewijzigd. Doordat geen extra woning wordt mogelijk gemaakt, past de ruimtelijke ingreep sowieso binnen de regionale afspraken voor woningbouw.

De ruimtelijke ingreep betreft verder een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt afdoende dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit, met een veilige en gezonde leefomgeving. Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, doordat met de ruimtelijke ingreep geen nieuw ruimtebeslag is gemoeid. De verplaatsing van het bouwvlak vindt plaats binnen de al voor de functie wonen bestemde gronden.

4.10 Waterschapsverordening en Legger waterschap Aa en Maas

De waterschapsverordening omvat alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is een aanvulling op regels uit de Omgevingswet. De Waterschapsverordening is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen, zoals agrariërs en tuinders.

De Waterschapsverordening verwijst naar kaarten voor beschermde gebieden en naar de legger. Op de legger zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Op de kaarten bij de waterschapsverordening zijn voor het projectgebied of de directe omgeving daarvan geen beschermde gebieden, attentiegebieden, wijstgronden of invloedsgebieden vastgelegd. Zo ook zijn op de legger geen dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

5 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een wijziging van het omgevingsplan wordt alleen vastgesteld als deze leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie vorig hoofdstuk). Uit dit onderzoek en deze afweging is gebleken dat:

- ✓ met de verplaatsing van het bouwvlak
- ✓ voor de bestaande woningbouwmogelijkheid
- ✓ binnen het bestaande functievak Wonen

op de locatie Den Eik in Westerbeek sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies. In het verleden is al geoordeeld dat het gebruik voor de functie 'Wonen' en de daaraan gekoppelde bouw van de woning bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies. Destijds is ook geoordeeld dat bij de woning sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving. Een en ander verandert niet door de verplaatsing over korte afstand (circa 11 m) van het daarvoor bestemde bouwvlak. Daarnaast is uit voorgaande hoofdstuk gebleken dat verplaatsing van het bouwvlak geen onevenredig nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving in de directe omgeving tot gevolg heeft.

5.2 Uitvoerbaarheid

Het planvoornemen is ter informatie kenbaar gemaakt aan de omwonenden. In reactie daarop zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen verplaatsing van het bouwvlak naar voren gebracht. Wel geeft één van de omwonenden aan het perceel te hebben willen verwerven voor een vergelijkbaar plan. Van deze omgevingsdialog is een verslag beschikbaar.

De uitvoering van het planvoornemen komt voor rekening van de gemeente Land van Cuijk. De gemeente beschikt over voldoende middelen om de voorgenomen verplaatsing van het bouwvlak te realiseren. De gemeente zal verder niet zelf de betreffende woning realiseren, maar het bouwperceel verkopen aan een geïnteresseerde bouwer.

5.3 Conclusie

Gezien het nut van het verplaatsen van het bouwvlak voor de bruikbaarheid van de woningbouwmogelijkheid in het plan Den Eik en gelet op het ontbreken van onevenredig nadelige effecten op de fysieke leefomgeving, is/ blijft er in het kader van de ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

De conclusie: alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

6 PROCEDURE

6.1 Ontwerp

Het ontwerp-TAMomgevingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf woensdag 10 december 2025 tot en met dinsdag 20 januari 2026. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerp-TAMomgevingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 10 februari 2026 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het plan is daarna voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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	2