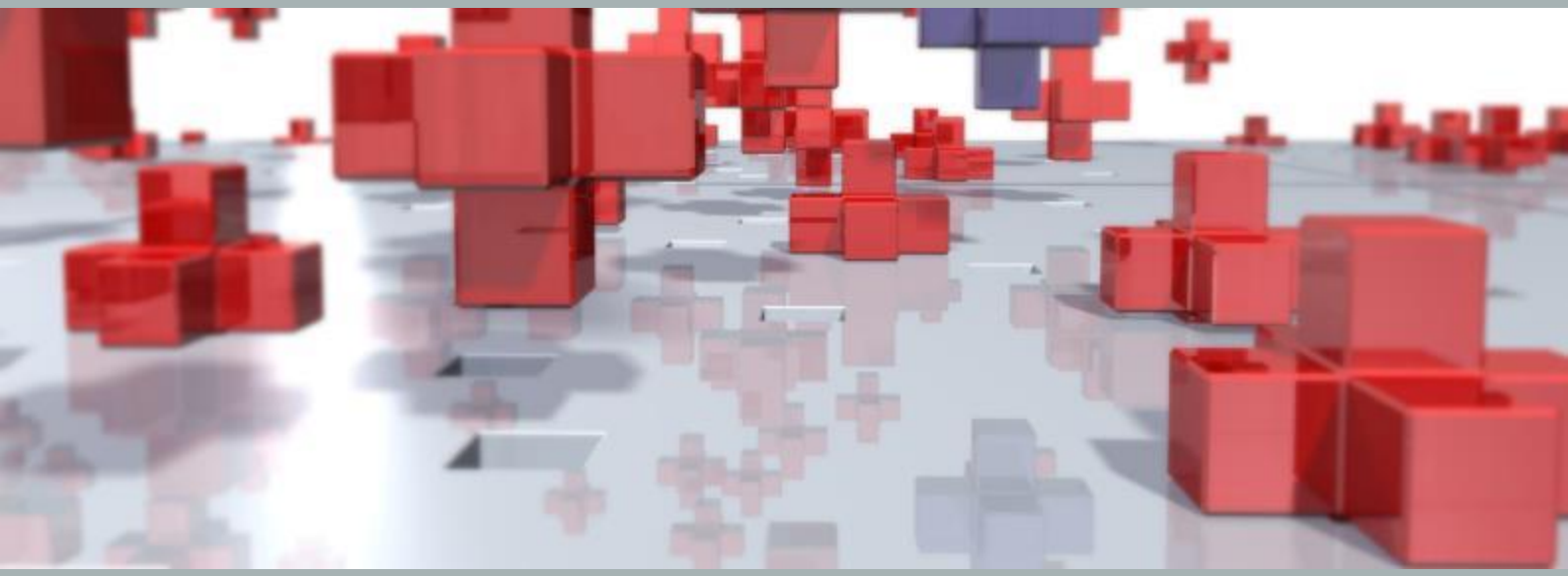
Wijzigingsplan Heuf 12 te Beers

Gemeente Land van Cuijk

Vastgesteld



BRO

Wijzigingsplan Heuf 12 te Beers

Gemeente Land van Cuijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	P05571
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1982.WPBeBuHeuf12-VA01
Datum:	12 juni 2024
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	KBu
Concept:	april 2023
Ontwerp:	november 2023
Vaststelling:	juni 2024
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 10

2.PLANBESCHRIJVING **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

3.BELEIDSKADER **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 18
3.3 Gemeentelijk beleid 22
3.3.1 Structuurvisie Cuijk 2030 22
3.3.2 Woningbouwprogramma gemeente Land van Cuijk 23

4.OMGEVINGSASPECTEN **24**
4.1 Verkeer en parkeren 24
4.1.1 Toetsingskader 24
4.1.2 Onderzoek 24
4.1.3 Conclusie 25
4.2 Geluid 25
4.2.1 Toetsingskader 25
4.2.2 Onderzoek 26
4.2.3 Conclusie 26
4.3 Luchtkwaliteit 27
4.3.1 Toetsingskader 27
4.3.2 Onderzoek 27
4.3.3 Conclusie 28
4.4 Bedrijven en milieuzonering 28
4.4.1 Toetsingskader 28

4.4.2 Onderzoek 29
4.4.3 Conclusie 30
4.5 Geur agrarisch 30
4.5.1 Ruimtelijke context en toetsingskader 30
4.5.2 Onderzoek 30
4.5.3 Conclusie 32
4.6 Kabels en leidingen 33
4.7 Externe veiligheid 34
4.7.1 Toetsingskader 34
4.7.2 Onderzoek 34
4.7.3 Conclusie 36
4.8 Ecologie 36
4.8.1 Toetsingskader 36
4.8.2 Onderzoek 37
4.8.3 Conclusie 42
4.9 Bodem 43
4.9.1 Toetsingskader 43
4.9.2 Onderzoek 43
4.9.3 Conclusie 46
4.10 Water 46
4.10.1 Toetsingskader 46
4.10.2 Onderzoek 48
4.10.3 Conclusie 51
4.11 Archeologie 52
4.11.1 Toetsingskader 52
4.11.2 Onderzoek 52
4.11.3 Conclusie 53
4.12 Cultuurhistorie 53
4.12.1 Toetsingskader 53
4.12.2 Onderzoek 54
4.12.4 Conclusie 56
4.13 Spuitzones gewasbescherming 57
4.14 Duurzaamheid 57
4.15 M.e.r.-plicht 57

5.JURIDISCHE PLANOPZET 59
5.1 Inleiding 59
5.2 Plansystematiek 59
5.3 Bestemmingen 60

6.JURIDISCHE PLANOPZET **61**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 61
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid 61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
6.2.1 Vooroverleg 61
6.2.2 Participatie 62
6.2.3 Vaststellingsprocedure 62

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 2: Stikstofdepositieonderzoek (inclusief Aerius-berekeningen)
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 3A: Addendum quickscan flora en fauna
Bijlage 4: Vervolgonderzoek kerkuil
Bijlage 5: Vervolgonderzoek vleermuis
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7: Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 8: Beschikking artikel 14 Besluit uniforme saneringen
Bijlage 9: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 10: Haalbaarheidsonderzoek
Bijlage 11: Participatieverslagen
Bijlage 12: Nota zienswijzen

Toelichting

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Heuf 12 te Beers bevindt zich op dit moment een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met enkele bijbehorende bouwwerken. Het plan is om deze bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning. De bijbehorende voormalige agrarische bouwwerken worden gesloopt, met uitzondering van een historisch bakhuis.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie en het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid, is een wijzigingsplan opgesteld. In dit document wordt aangetoond dat het plan in overeenstemming is met de wijzigingsvoorwaarden en een goede ruimtelijke ordening. Overigens is vooruitlopend op dit wijzigingsplan is een haalbaarheidsonderzoek gedaan en gedeeld met de (voormalige) gemeente Cuijk (zie bijlage 10).

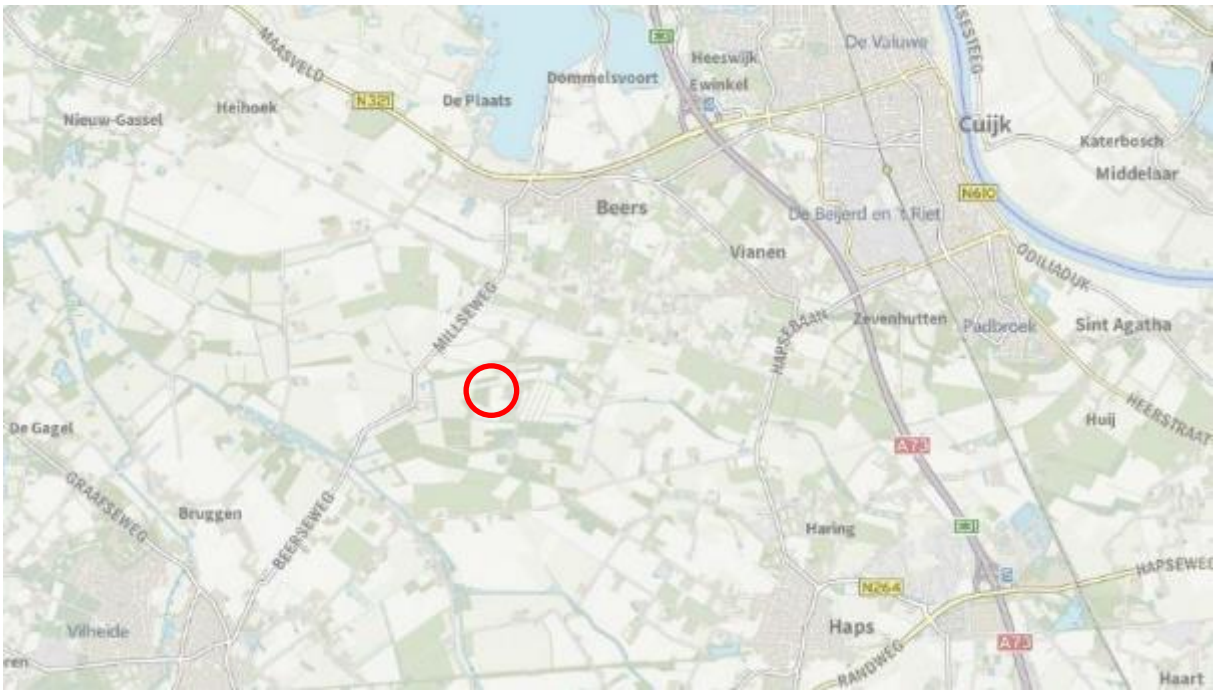
Het college van burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Cuijk heeft in een principebesluit reeds aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de omzetting van de huidige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij heeft de gemeente expliciet opgemerkt dat deze omzetting wordt gezien als een positieve ontwikkeling. Daarbij is het haalbaarheidsonderzoek uit bijlage 10 betrokken. Tevens heeft de gemeente gewezen op de mogelijkheid van de toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid die kan worden aangewend voor een wijziging naar de bestemming ‘Wonen’ voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. Om die reden is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

In het kader van het wijzigingsplan is een landschappelijk inpassingsplan (LIP) (zie bijlage 9) opgesteld. Hiermee wordt voorzien in de benodigde ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de te transformeren woning. Hierbij is een centrale rol weggelegd voor het waarborgen van een goede ruimtelijke uitstraling. In de planregels is verankerd dat de landschappelijke inpassing conform het LIP wordt aangelegd en in stand gehouden dient te worden.

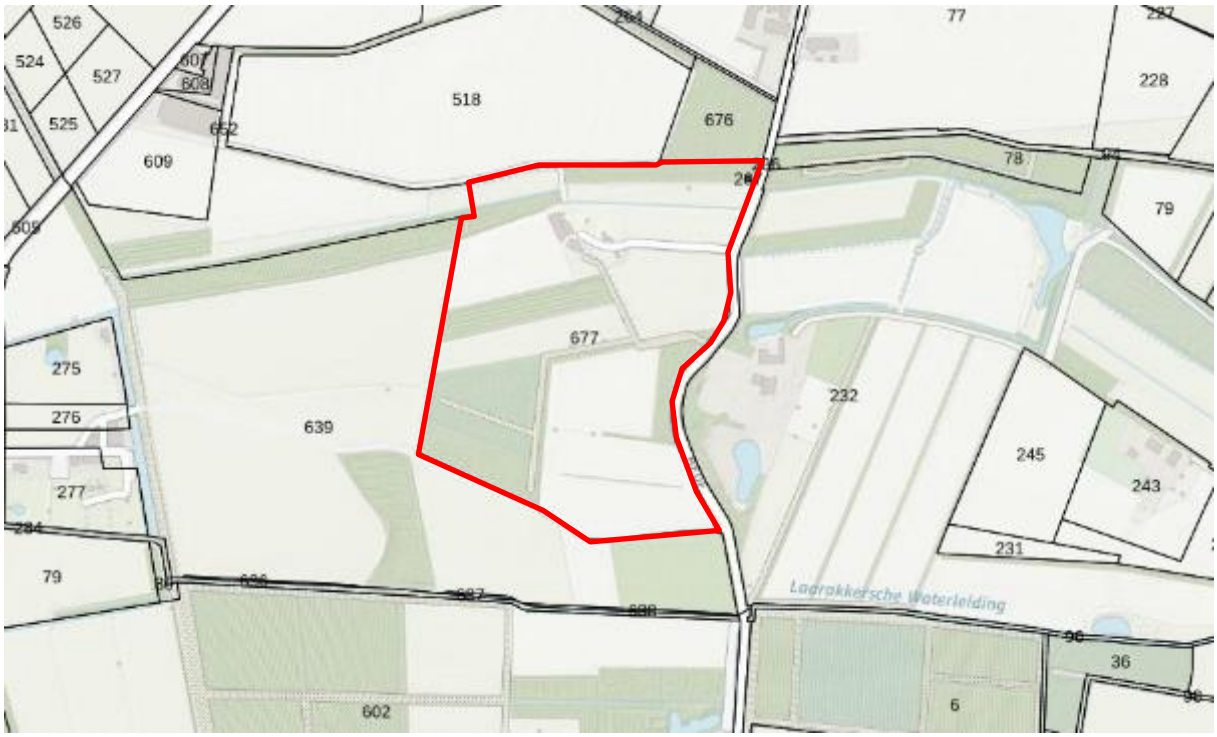
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heuf 12 te Beers, een locatie in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Een indicatie van de ligging van het plangebied is weergegeven op de volgende pagina in figuur 1.

De gronden binnen het plangebied staan kadastraal bekend onder gemeente Land van Cuijk, sectie N, perceelnummers 267 en 677. In navolgende figuur 2 is een kaartuitsnede opgenomen waarop een indicatieve begrenzing van het plangebied is weergegeven. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding van onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 1: Indicatie ligging plangebied (bron: PDOK/OpenTopo).



Figuur 2: Indicatieve aanduiding begrenzing plangebied (rood omlijnd; bron: PDOK/OpenTopo).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie Heuf 12 te Beers vigeren een aantal verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’, vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Cuijk op 19 september 2011;
- Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’, vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Cuijk op 24 juni 2019;
- ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren’, vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Cuijk op 3 februari 2020;
- Bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’, vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Cuijk op 4 oktober 2021.

Enkelbestemmingen
Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ geldt voor het gehele plangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps– en natuurwaarden’. Gronden met deze bestemming zijn ingevolge artikel 5.1 van dit vigerende bestemmingsplan bestemd voor diverse doeleinden:

“5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
b. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
    2. ‘paardenhouderij’ tevens paardenhouderijen zijn toegestaan;
    3. ‘glastuinbouw’ tevens glastuinbouw is toegestaan;

waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;

c. één bedrijfswoning per bouwvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
    1. ‘bedrijfswoning uitgesloten’ geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
    2. 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
d. permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – permanente teeltondersteunende voorzieningen’;
e. verspreid liggende bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur’;
f. behoud van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
g. behoud van graslanden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – grasland’;
h. een hoogstamfruitboomgaard ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogstamfruitboomgaard’;
i. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
    1. aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol gebied´;
    2. maasheggen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – maasheggen’;

3. cultuurhistorisch waardevolle akker ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker’;
4. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied´;
5. landschappelijk besloten gebied, ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschappelijke beslotenheid´.

j. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
   1. kwetsbare soort(en) ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soort(en)´;
   2. struweelvogels ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels´;
   3. dassen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassen’.

k. de bescherming cq. instandhouding van de groeiplaats van (potentieel) monumentale bomen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
l. een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding ‘zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen’;
m. behoud en bescherming van de kazematten;
n. nevenfuncties in de vorm van statische opslag;
o. een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding ‘zorgboerderij’;
p. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
q. groenvoorzieningen;
r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
s. extensief recreatief medegebruik;
t. nutsvoorzieningen.”

Uit de bestemmingsomschrijving voor de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps– en natuurwaarden’ volgt dat op gronden met deze bestemming in beginsel één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ is voor het plangebied één bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat binnen het plangebied in beginsel één bedrijfswoning is toegestaan. Burgerwoningen zijn echter niet toegestaan.

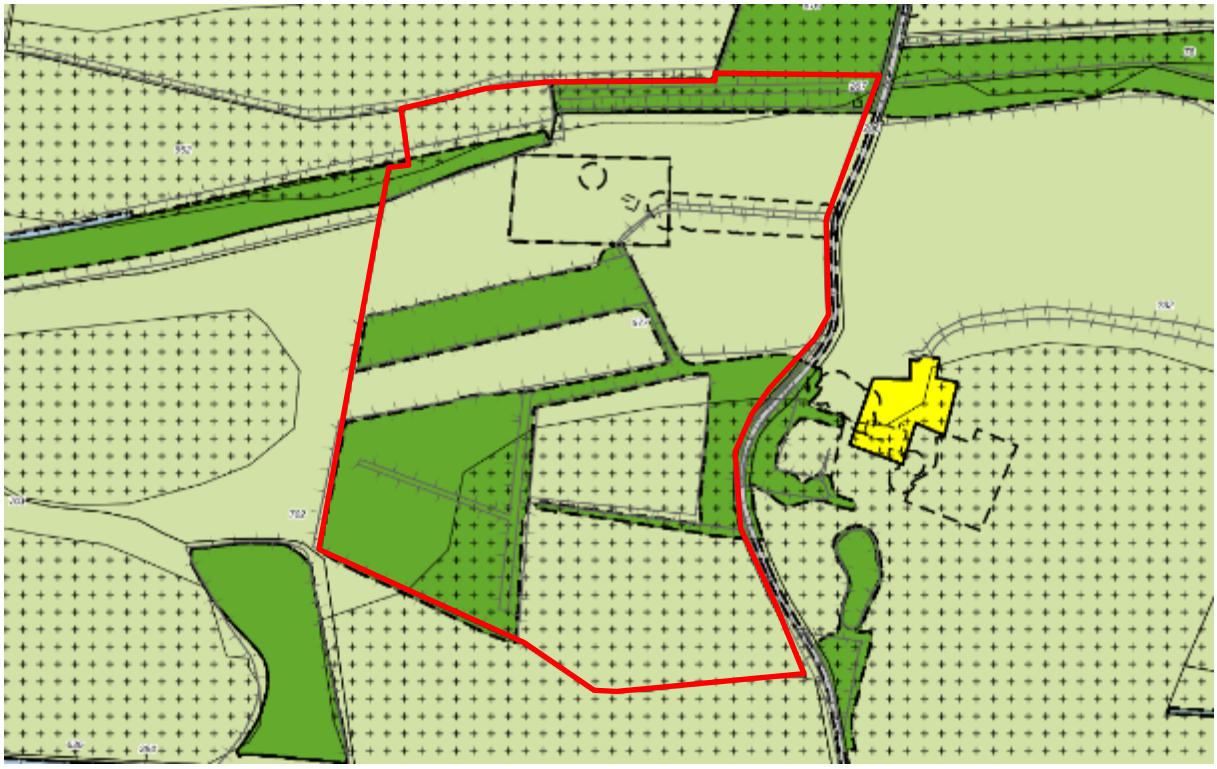
Dubbelbestemmingen en aanduidingen
Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ geldt voor het noordoostelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Indien sprake is van het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 50 cm op gronden met deze dubbelbestemming, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op de betekenis van deze dubbelbestemming wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ gelden voor delen van het plangebied of voor het gehele plangebied verder de volgende aanduidingen:
- ‘overige zone – beperkingen veehouderij’;
- ‘overige zone – boom- en vaste plantenteelt categorie 1’;
- ‘overige zone – ecologische hoofdstructuur vervallen’;
- ‘overige zone – ecologische hoofdstructuur’;

- ‘overige zone – funnel’;
- ‘overige zone – groenblauwe mantel’;
- ‘overige zone – overlegzone A 73 vervallen’;
- ‘overige zone – radarverstoringsgebied’;
- ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen’.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ gelden voor delen van het plangebied verder de volgende aanduidingen:
- ‘monumentale boom’;
- ‘karakteristiek’;
- ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol gebied’;
- ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied’;
- ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassen’;
- ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschappelijke beslotenheid’;
- ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten’;
- ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels’.

Ten opzichte van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ zijn in bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de volgende aanduidingen. Het betreft hierbij aanduidingen die zijn komen te vervallen. Een en ander is verwerkt in het geconsolideerde bestemmingsplan ‘Buitengebied Cuijk, geconsolideerd’. In onderstaande figuur is een voor het plangebied relevante uitsnede van dit geconsolideerde plan weergegeven.



Figuur 2: Uitsnede geconsolideerd bestemmingsplan ‘Buitengebied Cuijk, geconsolideerd’, inclusief indicatieve aanduiding plangebied (rood omlijnd; bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het plangebied wordt deels aangemerkt als aardkundig waardevol gebied. Het gaat hierbij om de gronden waarvoor op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ een aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol gebied´ is opgenomen.

Gelet op artikel van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ wordt met aardkundige waarden gedoeld op landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken, zoals geologie, geomorfologie, reliëf, steilranden, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), bodemtypen/bodemopbouw/ bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang. Ter plaatse van dit aardkundig waardevol gebied is het verboden om zonder vergunning de in lid 5.6.1, onderdeel a, van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ genoemde werkzaamheden uit te voeren. Het gaat hierbij onder andere om het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m2 wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd en het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld.

Wijzigingsbevoegdheid
Het agrarisch bedrijf waartoe de (voormalige) agrarische bedrijfswoning behoort is niet meer in bedrijf. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de wijzigingsbevoegdheid uit lid 5.7.10 van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ de geldende bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps– en natuurwaarden’ wijzigen naar ‘Wonen’ voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. Het betreft hierbij de volgende wijzigingsbevoegdheid:

“5.7.10 Wijzigen naar ‘Wonen’ voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
b. ~~Deze wijziging niet is toegestaan op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied’.~~[1]
c. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen.
d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat maximaal 15% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3, en/of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 250 m^2. Hierbij dienen de karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ gehandhaafd te blijven.
e. De gesloopte bebouwing nimmer mag worden teruggebouwd.
f. De woningen mogen geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
g. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
i. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.”

[1] De voorwaarde dat de wijziging niet is toegestaan op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied’ is verwijderd met de vaststelling met bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’.

Uit voorliggende plantoelichting en bijbehorende bijlagen volgt dat het planvoornemen voor de transformatie van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning voldoet aan de hiervoor genoemde wijzigingsvoorwaarden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als aparte bijlagen toegevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Beers. De bebouwing aan weerszijden van de Heuf stamt uit de periode die grofweg loopt van het begin van de negentiende eeuw tot en met de jaren 90 van de vorige eeuw. Het betreft hierbij hoofdzakelijk agrarische bedrijfsbebouwing en (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Er is in de omgeving van het plangebied overwegend sprake van agrarisch grondgebruik. Enkele impressies van de directe omgeving van het plangebied zijn opgenomen in navolgende figuren.

Figuur 4: Heuf ter hoogte van het plangebied, bezien vanuit zuidelijke richting. Het plangebied bevindt zich aan de linkerzijde (bron: Google Street View).

Figuur 5: Heuf ter hoogte van het plangebied, bezien vanuit noordelijke richting. Het plangebied bevindt zich aan de rechterzijde (bron: Google Street View).

Het plangebied zelf heeft de vorm van een landgoed dat door de aanwezige landschapselementen wordt gekenmerkt door zowel openheid als geslotenheid. Binnen het plangebied zijn op dit moment een agrarische bedrijfswoning, loodsen en schuren, een bakhuis en een silo aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van circa 911 m^2. De binnen het plangebied aanwezige bebouwing is goed zichtbaar in het landschap, mede aangezien deze bebouwing hoger in het landschap ligt. De ontsluiting van bebouwing binnen het plangebied wordt begeleid door diverse laanstructuren.

Een overzicht van de huidige situatie binnen het plangebied is weergegeven in de navolgende figuur.

Figuur 6: Huidige situatie plangebied. Het plangebied wordt begrensd door de buitenste kadastrale perceelsgrenzen van perceel 667 (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2.2 Toekomstige situatie

Onderdeel van het initiatiefplan is om de voormalige agrarische bedrijfswoning te transformeren en de bestaande kippenschuur, silo, loodsen en schuren (voormalige agrarische bebouwing) te slopen. Er zal hierbij in totaal 789 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt, daaronder ook de landbouwschuur, die een oppervlakte heeft van 196 m^2. De sloopverplichting is als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de planregels. Het bestaande, historische bakhuis (met de bouwaanduiding ‘karakteristiek’), met een oppervlakte van 34 m^2, blijft behouden. Onderdeel van de ontwikkeling is verder het herstellen van het oude ven dat gelegen is ten zuidwesten van de nieuwe woning en dat gedurende de tijd zijn functie heeft verloren (zie ook subparagraaf 4.10.2).

Het perceel zal landschappelijk worden ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingplan (LIP) opgesteld (zie bijlage 9 bij deze toelichting en bijlage 1 bij de regels). Ook de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de planregels. In deze landschappelijke inpassing ligt de focus op de uitstraling en de verankering van het plangebied richting de omgeving. Tevens is er in een LIP aandacht voor de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten als oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen zijn hierin meegenomen. Centraal in een LIP staan de omgevingskenmerken, aan de hand waarvan ruimtelijke en ecologische randvoorwaarden zijn opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan het plangebied op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast in en worden aangesloten op de aanwezige landschapsstructuren. Zo

kan worden voorkomen dat een plan afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied. Een uitsnede van LIP is weergegeven in de figuur 7 op de volgende pagina.

Zoals hiervoor beschreven wordt er in totaal 789 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Gelet op lid 5.7.10 van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' kan 15% van deze te slopen oppervlakte aan bebouwing worden ingezet voor het vergroten van de maximale inhoud van de woning (tot een maximum van 900 m^3) en/of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (tot een maximum van 250 m^2). Dit komt neer op een toevoeging van 118,35 m^3 aan de inhoud van de woning of 118,35 m^2 aan de oppervlakte van de bijgebouwen. In dit geval is ervoor gekozen om deze sloopbonusregeling in te zetten voor de vergroting van de maximaal toegestane inhoud van de burgerwoning.

Dat betekent dat met toepassing van de sloopbonusregeling een burgerwoning van maximaal 868,35 m^3 (750 m^3 op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' + 118,35 m^2 op grond van de sloopbonusregeling) is toegestaan. Dit is geborgd in de combinatie tussen verbeelding en regels van het wijzigingsplan.

De positionering en oriëntatie van de burgerwoning in het LIP is ter indicatie. Er is op dit moment nog geen definitief bouwontwerp voor de transformatie van de woning opgesteld. Vanzelfsprekend dient de burgerwoning binnen het bouwvlak en conform de overige regels in het wijzigingsplan te worden gebouwd.

Figuur 7: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (LIP, versie 2 november 2023; bron: BRO).

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied
Onderhavig wijzigingsplan is niet strijdig met de belangen als geformuleerd in de NOVI. De transformatie van de agrarische bedrijfswoning is gericht op het behoud van een woning binnen het plangebied die kan worden gebruikt als burgerwoning. Dit past als zodanig binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. Verder verdient het opmerking dat de taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften. Om die reden wordt het plan getoetst aan gemeentelijk beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is bepaald in artikel 1.1.1 Bro *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[2].

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "*De toelichting bij een bestemmingsplan*

[2] O.a. ABRvS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRvS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRvS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied
Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die, gelet op hun onderlinge afstand, als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt[3]. In onderhavig geval vindt er geen netto toevoeging van woningen plaats. Daarom is per definitie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:
- Gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:
- Doel 2050: "*Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal*".
- Doel 2030: "*Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak*".

[3] Zie overzichtsuitspraak ABRvS, 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

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

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de vier gestelde ambities. Het behoud en de versterking van de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden, in combinatie met het verminderen van de hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied, is een vorm van werken aan een klimaatproof Brabant. Verder is van belang dat de ontwikkeling in lijn moet zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkelingen niet strijdig zijn met hetgeen is vastgelegd in de Brabantse omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Na de vaststelling zijn er nog een aantal wijzingen doorgevoerd in deze verordening. In verband met deze wijzingen is er op 1 oktober 2022 een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar gesteld.

De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als ‘Landelijk gebied’ en ‘Groenblauwe mantel’. Delen van het plangebied worden tevens aangemerkt als ‘Natuur Netwerk Brabant’. Met betrekking tot ‘Landelijk gebied’ is het volgende opgenomen in de verordening:

Wonen in 'Landelijk gebied'

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. *alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
b. *zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Uit bovenstaand artikel 3.68, eerste lid, van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat (in beginsel) alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 zijn uitzonderingen hierop opgenomen:

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

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

a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel , als is verzekerd dat:*
    1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
    2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
b. *een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*
    1. *een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en*
    2. *de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*
c. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .*
d. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
    1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
    2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

In onderhavig geval wordt voorzien in het gebruiken van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Hiermee is sprake van een geval als bedoeld in het hierboven weergegeven artikel 3.69, onderdeel d. De te transformeren woning zal zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien niet worden gesplitst in meerdere woonfuncties. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het bakhuisje blijft behouden.

Groenblauwe mantel

Vanwege de ligging binnen de 'Groenblauwe mantel' is tevens artikel 3.32 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing:

Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

a. *strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*
b. *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
c. *borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Lid 2
De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

In de artikelsgewijze toelichting op voorgaand artikel is onder andere het volgende opgenomen over de 'Groenblauwe mantel':
De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe mantel.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwen van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

In het landschappelijk inpassingsplan (LIP) dat in het kader van de beoogde ontwikkelingen is opgesteld wordt specifiek ingegaan op hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Voor dit LIP wordt verwezen naar de bijlagen bij de planregels van onderhavig wijzigingsplan. Hoe omgegaan wordt met de omgevingsaspecten water en ecologie (flora en fauna) is beschreven in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Natuur Netwerk Brabant
Een deel van het plangebied wordt aangemerkt als 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB). Voor een verdere toelichting op de betekenis hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Attentiezone waterhuishouding
Een deel van het plangebied wordt op grond van de IOV aangemerkt als 'Attentiezone waterhuishouding'. In artikel 3.26, eerste lid, IOV is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op de 'Attentiezone waterhuishouding' strekt tot bescherming van de waterhuishouding en functies en activiteiten uitsluit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. In artikel 3.26 is het volgende bepaald over de 'Attentiezone waterhuishouding':

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding
Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Lid 2
Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:
a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Lid 3
Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

De gronden plaatse van de op te richten woning worden niet aangemerkt als 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit geldt wel voor de gronden ter plaatse van het te herstellen ven. Hierbij zal geen sprake zijn van één van de gevallen als bedoeld in artikel 3.26, eerste lid, IOV.

Cultuurhistorisch waardevol gebied
Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt het gehele plangebied aangemerkt als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Op de betekenis hiervan wordt nader ingegaan in subparagraaf 4.12.2.

Stiltegebied
Ten opzichte van het planologisch toegestane, (voormalige) agrarische gebruik vermindert de permanente geluidsproductie. De geluidsproductie beperkt zich tot de sloop-, bouw- en aanlegfase en is daarmee van tijdelijke aard.

Bij de (her)bouw van woningen binnen een stiltegebied zal voor de geluidsproductie in de sloop-, bouw- en aanlegfase mogelijk een ontheffing van de IOV moeten worden aangevraagd in verband met de inzet van geluidproducerend materieel. Door de tijdstippen voor het gebruik van het materieel en het soort materiaal af te stemmen op de voorwaarden die de IOV stelt, staat de noodzaak voor een ontheffing de uitvoerbaarheid van onderhavig wijzigingsplan niet in de weg.

Aardkundig waardevol gebied
Het plangebied is ten dele aangemerkt als aardkundig waardevol gebied. Het gaat hierbij blijkens de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart'[4] van de provincie Noord-Brabant om het gebied 'Maasterrassen, Land van Cuijk'. Uit de bijbehorende gebiedsbeschrijving[5] volgt dat de aardkundige betekenis van het gebied is dat sprake is van een zeer uitgestrekt gebied met een grote verscheidenheid aan landvormen van verschillende ouderdom en grootte, voornamelijk gevormd door de Maas en na de laatste ijstijd.

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen en de wijze van landschappelijke inpassing en de locatie waarop de beoogde woning wordt gerealiseerd, namelijk vrijwel volledig ter plaatse

[4] https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ae83285be89f4501b60b1346cf9c3acd.
[5] https://atlas.brabant.nl/documenten/milieu/bodem/aardkundige_waarden/gebiedsbeschrijving/39%20Maasterassen%2C%20Land%20van%20Cuijk.pdf.

van de bestaande woning, is niet aannemelijk dat sprake is van aantasting van de aardkundige waarden die binnen het gebied aanwezig kunnen zijn. In het LIP is rekening gehouden met de reliëfvorm van het landschap. De regels die gelden ter bescherming van aardkundig waardevol gebied blijven onverkort gelden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cuijk 2030

Op 25 september 2017 heeft de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Cuijk de ‘Structuurvisie Cuijk 2030’ vastgesteld. In deze structuurvisie worden de hoofdlijnen aangegeven van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de (voormalige) gemeente Cuijk tot 2030. In de structuurvisie is niet vastgelegd waar welke functie of ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. Dit laatste gebeurt namelijk middels bestemmingsplannen. Wel geeft de structuurvisie ambitie, richting en koers aan de mogelijke ruimtelijke inrichting van de gemeente voor de nabije toekomst. Kenmerkend is dat deze zelfbindend is. Dit betekent dat de structuurvisie voor burgers niet rechtstreeks bindend is, maar dat deze als het ware de leidraad vormt voor de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders wanneer het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een woonkern. In de gemeentelijke structuurvisie wordt het plangebied aangemerkt als onderdeel van 'Vitaal landelijk Cuijk'. 'Vitaal landelijk Cuijk' is de contramal van 'Dynamisch Cuijk'. Binnen 'Vitaal landelijk Cuijk' liggen vooral het agrarisch gebied, natuurgebieden en de kernen Haps, Vianen en Sint Agatha. In de visie op hoofdlijnen op dit gebied is opgenomen dat het doel voor de toekomst blijft om de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden en deze verder te ontwikkelen. Bij de verdere kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied zijn de kenmerken van het landschap en de cultuurhistorie leidraad voor de ontwikkelingen.

In de gemeentelijke structuurvisie is niet expliciet aandacht besteed aan de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Wel wordt benoemd dat leegstand of verrommeling van het buitengebied moeten worden tegengegaan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin middels het mogelijk maken van de transformatie van de bestaande (bedrijfs)woning. Deze bestaande bedrijfswoning staat op dit moment leeg. De woning kan bovendien niet meer worden gebruikt als bedrijfswoning, aangezien geen sprake meer is van een functionerend agrarisch bedrijf. Door de sloop van overtollige bebouwing wordt verrommeling van het buitengebied tevens tegengegaan. Zodoende wordt bijgedragen aan behoud en versterking van de vitaliteit van het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk.

3.3.2 Woningbouwprogramma gemeente Land van Cuijk

Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Cuijk een meerjarenwoningbouwprogramma voor de periode 2012-2027 vastgesteld. Na de vaststelling van dit programma heeft er een actualisatie plaatsgevonden, waarbij een meerjarenwoningbouwprogramma voor de jaren 2018-2027 is vastgelegd.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan voorziet in de transformatie van een (bedrijfs)woning en de omzetting van deze woning naar een burgerwoning. Hiermee is geen sprake van een nettotoename in het aantal woningen. Een toetsing aan het gemeentelijke woningbouwprogramma hoeft daarom niet plaats te vinden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening[6] dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente heeft dat gedaan in de 'Nota Parkeernormen auto en fiets Gemeente Land van Cuijk'.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer
Het voornemen bestaat om te komen tot de transformatie van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning. De verkeersgeneratie van deze burgerwoning kan worden berekend aan de hand van de CROW-kengetallen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is het van belang om te beschikken over informatie over de stedelijkheid van een gemeente en de ligging van het plangebied. De mate van stedelijkheid kan worden bepaald aan de hand van de omgevingsadressendichtheid. Het CBS biedt een overzicht van de omgevingsadressendichtheid voor (nagenoeg) alle gemeenten in Nederland[7]. Op 1 januari 2022 kende de gemeente Land van Cuijk een omgevingsadressendichtheid van 638 adressen/km^2. Daarmee behoort de gemeente tot de categorie 'weinig stedelijk'. Voor de locatiecategorie is uitgegaan is ligging in het 'buitengebied'.

Voor een woning in de klasse 'koop, huis, vrijstaand' in het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente kan op grond van de CROW-kengetallen worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 mvt/etmaal en maximaal 8,6 mvt/etmaal. Theoretisch gezien is hiermee geen sprake van een toename in het aantal verkeersbewegingen, aangezien in het plangebied reeds een vrijstaande bedrijfswoning aanwezig is waarvoor eenzelfde verkeersgeneratie kan worden aangehouden. Daar komt bij dat er voorheen een agrarisch bedrijf binnen het plangebied aanwezig was. Dit bedrijf is beeindigd. Het agrarisch bouwvlak is tevens verwijderd, waardoor de vestiging van een (nieuw) agrarisch bedrijf is uitgesloten.

Gelet op het beperkte aantal te verwachten extra verkeersbewegingen is het aannemelijk dat de omgeving van het plangebied dit verkeer moeiteloos kan verwerken.

[6] Bestemmings- en wijzigingplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).
[7] Zie CBS-publicatie 'Regionale kencijfers Nederland', raadpleegbaar via https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table.

Parkeren
In lid 4.1.1 jo. lid 4.1.2 van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' is bepaald dat het verboden is te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien niet wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald conform de gemeentelijke nota parkeernormen. In dit geval in de 'Nota Parkeernormen auto en fiets Gemeente Land van Cuijk'.

In de 'Nota Parkeernormen auto en fiets Gemeente Land van Cuijk' is voor woningen uit de klasse 'vrijstaand' die worden gerealiseerd in het buitengebied een parkeernorm opgenomen van 2,4 pp/woning. Gelet op de omvang van het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:
- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings-waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogte 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Indien een ruimtelijk plan voorziet in woningen binnen een zone van 250 meter aan weerszijden van een een- of tweebaansweg buiten stedelijk gebied, dan dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. In onderhavig geval is sprake van ligging binnen een dergelijke geluidszone, namelijk de geluidszone van de weg ‘Heuf’. Om die reden is door K+ een akoestisch onderzoek naar te verwachten optredende gevelbelastingen ten gevolge van wegverkeer uitgevoerd. De opzet van en resultaten uit het akoestisch onderzoek worden beknopt gepresenteerd in navolgende alinea’s. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 1.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is onderzocht wat de ligging is van de 48 dB-geluidscontour van de weh Heuf. Ter hoogte van de eerste bouwlaag (1,5 m +mv) ligt deze op 10,6 meter uit de as van de weg. Ter hoogte van de tweede bouwlaag (4,5 m +mv) ligt de 48 dB-geluidscontour op 10,7 meter uit de as van de weg.

De afstand van het bouwvlak waarbinnen de beoogde woning wordt opgericht tot de as van de weg bedraagt in onderhavig geval circa 150 meter. Hiermee ligt de woning ruim buiten de 48 dB-geluidscontour van de weg. Dat in alle gevallen sprake is van ligging buiten de 48 dB-geluidscontour is geborgd door de beoogde woning enkel toe te staan binnen het opgenomen bouwvlak. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning. Ditzelfde geldt voor de tuin behorende bij de op te richten woning, aangezien ook deze gelegen is buiten de 48 dB-geluidscontour.

4.2.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

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

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

NIBM
Onderhavig wijzigingsplan voorziet niet in een toename in het aantal (bedrijfs)woningen binnen het plangebied. Er zal daarom geen sprake zijn van extra verkeersgeneratie. Om die reden is per definitie sprake van niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Ook wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden bekeken of er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Om die reden wordt in deze subparagraaf een beknopte onderbouwing gegeven voor waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$. Die waarden kunnen bepaald worden middels de NSL-monitoringstool. Omdat zich in of direct rondom het plangebied geen rekenpunten bevinden, is gekeken naar welke rekenpunten het dichtst bij het plangebied in de buurt liggen.

De dichtstbijzijnde rekenpunten zijn geconcentreerd rondom de Beerseweg te Mill en de provinciale weg N321 ten noorden van Beers. Voor beide locaties zijn de vier rekenpunten geselecteerd die het dichtst bij het plangebied in de buurt liggen. De waarden voor deze rekenpunten zijn als uitgangspunt genomen voor onderhavige analyse. Betreffende achtergrondwaarden voor het jaar 2020 zijn opgenomen in onderstaande tabellen.

Tabel: Achtergrondwaarden rekenpunten Beerseweg

Id	NO_2 µg/m3	PM_{10} µg/m3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m3
15522046	15.1	17.9	6.3	11.0
15522128	15.0	17.9	6.3	11.0
15522142	15.0	17.9	6.3	11.0
15522187	14.7	17.9	6.3	11.0
Norm	40	40	35	25

Tabel: Achtergrondwaarden rekenpunten provinciale weg N325.

Id	NO_2 µg/m3	PM_{10} µg/m3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m3
16016762	17.5	17.8	6.2	11.0
16020232	17.5	17.8	6.2	11.0
16023087	16.8	17.7	6.2	11.0
16025771	16.8	17.7	6.2	11.0
Norm	40	40	35	25

Uit de hiervoor weergegeven tabellen kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Tevens kan worden aangenomen dat de achtergrondwaarden als opgenomen in de tabellen ook representatief zijn voor de te verwachten achtergrondwaarden binnen het plangebied, omdat:

- betreffende rekenpunten zich bevinden langs wegen waarover naar verwachting meer verkeer rijdt dan over de weg waaraan het plangebied gelegen is; en
- in de omgeving van de gehanteerde rekenpunten ook veehouderijen aanwezig zijn.

Gelet op het hiervoor beschrevene is het aannemelijk dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[8]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustig buitengebied of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustige woonwijk, een stiltegebied of een natuurgebied). Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Het plangebied is gelegen in een rustig buitengebied.

4.4.2 Onderzoek

Gelet op de afwezigheid van andere functies die direct of vrijwel direct aan het plangebied grenzen is er sprake van ligging in een rustig woongebied. Daarom dienen de richtafstanden als gegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in beginsel te worden aangehouden; verlaging van deze richtafstanden met één afstandsstap is niet aan de orde.

Effecten plangebied op omgeving
De reden om milieuzonering toe te passen is om een voldoende grote ruimtelijke scheiding aan te houden tussen functies die zich niet verdragen. Aangezien er geen milieubelastende functie wordt toegevoegd, is er geen extra milieubelasting op nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen te verwachten.

Effecten omgeving op plangebied
Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 bevinden zich in de omgeving van het plangebied verschillende veehouderijen. De dichtstbijzijnde melkveehouderij ligt op een afstand van ongeveer 250 meter van het plangebied. Rundveehouderijen zijn bedrijven van milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 100 meter. Het plangebied ligt buiten deze richtafstand.

In de omgeving van het plangebied, op een afstand van ongeveer 300 meter, ligt tevens een vleeskuikenbedrijf. Vleeskuikenbedrijven zijn bedrijven van milieucategorie 4.1. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 200 meter. Het plangebied ligt ook buiten deze aan te houden richtafstand.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere milieubelastende functies dan de hierboven aangegeven agrarische bedrijven.

[8] *Bedrijven en Milieuzonering*, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.4.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Ruimtelijke context en toetsingskader

Aan de Giepkestraat 3 te Beers, op een afstand van ongeveer 300 meter tot het plangebied, bevindt zich een vleeskuikenbedrijf. Tevens bevinden zich in de omgeving van het plangebied een aantal melkveebedrijven en een vleesveebedrijf. Het is van belang te bekijken in hoeverre het initiatief mogelijkerwijs kan zorgen voor onevenredige beperkingen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Daarnaast is het van belang om te onderzoeken wat de geureffecten van de in de omgeving gelegen (intensieve) veehouderijen op het plangebied zijn. Aan de volgende vereisten moet worden voldaan:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van (nieuwe) geurgevoelige objecten; en
- Omliggende bedrijven (veehouderijen) worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Zowel bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied als bij de beoordeling of omliggende bedrijven onevenredig in hun belangen worden geschaad, moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor kippen en varkens gelden normen met betrekking tot geuremissiefactoren op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor runderen en paarden zijn geen geuremissiefactoren opgenomen. Hiervoor gelden vaste minimumafstanden. Deze normen en geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De vaste minimumafstanden voor runderen en paarden zijn opgenomen in artikel 4, eerste lid, Wgv.

Gemeenten kunnen een eigen geurverordening vaststellen met afwijkende waarden en minimumafstanden – binnen de wettelijke kaders van de Wgv. De gemeente Land van Cuijk heeft hiertoe de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cuijk 2013’ vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Effecten plangebied op omgeving
Onderhavig planinitiatief betreft de omzetting van de (agrarische) bedrijfswoning behorende bij het voormalige agrarische bedrijf aan de Heuf 12 te Beers naar een burgerwoning. Agrarische bedrijfswoningen genieten geen bescherming tegen geur afkomstig van het eigen bedrijf. Een agrarische bedrijfswoning wordt echter wel beschermd tegen geur afkomstig van andere veehouderijen dan de eigen veehouderij. Burgerwoningen genieten bescherming tegen geur afkomstig van alle veehouderijen.

Gelet op voorgaande kan worden gesteld dat de huidige agrarische bedrijfswoning ook al bescherming geniet tegen geur afkomstig van veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Het beschermingsniveau tegen geur afkomstig van veehouderijen (anders dan de eigen veehouderij) is bovendien gelijk in de huidige en de beoogde situatie. In zoverre treden er voor de omliggende veehouderijen geen (extra) belemmeringen op. Aangezien het bovendien niet mogelijk is om het bouwvlak in een (toekomstig) wijzigingsplan dichter bij de agrarische bedrijven in de omgeving te situeren dan het huidige bouwvlak[9], kunnen er ook door het wijzigen van het bouwvlak geen extra beperkingen ontstaan voor veehouderijen in de omgeving. Feitelijk gezien verandert ook de positionering van de te transformeren woning ten opzichte van de in de nabijheid gelegen veehouderijen slechts zeer minimaal.

Effecten omgeving op plangebied

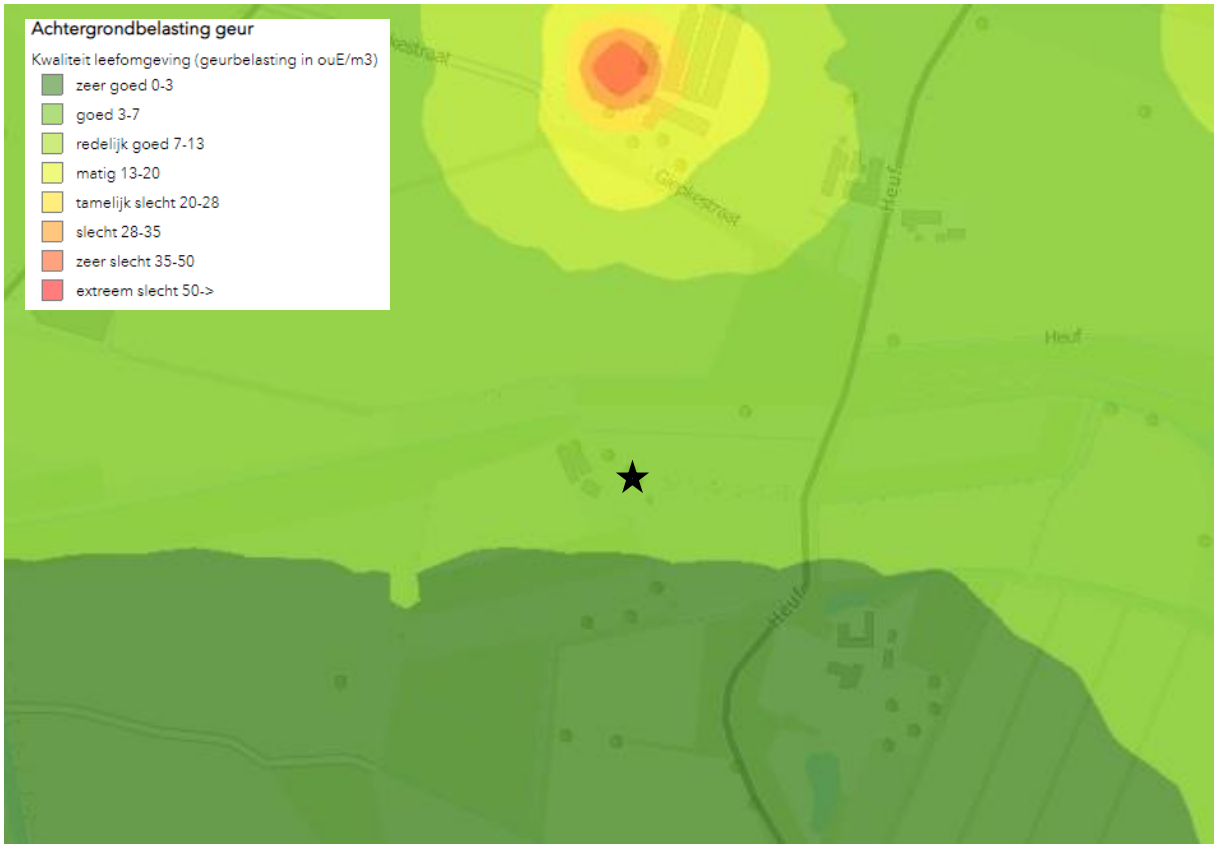
De dichtstbijzijnde melkveehouderij bevindt zich op een afstand van ongeveer 250 meter tot het plangebied, terwijl in artikel 4, tweede lid, onderdeel b, van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cuijk 2013 is opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter bedraagt[10]. Aan deze aan te houden minimumafstand wordt dus ruimschoots voldaan[11].

[9] Ingevolge lid 5.7.10, onderdeel c, van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' geldt de voorwaarde de voorwaarde dat het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen.

[10] Deze minimumafstand geldt tot aan een maximum van 300 stuks rundvee, naast eventueel bijbehorend jongvee. Bij grotere aantallen rundvee dient te worden teruggevallen op de minimumafstand van 50 meter, als opgenomen in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, Wgv. Ook wanneer dat het geval is wordt ruimschoots aan de aan te houden minimumafstand voldaan.

[11] Het feit dat ruimschoots aan deze minimumafstand voldaan wordt maakt het tevens extra aannemelijk dat onderhavig initiatief geen extra beperkingen oplevert voor rundveehouderijen in de omgeving.

Zoals eerder aangegeven bevindt zich op een afstand van circa 300 meter van het plangebied een vleeskuikenbedrijf. Op voorhand kan aannemelijk worden gemaakt dat geur afkomstig van dit bedrijf geen belemmeringen oplevert voor onderhavig initiatief. Dat kan met behulp van gegevens uit de kaart 'Achtergrondbelasting geur'[12]. Deze kaart is afkomstig van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Een uitsnede van de kaart voor de het plangebied en omgeving is opgenomen in de navolgende figuur.



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' (situering beoogde woning aangegeven middels zwarte ster; bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

Uit de kaart 'Achtergrondbelasting geur' blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor wat betreft geurbelasting ter plaatse van het plangebied op dit moment 'goed' tot 'zeer goed' is. Om die reden is er geen reden om aan te nemen dat de aanwezigheid van het vleeskuikenbedrijf belemmeringen oplevert ten aanzien van geur. Blijkens deze kaart geldt datzelfde voor andere veehouderijen in de omgeving.

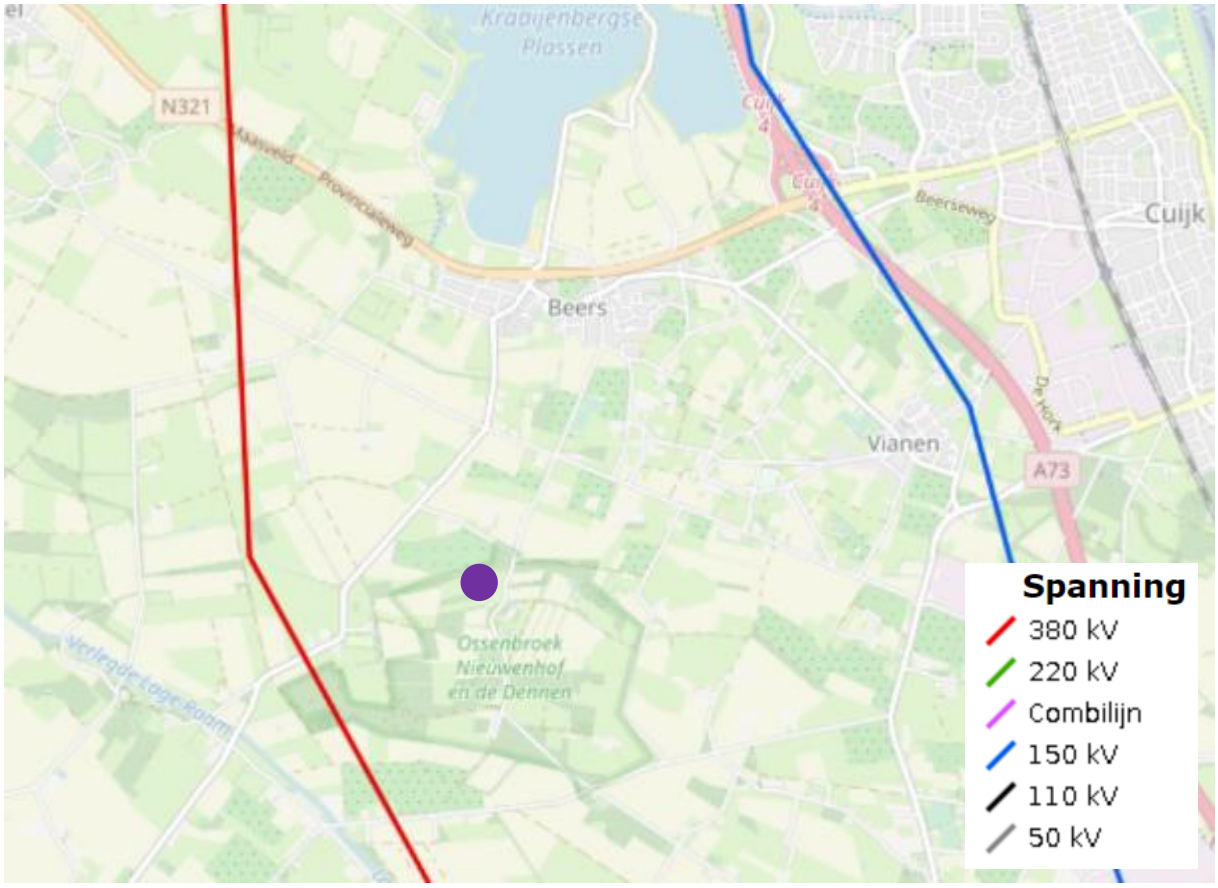
4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.

[12] https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=504c14413ebc4c3e89640fd2be05d167.

4.6 Kabels en leidingen

Aan de hand van de Netkaart[13] van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone[14] van hoogspanningslijnen. Een uitsnede van het voor het plangebied relevante deel van deze kaart is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 9: Uitsnede Netkaart (ligging plangebied aangeduid met paarse stip; bron: RIVM).

Uit de Netkaart kan worden opgemaakt dat er geen planologisch gezien relevante hoogspanningslijnen door het plangebied lopen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich echter wel twee relevante hoogspanningslijnen. Het gaat hierbij allereerst om een 380 kV-hoogspanningslijn (lijnnaam: 'Boxmeer - Dodewaard (1)') waarvoor op grond van de Netkaart kan worden uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van 110 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. De feitelijke afstand vanuit het plangebied tot de hoogspanningslijn bedraagt circa 950 meter. Hiermee ligt het plangebied buiten de indicatieve magneetveldzone van betreffende hoogspanningslijn.

Ten oosten van het plangebied ligt een tweede hoogspanningslijn. Het betreft hierbij een 150 kV-hoogspanningslijn (lijnnaam: 'Haps – knooppunt Cuijk') waarvoor op basis van de Netkaart kan worden uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van 60 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. De feitelijke afstand vanuit het plangebied tot de hoogspanningslijn in kwestie bedraagt circa 3000 meter. Hiermee ligt het plangebied buiten de indicatieve magneetveldzone.

[13] https://data.rivm.nl/apps/netkaart/.
[14] Een magneetveldzone is het gebied waar het magneetveld van een hoogspanningslijn waar het magneetveld over een jaar gemiddeld sterker is dan 0,4 microtesla.

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect kabels en leidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

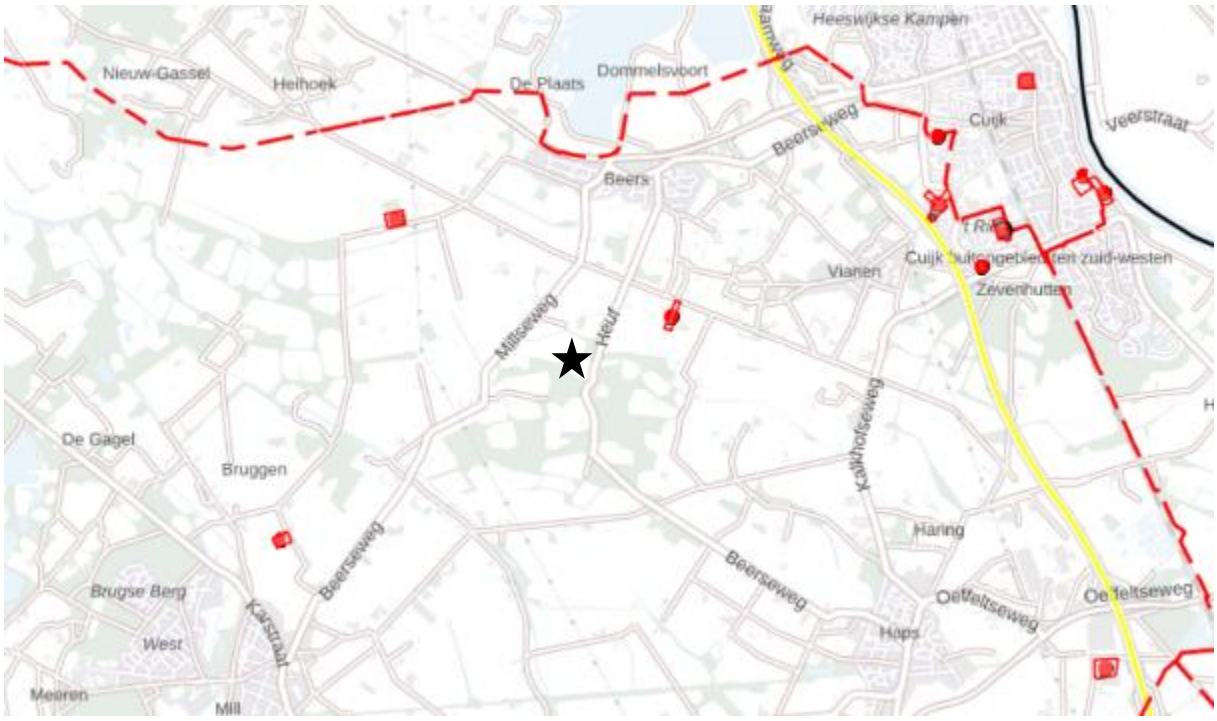
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Een burgerwoning dient te worden beschouwd als een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Om die reden heeft BRO een quickscan externe veiligheid uitge-

voerd. Deze resultaten hiervan zijn neergelegd in deze subparagraaf. De locatie van risicovolle inrichtingen en transportroutes kan worden achterhaald aan de hand van de kaarten uit de 'Atlas Leefomgeving'[15]. Een uitsnede van de relevante kaarten is weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 10: Uitsnede kaarten met betrekking tot de ligging van risicovolle inrichtingen en transportroutes (plangebied gelegen ter plaatse van zwarte ster; bron: Atlas Leefomgeving).

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal buisleidingen waardoorheen aardgas wordt getransporteerd. Deze buisleidingen bevinden zich op ten minste circa 1.700 meter van het plangebied. Aangezien voor aardgasleidingen een maximaal invloedsgebied kan gelden van 580 meter, ligt het plangebied per definitie niet binnen de invloedsgebieden van betreffende aardgastransportleidingen. Daarom hoeft ten aanzien van deze buisleidingen geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 3,4 kilometer, bevindt zich de Rijksweg A73 (wegvak B84: afrit 3 (Malden) - afrit 5 (Haps)). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën LF1, LF2, LT1 en LT2. Hiervoor geldt een maximaal invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied ligt buiten dit invloedsgebied. Daarom hoeft ten aanzien van deze weg geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 4,8 kilometer, bevindt zich tevens de binnenvaartroute 'Maascorridor'. Over deze binnenvaartroute worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën LF1, LF2, LT1 en GF3. Hiervoor geldt een maximaal invloedsgebied van 600 meter. Het plangebied ligt buiten dit invloedsgebied. Daarom hoeft ten aanzien van deze weg geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

[15] https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten.

Andere inrichtingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen zijn weliswaar aanwezig in de omgeving van het plangebied, maar de afstand tot het plangebied is dusdanig groot dat het plangebied niet binnen de PR-[6]-contouren of de invloedsgebieden betreffende het groepsrisico ligt. Daarom geldt ook hier dat geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico hoeft te volgen.

4.7.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;
- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming
Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Sint Jansberg', is gelegen op circa 7,3 kilometer ten noordoosten van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied is weergegeven in navolgende figuur.

Figuur 11: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: Natura 2000 Network Viewer).

De effecten die eventueel in het genoemde gebied zouden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gelet op de afstand tussen het plangebied en betreffend Natura 2000-gebied is het geheel onwaarschijnlijk dat er een toename in licht en geluid is in het Natura 2000-gebied. Een significante toename van stikstofdepositie in dit gebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen kan daarentegen niet reeds vóór het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening met AERIUS worden uitgesloten.

Op 3 april 2023 is een berekening voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase uitgevoerd (zie bijlage 2). In onderstaande alinea's is een beschrijving gegeven van de belangrijkste uitgangspunten en conclusies uit deze toelichting.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De burgerwoning zal gasloos worden opgeleverd. Er is om die reden geen sprake van relevante stikstofuitstoot vanuit de woning. De verkeersbewegingen van en naar de beoogde woning zullen echter wel stikstofuitstoot met zich meebrengen.

Aanlegfase
Met de herontwikkeling van de huidige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning zullen emissies worden uitgestoten door mobiele werktuigen en bouw-verkeer. Om te bepalen wat het effect van deze emissies op Natura 2000 is een berekening
gedaan van de aanlegfase. Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen, hierbij is uitgegaan van gegevens verstrekt door de opdrachtgever. Voor de inzet van mobiele werktuigen is gerekend met Stageklasse V die ten tijde van de realisatie gemiddeld 5 jaar oud zijn. De mobiele werktuigen zijn ingevoerd met 6% AdBlue, om de stikstofoxidedepositie (NOX) te reduceren. De elektrische machines zijn niet meegenomen in de berekening, omdat deze niet zorgen voor een stikstofemissie.

Ten behoeve van de herontwikkeling vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Voor de totale verkeersgeneratie verwijzen we naar tabel 2 in de bijlage. De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd tot de dichtstbijzijnde grote kruising. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS calculator. Het aantal verkeersbewegingen is voor één jaar ingevoerd. Er is uitgegaan van het bouwjaar 2024.

Conclusie aanlegfase
Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Gebruiksfase
De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ten behoeve van de realisatie van een nieuwe reguliere burgerwoning wordt gasloos opgeleverd en zorgt dan ook niet voor stikstofemissie. De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen zorgen hier echter wel voor.

De verkeersgeneratie van het planvoornemen is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met een ligging in het 'buitengebied'. Er is, worstcase, uitgegaan van de maximale normen. Voor een woning in de klasse 'koop, huis, vrijstaand' in het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente kan op grond van de CROW-kengetallen worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 mvt/etmaal en maximaal 8,6 mvt/etmaal. Theoretisch gezien is hiermee geen sprake van een toename in het aantal verkeersbewegingen, aangezien in het plangebied reeds een vrijstaande bedrijfswoning aanwezig is waarvoor eenzelfde verkeersgeneratie kan worden aangehoudenen. In totaal worden met het planvoornemen maximaal 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal gegenereerd. Dit betreft het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal in beide richtingen voor de nieuwe situatie. Voor de volledigheid zijn eveneens 16 zware vrachtbewegingen per maand (bewegingen voor bijvoorbeeld een ophaaldiensten en vuilniswagens) meegenomen in de berekening.

De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onzekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Conclusie gebruiksfase
Het rekenresultaat met de ingevoerde verkeersbewegingen is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Planologische gebiedsbescherming
Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wnb wijzen gedeputeerde staten van de provincie gebieden in hun provincie aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant hebben in dat kader het Natuurnetwerk Brabant (NNB) aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening is in artikel 3.16 tevens geregeld dat er een externe werking uitgaat van het NNB. Dat betekent dat regelingen met betrekking tot NNB-gebieden niet alleen in acht moeten worden genomen bij ontwikkelingen in de NNB-gebieden maar mogelijk ook bij ontwikkelingen buiten deze gebieden. Dat laatste is het geval wanneer er sprake is van een aantasting van ecologische waarden en kenmerken van NNB-gebied. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNB weergegeven.

Figuur 12: Ligging plangebied ten opzichte van gebieden die deel uitmaken van het NNN/NNB. Het plangebied wordt begrensd door de buitenste kadastrale perceelsgrenzen van perceel 667 (bron: 'Kaart 4: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', behorende bij de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant).

Zoals volgt uit de kaart 'Kaart 4: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', behorende bij de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant worden delen van het plangebied aangemerkt als NNB. Er zijn geen ingrepen voorzien in gebieden die worden aangemerkt als NNB. De nieuwe bestemming 'wonen' heeft bovendien minder impact op het NNB dan de functies die zijn toegestaan onder het huidige juridisch-planologische regime, te weten een agrarisch bouwvlak met agrarische bedrijfswoning. Aangezien ook de feitelijke omgevingscondities (nagenoeg) gelijk zullen blijven, is geen sprake van een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB.

Soortenbescherming

BRO heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldbezoek. Het veldonderzoek is uitgevoerd door een ecoloog van BRO die het plangebied op 14 juli 2022 bezocht heeft. Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van expert judgement nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Voor het in dit kader opgestelde onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Aan de hand van het verkennende onderzoek is beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk (kunnen) voorkomen binnen het plangebied. Tevens is een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. De uitkomsten daarvan zijn beschreven in

de vorige twee subparagrafen. In het vervolg van deze subparagraaf zullen de uitkomsten van de toetsing aan wetgeving ten aanzien van soortenbescherming worden samengevat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Vogels
In de te slopen landbouwschuur zijn enkele braakballen van de kerkuil aangetroffen, welke hier een roestplaats heeft of had. Tijdens een verkennend natuurwaardenonderzoek (uitgevoerd in 2022, zie bijlage 3) is een rustplaats van een kerkuil in de landbouwschuur vastgesteld. Op 5 september en 10 oktober 2022 en op 6 maart 2023 is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van kerkuilen. Er zijn geen kerkuilen waargenomen en geen sporen gevonden die op het gebruik van de landbouwschuur als rustplaats duiden. Als gevolg van het slopen van de schuur, wordt geen vaste rust- of nestplaats van kerkuilen beschadigd of vernietigd. Zie bijlage 4 voor de rapportage van de nadere beoordeling.

De monumentale linde direct ten westen van de woning is deels hol en is de roest- of nestplaats van een bosuil. Deze werd tijdens het veldbezoek waargenomen. In de gebouwen zijn nesten van huismus en gierzwaluw redelijkerwijs uitgesloten. Voor de huismus is de locatie te afgelegen, zonder voldoende geschikt leefgebied in de directe omgeving. Er zijn geen huismussen gezien of gehoord tijdens het veldbezoek. Ook voor de gierzwaluw zijn de gebouwen te afgelegen. Rondom de bebouwing zijn tijdens het veldbezoek regelmatig twee roepende en vliegende buizerds waargenomen. De exacte nestlocatie is niet aangetroffen, maar deze bevindt zich niet in de directe omgeving van de woning (ca 50 meter). In de winter zou het nest beter kunnen worden gelokaliseerd, maar om de voorgenomen werkzaamheden te toetsen is dat in dit geval niet noodzakelijk. In alle beplanting en bebouwing kunnen mogelijk ‘algemene’ soorten als merel, roodborst, heggenmus, zwartkop, winterkoning, grasmus, tjiftjaf en houtduif tot broeden komen.

Ten aanzien van de bosuil is geadviseerd de directe omgeving van de monumentale linde rustig te houden. Voor verdere adviezen wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna. Naar aanleiding van deze aanbeveling is in het LIP een vrijwaring rondom de linde opgenomen en behoeve van de bosuil en zijn twee nestkasten toegevoegd.

Vleermuizen
Volgens verspreidingsgegevens van de Zoogdiervereniging is het plangebied gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis en watervleermuis.

De woning bevat geschikte doorgangen naar de spouwmuur en ruimtes onder het dak, in de vorm van kieren tussen de buitengevel en overschot. Aan beide kopgevels zijn hier meerdere uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Omdat de aanwezigheid van een verblijfsplaats is hiermee aannemelijk werd geacht, is een ecologisch vervolgonderzoek uitgevoerd.

Ecologisch vervolgonderzoek
In het najaar van 2022 en het voorjaar van 2023 is de bebouwing onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021. Uit dit ecologisch vervolgonderzoek (zie bijlage 5) volgt dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in het te slopen gebouw. Geconcludeerd is dat als gevolg van de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten, geen vleermuis wordt verstoord of gedood en geen verblijfplaats wordt verstoord, beschadigd of

vernield. De sloop- en bouwactiviteiten in het onderzoeksgebied leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

De tamme kastanjes langs de oprijlaan bevatten erg veel spleten, kieren en spechtholtes (figuur 13). Deze kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze bomen blijven wel behouden. Er gaat geen potentieel (essentieel) foerageergebied en/of vliegroutes verloren, gezien er geen aspecten als grote hoeveelheden opgaand groen, oppervlaktewater en lijnvormige landschapselementen verloren gaan.

Grondgebonden zoogdieren
Het plangebied vormt een geschikte habitat voor grondgebonden zoogdieren. Soorten als egel en ree kunnen in het plangebied worden waargenomen. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Daarbij geldt voor al deze soorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

Volgens de verspreidingsgegevens komen in de omgeving van het plangebied ook de niet vrijgestelde soorten wezel, hermelijn, bunzing, steenmarter, eekhoorn en das voor. Binnen het plangebied is geschikt leefgebied aanwezig voor al deze soorten. Door de ontwikkeling wordt dit leefgebied verbeterd. Binnen de gebieden waar wordt gewerkt zijn geen sporen of verblijfplaatsen van de genoemde soorten aangetroffen. Enkel in de holtebomen (monumentale linde en tamme kastanjes) kunnen verblijfplaatsen van deze soorten voorkomen, deze blijven echter allen behouden. De aanwezigheid van andere strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn op basis van de verspreidingsgegevens en/of het ontbreken van geschikt habitat eveneens redelijkerwijs uitgesloten.

Overige dier- en plantensoorten
Negatieve effecten op en overtredingen ten aanzien van overige soorten, namelijk reptielen, vissen, ongewervelde soorten en vaatplanten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Algemene opmerkingen en aanbevelingen
Het verdient opmerking dat te allen tijde rekening gehouden dient te worden met zorgplicht die is neergelegd in artikel 1.11 Wnb. Op grond van dit artikel zijn niet alleen planten en dieren waarvoor in de Wet Natuurbescherming specifieke beschermingsmaatregelen geëist worden beschermd maar alle in het wild levende planten en dieren beschermd. Deze plicht houdt in dat het noodzakelijk is om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke wordt gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

Tot slot wordt vermeld dat het (eventueel) verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd of om middels een controle de aanwezigheid van een broedgeval uit te sluiten, om zo overtreding van de regels uit de Wnb redelijkerwijs te voorkomen.

4.8.3 Conclusie

Ten aanzien van gebiedsbescherming blijkt uit de berekeningen dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten bevat die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Er bestaan ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan ten aanzien van het aspect ecologie. De relevante maatregelen zijn verankerd in het LIP. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Ten behoeve van het wijzigingsplan is eerst een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Vanwege de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek is een vervolgonderzoek verricht, waarna saneringen in overeenstemming met het Besluit uniforme sanering (hierna: ‘Bus’) zijn uitgevoerd. In paragraaf 4.9.2 worden achtereenvolgens het verkennend bodemonderzoek, het vervolgonderzoek en de sanering in overeenstemming met het Bus beschreven.

4.9.2 Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek
Lycens heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5897. Onderdeel van het onderzoek was tevens een vooronderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5725. Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van circa 5.535 m^2. Voor het volledige onderzoeksrapport (d.d. 30 september 2022) wordt verwezen naar bijlage 6 bij de toelichting. De belangrijkste uitgangspunten en conclusies uit betreffend bodemonderzoek zijn opgenomen in de navolgende alinea’s.

Vooronderzoek NEN 5725
Er is allereerst een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725. Op basis van het historisch gebruik van de locatie werd de onderzoekslocatie beschouwd als verdacht ten aanzien van bestrijdingsmiddelen. Vanwege het jarenlange gebruik van de locatie werden (licht) verhoogde gehalten verwacht waardoor de locatie als verdacht werd beschouwd ten aanzien van chemische parameters. In verband met het langdurige agrarische gebruik van de locatie en de toepassingen van asbesthoudende materialen werd de onderzoekslocatie beschouwd als verdacht ten aanzien van asbest. Verder werden ten aanzien van asbest een aantal verdachte deellocaties onderscheiden.

In het kader van het bodemonderzoek conform de NEN 5740 en de NEN 5707 zijn hypotheses gesteld over het karakter van de deellocatie(s) binnen de onderzoekslocatie. De hypotheses vormden het uitgangspunt voor de gevolgde onderzoeksstrategieën tijdens dit onderzoek. Per deellocaties zijn één of meerdere onderzoeksstrategieën gehanteerd.

Maaiveldinspectie en visuele waarnemingen
Tijdens de maaiveldinspectie zijn plaatselijk asbestverdachte golfplaten aangetroffen op het maaiveld. Een deel van deze platen bevinden zich op met beton verhard maaiveld en een deel bevindt zich op onverhard maaiveld. Ter plaatse of rondom deze platen zijn geen losse stukjes asbestverdacht materiaal waargenomen op of in de bodem.

Het vrijkomende materiaal is zintuiglijk beoordeeld op samenstelling, geur, kleur en overige bijzonderheden die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn verder plaatselijk bijmengingen met baksteen waargenomen in de bovengrond. In het veld is vastgesteld dat eenduidig sprake is van baksteen dat niet vermengd is met andersoortig puin en/of asbestverdacht materiaal. Om deze reden wordt dit niet als verdacht beschouwd ten aanzien van asbest. Ter plaatse van de druppelzones zijn geen bijzonderheden/asbestverdachte materialen aangetroffen.

Laboratoriumonderzoek
Voor de beoordeling van de kwaliteit van de grond en het grondwater zijn mengmonsters van de boven- en ondergrond en grondwatermonster(s) chemisch-analytisch onderzocht op het standaardpakket). Daarnaast zijn van de toplaag mengmonsters samengesteld en onderzocht op OCB's. Van de bovengrond zijn ook mengmonsters samengesteld en conform NEN5898 onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Verder zijn van de verdachte deellocaties mengmonsters samengesteld en onderzocht op asbest. Op basis van de analyseresultaten is besloten om de deelmonsters van MM BG 01 separaat te analyseren op koper.

Analyseresultaten grond
Chemisch-analytisch zijn in de bovengrond op het overige terreindeel licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond. Verder blijkt dat de bovengrond ter plaatse van gat 10 een sterk verhoogd gehalte aan koper bevat. De omvang van de sterke verontreiniging is op basis van de huidige onderzoeksresultaten nog onbekend. In de ondergrond zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond. De licht tot sterk verhoogde gehalten zijn te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen en/of het gebruik van de locatie door de jaren heen. Gesteld wordt dat de verhoogde gehalten voor 1987 zijn ontstaan waardoor geen sprake is van de zorgplicht uit de Wet Bodembescherming. Verder zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan OCB's aangetoond in de toplaag. Deze licht verhoogde gehalten zijn te relateren aan het historische gebruik van de locatie.

Analyseresultaten asbest
Ter plaatse van druppelzones 2, 4 en 12 sprake van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Ter plaatse van de overige druppelzones en de oprit zijn hooguit asbestgehalten aangetoond die niet de norm voor nader onderzoek en interventiewaarde overschrijden.

Analyseresultaten grondwater
Chemisch-analytisch zijn in het grondwater geen concentraties boven de streefwaarde aangetoond.

Aanbevelingen
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek volgt dat ter plaatse van gat 10 een sterke verhoging met koper aanwezig is. Vervolgonderzoek is noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging te bepalen. Op grond van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek wordt bodemsanering noodzakelijk geacht. Verder is ter plaatse van druppelzones 2, 4 en 12 sprake van ernstige bodemverontreiniging met asbest. In het kader van de herontwikkeling wordt door Lycens geadviseerd om deze verontreinigingen te saneren. Na de sanering van de asbestverontreiniging vormt de bodemkwaliteit ter plaatse van de druppelzones geen belemmering meer voor de geplande herontwikkeling.

Aanvullend bodemonderzoek
Zoals reeds beschreven kan op grond van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek worden geconcludeerd dat vervolgonderzoek noodzakelijk was om de omvang van de aangetroffen koperverontreiniging nader te bepalen. Hiertoe is door Geonius een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd conform de strategieën NTA 5755 en NEN 5740). Voor het volledige onderzoeksrapport (d.d. 8 februari 2023) wordt verwezen naar bijlage 7. De belangrijkste elementen uit het onderzoek zijn uitgelicht in de navolgende alinea.

Na het uitvoeren van het nader bodemonderzoek bleek het volgende:
- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 010A is matig verontreinigd met koper. De bodemindex is hier 0.6;
- de ondergrond (0,9-1,2 m-mv) ter plaatse van boring 010A is niet verontreinigd met koper;
- de bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 010B t/m D is niet verontreinigd met koper;
- de bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 010E is licht verontreinigd met koper;
- indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief “achtergrondwaarde” tot “industrie”;
- op basis van de analyseresultaten is bepaald dat voor de voorgenomen werkzaamheden in de bodem de ‘basishygiëne’ conform de CROW 400 van toepassing is.

De sterke verontreiniging (bodemindex 4.22) met koper ter plaatse van gat/boring 10 die in het verkennend bodemonderzoek is aangetoond is in het aanvullend onderzoek niet bevestigd. Dezelfde laag (0-0,5 m-mv) is op het zelfde boorpunt in het aanvullend bodemonderzoek matig verontreinigd (bodemindex 0.6). De bovengrond van gat/boring 10 is representatief gesteld voor de laag eronder van 0,5-0,9 m-mv. Op basis van de huidige resultaten wordt gesteld dat de matige verontreiniging met koper in 010A is aanwezig tot 0,9 m-mv.

Volgens de met GPS gemeten coördinaten is boring 010A op dezelfde plek verricht als gat/boring 10 van het verkennend bodemonderzoek. Ter bevestiging dat rondom de matige verontreiniging geen sterke verontreiniging aanwezig is, is de bovengrond van de omliggende boringen geanalyseerd op koper. De bovengrond ter plaatse van boring 010E is licht verontreinigd met koper, de andere boringen (010B t/m 010D) zijn niet verontreinigd met koper. Er is geen directe relatie met de bijmengingen aangetoond.

Uit de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek volgt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het grote verschil in mate van verontreiniging is het zeer waarschijnlijk dat in het verkennend bodemonderzoek in de bovengrond van gat/boring 10 een klein deeltje metaal aanwezig was dat ervoor gezorgd heeft dat in het verkennend bodemonderzoek een sterke verontreiniging met koper is aangetoond. De sterke verontreiniging met koper wordt thans niet aangetroffen. De matige verontreiniging met koper vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik

en de voorgenomen werkzaamheden en er is op basis van het matig verhoogde gehalte koper geen saneringsnoodzaak aangetoond.

Op 19 augustus 2023 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant middels het verlenen van een beschikking ingestemd met de uitgevoerde saneringen van de bodem op grond van art 14 van het Besluit uniforme sanering (zie bijlage 8). Er zijn geen beperkingen ten aanzien van het beoogde gebruik.

4.9.3 Conclusie

De chemische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan. De saneringen zijn in overeenstemming met het Besluit uniforme sanering uitgevoerd. Gedeputeerde Staten hebben hiermee ingestemd. De uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

Waterschap
Keur
Sinds maart 2015 bestaat er een gezamenlijke Keur die opgesteld is door de Brabantse Waterschappen. Voor waterschap Aa en Maas, waaronder Land van Cuijk valt, zijn de regels uit deze gezamenlijke keur formeel ondergebracht in de ‘Keur Waterschap Aa en Maas 2015’ (Keur). Op grond van de Keur zijn algemene regels (‘Algemene regels Waterschap Aa en Maas’; Algemene Regels) en een aantal beleidsdocumenten opgesteld. Relevant voor woningbouw is de kwestie van het afvoeren van hemelwater. In artikel 3.6 van de Keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning over te gaan tot het tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen van regenwater. In artikel 15 van de Algemene Regels is vervolgens een bepaling opgenomen aan de hand waarvan in bepaalde gevallen vrijstelling kan worden verleend van het in artikel 3.6 van de Keur vastgelegde verbod. Een voorbeeld van wanneer vrijstelling kan worden verleend is wanneer de toegevoegde verharde oppervlakte maximaal 500 m^2 is.

Naast bovengenoemde is voor ruimtelijke ontwikkelingen relevant dat het uitgangspunt is dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Dit is als zodanig vastgelegd in de ‘Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater’ van Waterschap Aa en Maas. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. In

dit kader wordt door waterschappen in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden met betrekking tot hemelwater dat op verharde oppervlakten, waarbij de eerste optie het meest en de vijfde optie het minst wenselijk wordt bevonden:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

Waterbeheerplan
Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.
In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem: Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
3. Schoon Water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

Legger
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Provincie
De provincie Noord-Brabant heeft het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021' (PMWP) opgesteld. In dit document verwoordt de provincie hoe ze de komende jaren gaat werken aan een veilig en

gezond milieu. Hierbij wordt een integrale aanpak gehanteerd waarbij gekeken wordt naar de duurzame fysieke leefomgeving als één geheel. Schone bodem, water en lucht worden onderkend als fundament van een gezonde leefomgeving en van een natuur die rijk is aan planten- en diersoorten. Van belang hierbij is dat het PMWP allen bindend is voor de provincie zelf.

4.10.2 Onderzoek

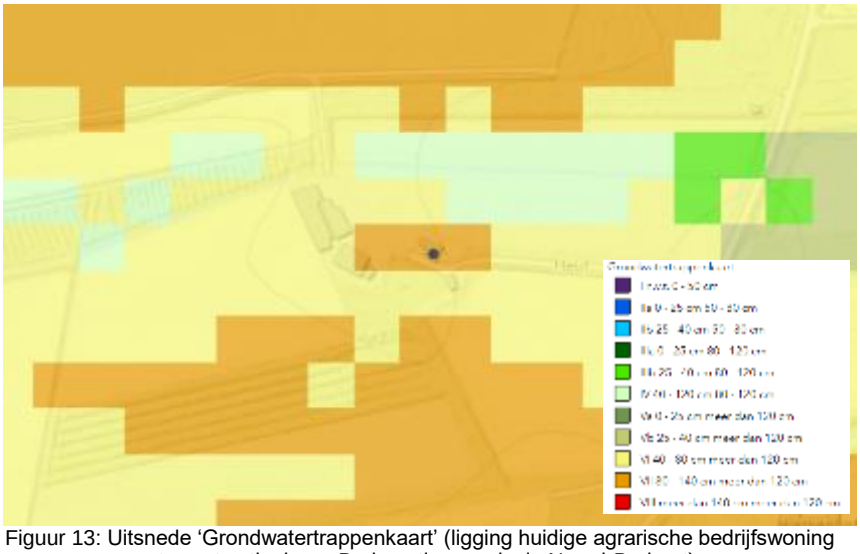
Oppervlaktewater
In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal oppervlaktewateren. Het betreft hierbij waterlopen en ven. De afstand tussen de locatie waar de transformatie van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning plaatsvindt en betreffende oppervlaktewateren bedraagt ten minste circa 220 meter. Gelet op de afstand tot deze oppervlaktewateren en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen liggen (negatieve) effecten op betreffende oppervlaktewateren niet voor de hand.

Afvalwater
Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de transformatie van de huidige agrarische bedrijfswoning en een omzetting van deze bedrijfswoning naar een burgerwoning. De huidige agrarische bedrijfswoning is aangesloten op het gemeentelijke rioleringsnetwerk. Het betreft hierbij een gemeentelijke drukriolering. Dit netwerk is daarom reeds aanwezig. De toekomstige burgerwoning zal op dit bestaande rioleringsnetwerk worden aangesloten. Op eigen terrein zal een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Indien in de omgeving nog geen sprake is van een gescheiden rioleringssysteem, wordt op die manier geanticipeerd op een toekomst waarin mogelijk wel sprake zal zijn van een gescheiden rioleringssysteem in de omgeving. Wanneer nu al sprake is van een gescheiden systeem, dan zal het plangebied hierop meteen tijdens de realisatie van de beoogde woning worden aangesloten.

Ten aanzien van de hoeveelheid afvalwater die wordt geproduceerd wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van gemiddeld 2,5 personen per wooneenheid en een waterverbruik van 10 l/i.e./uur. Aangezien sprake is van een toename van in totaal 2,5 i.e. (1 woning x 2,5 personen per wooneenheid), is er sprake van een totale vuilwaterbelasting van 25 liter/uur, wat gelijk staat aan 0,025 m^3/uur. Aangezien het aantal woningen binnen het plangebied niet toeneemt, kan worden aangenomen dat dit geen toename is ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee is ook aannemelijk dat het bestaande rioleringsstelsel de afvalwaterproductie van de beoogde woning zonder problemen kan verwerken.

Grondwater
Voor het bepalen van de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied kan in beginsel gebruik gemaakt worden van de ‘Bodematlas’ van de provincie Noord-Brabant[16]. Uit de ‘Grondwatertrappenkaart’ die onderdeel uitmaakt van deze ‘Bodematlas’ volgt dat daar waar sprake zal zijn van de transformatie van de naar burgerwoning om te zetten agrarische bedrijfswoning sprake is van grondwatertrap VI of VII. Een en ander is zichtbaar in navolgende uitsnede uit de ‘Grondwatertrappenkaart’.

[16] Zie https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/bodematlas.



Figuur 13: Uitsnede ‘Grondwatertrappenkaart’ (ligging huidige agrarische bedrijfswoning aangegeven met zwarte stip; bron: Bodematlas provincie Noord-Brabant).

Bij grondwatertrap VI is sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40 cm – 80 cm en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 cm. Bij grondwatertrap VII is sprake van een van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 cm – 140 cm en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 cm. Deze grondwaterstanden zullen geen belemmeringen opleveren voor de transformatie naar burgerwoning. De voorgenomen ontwikkelingen zullen verder zowel kwantitatief als kwalitatief gezien geen significante invloed hebben op het grondwater.

Hemelwater

Binnen het plangebied is op dit moment reeds verhard oppervlak aanwezig. Het betreft hierbij de volgende verhardingen:

Object	**Verhard oppervlak (m^2)**
Bakhuis	35
Bedrijfswoning	87
Terras	50
Kippenschuur	25
Landbouwschuur	196
Stelconplaten (voor en achter landbouwschuur)	80
Silo	6
Loodsen	178
Schuren	384
Totaal (excl. mestkelder)	**1.041**

Uit het hiervoor weergegeven overzicht volgt dat binnen het plangebied op dit moment circa 1.041 m^2 aan verharding aanwezig is, exclusief de oppervlakte van de mestkelder aan de achterzijde van de landbouwschuur. De oppervlakte van deze mestkelder is op dit moment onbekend.

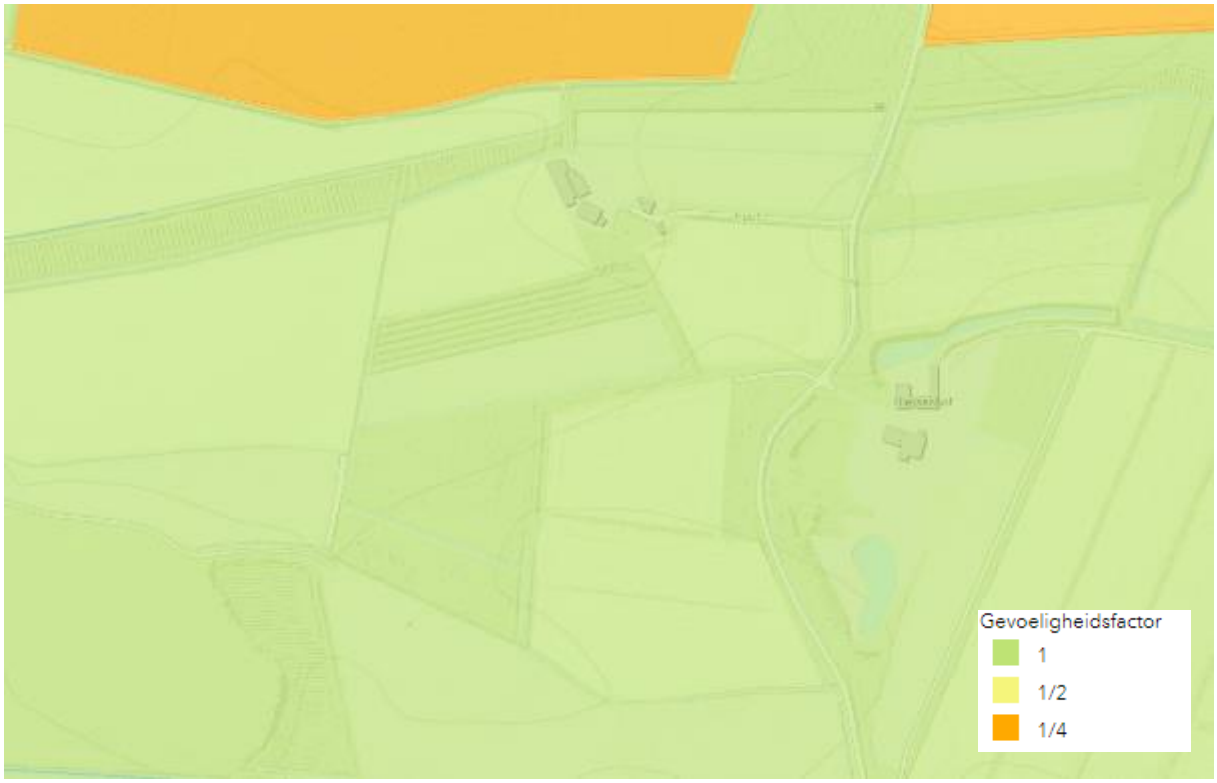
In de toekomstige situatie zullen de volgende verhardingen aanwezig zijn:

Object	**Verhard oppervlak (m^2)**
Woning	158
Bijgebouwen (inclusief bakhuis)	100
Terras	50
Totaal	**308**

Uit de hiervoor weergegeven tabel volgt dat binnen het plangebied in de toekomstige situatie 308 m^2 aan verhard oppervlak is. Dit betekent dat er ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een afname in de totale hoeveelheid verhard oppervlak van in totaal 733 m^2. Aangezien geen sprake is van een toename in verharding van meer dan 500 m^2, hoeft op grond van de Keur van waterschap Aa en Maas geen hemelwatervoorziening te worden gerealiseerd.

De gemeente Land van Cuijk heeft, in tegenstelling tot hetgeen volgt uit de Keur van het waterschap, aangegeven dat hemelwater van de bebouwing en ander verhard oppervlak volledig dient te worden geïnfiltreerd op eigen terrein en dat geen overstort mag worden gemaakt op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor het berekenen van de omvang van de benodigde hemelwaterberging wordt uitgegaan van de formule als bepaald in artikel 15, eerste lid, onderdeel e van de Algemene regels van waterschap Aa en Maas. Deze formule luidt als volgt: *benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)*. Ten aanzien hiervan dient wel nog te worden opgemerkt dat in dit geval niet uitgegaan dient te worden van de toename in verharding maar van de totale hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie.

Uit de ‘Kaarten voor beschermde gebieden’ (Keurkaarten) van waterschap Aa en Maas blijkt dat de gevoeligheidsfactor voor het plangebied 1 bedraagt. Een uitsnede van betreffende kaart is opgenomen in navolgende figuur.



Figuur 14: Uitsnede uit 'Kaarten voor beschermde gebieden' (Keurkaarten; bron: Waterschap Aa en Maas).

In de nieuwe situatie zal de totale hoeveelheid verharding naar verwachting naar verwachting 308 m^2 gaan bedragen. Gelet op de gevoeligheidsfactor (1) dient daarom een waterbergingsvoorziening te worden gerealiseerd met een omvang van 18,48 m^3. Op eigen terrein bestaan voldoende mogelijkheden om in de benodigde hemelwatervoorziening te voorzien, ook wanneer wordt gekozen voor bovengrondse opvang. Het is hierbij de hemelwatervoorziening aan te leggen boven de GHG.

Herstellen ven
Het oude ven ten zuidwesten van de nieuwe woning is in de loop der jaren verwilderd. Door de aanwezigheid van bomen en bladverlies is het ven zijn functie verloren. In de toekomst zien de initiatiefnemers hier kansen het ven te herstellen. Voor het herstel van dit ven zal moeten worden voldaan aan de regels van de Keur Waterschap Aa en Maas 2015 en de Algemene regels Waterschap Aa en Maas. In dit kader zijn in elk geval artikel 3.1 van de Keur en artikel 4 van de Algemene regels relevant.

4.10.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ geldt enkel voor het uiterst noordwestelijke deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming. Het betreft hierbij de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. In onderstaande figuur is aangegeven welke gronden met deze dubbelbestemming zijn bestemd.

Figuur 15: Gronden met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (opgelicht; begrenzing plangebied indicatief aangeduid in blauw; bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Indien sprake is van het bouwen van bouwwerken groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 50 cm geldt een archeologische onderzoeksplicht.

In onderhavig geval zal niet gebouwd worden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Er is daarom geen sprake van een archeologische onderzoeksplicht.

4.11.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.12 Cultuurhistorie

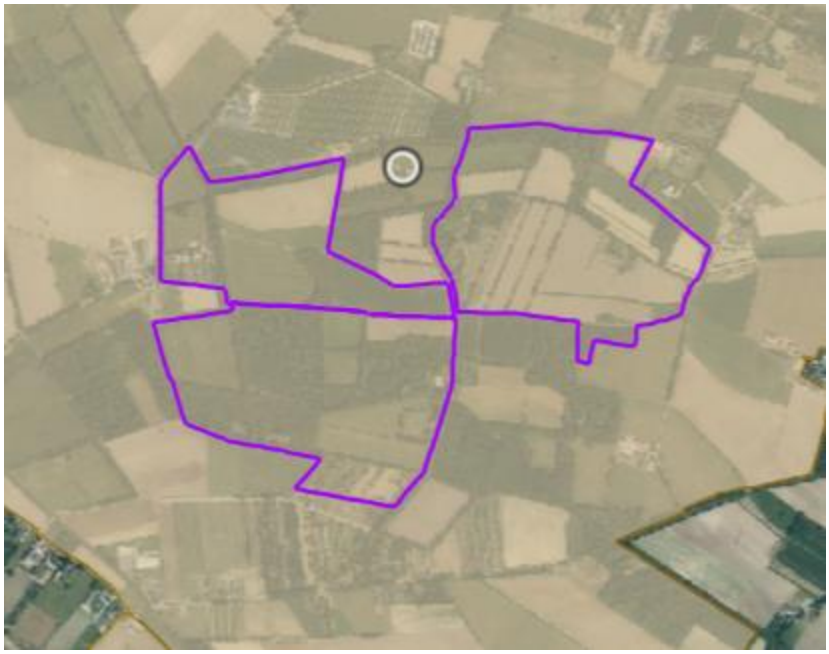
4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan 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.

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de verbeeldingen van de vigerende bestemmingsplannen ‘Buitengebied 2010’ en ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant[17] is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in de navolgende figuur.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (met cirkelaanduiding van locatie Heuf 12 in Beers) ; bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant herziening 2024).

Uit de CHW volgt dat er binnen het plangebied een object van cultuurhistorische waarde aanwezig is. Het betreft hierbij de ‘Tilia europaea De Heuf 12’, een monumentale Hollandse knotlinde uit 1600-1700. Ook op de verbeelding van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ is ter plaatse van deze boom een functieaanduiding ‘monumentale boom’ opgenomen. Gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn bestemd voor “*de bescherming cq. instandhouding van de groeiplaats van (potentieel) monumentale bomen*[18]”. In onderhavig wijzigingsplan is betreffende functieaanduiding overgenomen op de verbeelding. Ook is er ten aanzien hiervan een koppeling tussen de verbeelding en de planregels aangebracht. In de bouwregels van onderhavig wijzigingsplan is daarnaast bepaald dat het in beginsel niet is toegestaan om bouwwerken te bouwen ter plaatse van de aanduiding ‘monumentale boom’, met uitzondering van transformatie van bestaande bouwwerken en hekwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter. Hiermee is de monumentale boom in juridisch-planologisch opzicht voldoende beschermd.

[17] Zie https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1dab0b45b3234fffa8090a4bc8ae06f8.
[18] Artikel 5.1, onderdeel l, van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’.

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ is de huidige agrarische bedrijfswoning aan de Heuf 12 aangeduid met de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. In artikel 5.1, onderdeel f, van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ is bepaald dat gronden ter plaatse van deze aanduiding bestemd zijn voor behoud van karakteristieke bebouwing. Uit de plantoelichting volgt echter dat het gaat bebouwing als opgenomen in bijlage 7 en 8 bij de toelichting van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’.

Aangezien de huidige agrarische bedrijfswoning uit het jaar 1965 stamt, is het onwaarschijnlijk dat deze bedrijfswoning aan te merken is als karakteristiek. Er is daarom aanleiding om aan te nemen dat deze aanduiding foutief is opgenomen voor de huidige agrarische bedrijfswoning. Dat dit laatste ook daadwerkelijk het geval is volgt uit bijlage 8 bij de toelichting van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ (‘Actualisatie lijst karakteristieke objecten’). Hierin wordt het object ‘schuurtje’ aangemerkt als karakteristiek. Het ligt voor de hand dat hiermee wordt gedoeld op het bakhuis, aangezien dit stamt uit het jaar 1810. Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is de aanduiding karakteristiek daarom opgenomen ter plaatse van het historische bakhuis. Hiermee is de foutieve aanduiding van de huidige agrarische bedrijfswoning gecorrigeerd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich blijkens de CHW een aantal lijnen van hoge waarde. Het betreft hierbij wegen, waaronder de Heuf. De ontwikkelingen waarin onderhavig plan voorziet zullen plaatsvinden op geruime afstand van deze cultuurhistorisch waardevolle lijnobjecten. Aantasting van deze objecten is hiermee uitgesloten.

Op grond van de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant is het gehele plangebied aangemerkt als gebied met ‘Cultuurhistorische waarden’. In artikel 5.44 van de TAM-omgevingsverordening is het volgende bepaald:

“Artikel 5.44 Cultuurhistorische waarden
Een omgevingsplan ter plaatse van Cultuurhistorische waarden :

a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart;
b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing ; en
c. houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken en betrekt daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.”

Uit de CHW volgt dat het plangebied onderdeel is van cultuurhistorisch landschap ‘Beerse en Baardwijkse Overlaat’. Uit bijbehorende beschrijving volgt dat dit gebied bestaat uit laaggelegen terreinen en hogere ruggen. De laagten waren vanouds onbebouwd. Op de hogere terreinen lagen de boerderijen en landgoederen. Het gebied maakte deel uit van de Beerse Maas. Delen van de Peel-Raamstelling liggen in het gebied.

In onderhavig geval is voorzien in een landschappelijke inpassing middels het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Bij deze landschappelijke inpassing van het geheel is rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Het karakter van het landgoed zal in onderhavig geval worden behouden en versterkt. Hierdoor blijft ook het karakter van de landgoederenzone

waarin het landgoed zich bevindt behouden. Ook het voorgenomen herstel van het landschap met lanenstructuren en de opzet van onderdelen zoals fruitboomgaard geïnspireerd op het oorspronkelijke boerenerf. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar het LIP.
De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn vastgelegd in het wijzigingsplan. Het hiermee samenhangende beschermingsregime is hiermee gewaarborgd.

Welstand
Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen van de woning zal onder meer getoetst worden aan het wijzigingsplan en aan de welstandsnota. Voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan vindt geen directe welstandstoetsing plaats. Volledigheidshalve wordt wel reeds stilgestaan bij de relevante onderdelen in de welstandsnota en de wijze waarop met het bouwontwerp wordt omgegaan.

In de Welstandsnota van de voormalige gemeente Cuijk is bijzondere aandacht voor landgoederen en buitenplaatsen:
"*Landgoederen en buitenplaatsen kenmerken zich vaak door de statige panden die tezamen met het omliggende terrein een monumentale eenheid vormen. De laatste jaren wordt vanuit de rijksoverheid het aanleggen van nieuwe landgoederen gestimuleerd. Op de oudere buitenplaatsen en landgoederen is meestal de monumentenwet van toepassing. Deze stelt hoge eisen aan wijziging en onderhoud van de bebouwing. Bij de welstandsbeoordeling met betrekking tot beschermde buitenplaatsen en landgoederen wordt in principe uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de historische waarde van de bebouwing. Bij niet beschermde buitenplaatsen en landgoederen zal per geval bekenken moeten worden wat de kansen zijn voor behoud, herstel of aanpassing. Voor een uitgebreide beschrijving van dit bebouwingstype zie het hoofdstuk bebouwingstypen G3 Agrarisch buitengebied*. "

Ten aanzien van het bouwontwerp is relevant dat dit (zoveel mogelijk) in harmonie is met de omgeving. Het behoud van het historische bakhuis zal bijdragen aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van het plangebied. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar het door Architectenbureau Prent opgestelde 'Haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming "De Nieuwenhof", dat is toegevoegd als bijlage 10 bij deze plantoelichting. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt onder andere ingegaan op de huidige en historische context van 'De Nieuwenhof'.

4.12.4 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect cultuurhistorie. Door middel van de planregels voor de gronden met de aanduiding 'karakterstiek' ter plaatse van het bakhuisje en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied' is verzekerd dat het wijzigingsplan alle relevante regels bevat voor het beschermen van cultuurhistorische waarden. Daar komt bij dat via de welstandstoets bij een bouwaanvraag specifieke aandacht is voor de situering nabij landgoederen.

4.13 Spuitzones gewasbescherming

Voor afstanden tot locaties waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt gelden geen wettelijk vastgelegde eisen. In de jurisprudentie wordt echter uitgegaan van een spuitzone van 50 meter[19]. Binnen deze zone mag in beginsel geen gevoelige functie worden gerealiseerd. Ingevolge vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 50 meter op grond van locatiespecifiek onderzoek[20].

De afstand tussen de gronden in de omgeving van het plangebied waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt (kunnen) worden en de gronden binnen het plangebied waarop zich de toekomstige bebouwing zal komen te bevinden/die gebruikt zullen worden als tuin bedraagt circa 68 meter. De te behouden/op te richten bebouwing en de tuinen behorende bij de beoogde woning liggen hiermee niet binnen een spuitzone. Daar komt bij dat binnen en rondom het plangebied veel opgaand groen aanwezig is dat drift van eventueel in de omgeving van het plangebied toegepaste gewasbeschermingsmiddelen voor een belangrijk deel tegengaat.

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect spuitzones gewasbescherming.

4.14 Duurzaamheid

De gemeente Land van Cuijk heeft geen duurzaamheidsbeleid vastgesteld waaraan kan worden getoetst. Om die reden is de verantwoording ten aanzien van duurzaamheid voor wat betreft ruimtelijke plannen vormvrij. Daarom is een verantwoording op hoofdpunten opgenomen in deze paragraaf.

In onderhavig geval wordt op verschillende manieren ingezet op duurzaamheid. De volgende duurzaamheidsmaatregelen worden overwogen:

- Plaatsing PV-panelen op het dak;
- het treffen van klimaatadaptieve maatregelen met betrekking tot de infiltratie van hemelwater (specifiek in de vorm van het herstellen van een oud ven), waarmee tevens wordt beoogd negatieve effecten op de biodiversiteit te bewerkstelligen;
- het gasloos realiseren van de woning (de huidige woning is aangesloten op een propaantank);
- bouwhout gebruiken dat bij voorkeur afkomstig is van het eigen landgoed;
- een duurzame landschappelijke inpassing in de omgeving.

4.15 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

[19] Zie bijvoorbeeld ABRvS 23 september 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308), ABRvS 16 december 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:3018), ABRvS 30 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:855) en ABRvS 18 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:4299).
[20] Dit wordt bijvoorbeeld expliciet aangegeven door de ABRvS in een uitspraak van 18 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:4299).

Doorwerking projectgebied

De aard en omvang van de ontwikkelingen waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet geven geen aanleiding om te spreken van een project in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r, zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject. Er wordt namelijk voorzien in de transformatie van de huidige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aantal woningen dat binnen het plangebied aanwezig is neemt hierbij niet toe. Bovendien neemt de hoeveelheid ruimtebeslag vanwege bebouwing af met circa 522 m^2 (zie subparagraaf 4.10.2). Ook is er geen sprake van een project dat anderszins voorkomt op de C-of D-lijst van deze bijlage. Een vormvrije m.e.r.- beoordeling is daarom niet aan de orde.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels voor Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden, Bos, Wonen en Waarde Archeologie. Per bestemming zijn een bestemmingsomschrijving, bouwregels, afwijkmogelijkheden van de bouwregels, gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van de gebruiksregels en regels voor het uitvoeren van een werk en werkzaamheden opgenomen.

<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. In dit geval zijn een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene aanduidings-, afwijk- en wijzigingsregels opgenomen.

<u>Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels</u>

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen:

Agrarisch met waarden – Landschaps– en natuurwaarden
Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps– en natuurwaarden' zijn onder andere bestemd voor agrarische doeleinden. Ook zijn bijvoorbeeld groenvoorzieningen, (overharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen toegestaan. In onderhavig geval worden de gronden met deze bestemming onder andere ingezet voor het realiseren van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Bos
De voor 'Bos' aanwezen gronden zijn onder andere bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en de bijbehorende bosgroeiplaats, behoud, herstel en ontwikkeling van de houtteelt/hout-productie, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming aanwezige gronden zullen in onderhavig geval worden behouden en versterkt conform hetgeen is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Wonen
Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder andere aangewezen voor wonen, waarbij per bouwvlak niet meer dan één woning aanwezig mag zijn. In onderhavig geval is binnen het opgenomen bouwvlak een woning met een inhoud van maximaal 868 m^3 rechtstreeks toegestaan. Door middel van toepassing van de sloopbonus- en/ of groenbonusregeling is een latere uitbreiding tot maximaal 900 m^3 mogelijk op grond van de planregels. Tevens is behoud van de bestaande bijgebouwen, met een oppervlakte van in totaal 216 m^2 mogelijk. Ook zijn bijbehorende voorzieningen, zoals terrassen, tuinen, erven, paden, wegen, parkeervoorzieningen en water en waterhuiskundige voorzieningen toegestaan.

Waarde – Cultuurhistorie
De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden zoals deze worden genoemd in de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, onder andere bestaande uit:

1. (historische) ensemble-waarde;
2. groen- en landschapsstructuren; en
3. bijzondere landschappelijke elementen.

Waarde – Archeologie 5
De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Dit wijzigingsplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeenteraad/ college is daarom niet verplicht tot wettelijk kostenverhaal.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Kosten voor inrichting van het perceel en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:
- Vooroverleg;
- Participatie;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Onderhavig plan betreft een plan dat gebruik maakt van de in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, Herziening 2016’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid, welke in het kader van de vaststellingsprocedure van het moederplan onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg (destijds conform artikel 3.1.1 Bro). Het voorliggende wijzigingsplan behoeft derhalve niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg. Volledigheidshalve heeft wel afstemming met provincie en waterschap plaatsgevonden.

6.2.2 Participatie

De eigenaren van de volgende percelen zijn persoonlijk geïnformeerd over het plan om de agrarische bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning:

- Heuf 12 in Beers (eigenaar van het voedselbos)
- Heuf 25 en 27 in Beers
- Millseweg 7in Beers
- Millseweg 13 in Beers

Initiatiefnemer heeft het wijzigingsplan aan de hand van het LIP aan omwonenden voorgelegd en toegelicht.

Per gesprek is een gespreksverslag gemaakt. Uit de gesprekken volgt dat eigenaren positief zijn over het transformatieplan. De gespreksverslagen zijn toegezonden aan omwonenden. Er zijn geen nadere reacties op gekomen.

Conclusie
Er zijn gesprekken met omwonenden gevoerd aan de hand van het LIP. Op het voorgenomen transformatieplan is positief gereageerd. In en na de gesprekken zijn geen wensen voor aanpassing van het plan naar voren gebracht. Participatie heeft in dit geval daarom niet geleid tot wijzigingen ten opzichte van het voorgelegde concept transformatieplan met LIP.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf. Vaststelling van het wijzigingsplan vindt plaats door het college van burgemeester en wethouders. Daarna ligt het plan nogmaals 6 weken voor een ieder ter inzage en kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl