



# Wijzigingsplan

**Buitengebied Oploo, Driehoek 9**

NL.IMRO.1982.WPBuDriehoek9-VA01

Gemeente Land van Cuijk



## **Colofon**

Rapport: Wijzigingsplan Buitengebied Oploo, Driehoek 9

Rapportnummer: 2023.2515

Status: Vastgesteld

Datum: 25 oktober 2023

## **Projectlocatie**

Driehoek 9

5841 CW Oploo

## **Opdrachtnemer**

Reland

*Bezoekadres:*

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

*Correspondentieadres:*

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

[www.reland.nl](http://www.reland.nl)

## **Projectleiding**

Reland

*Telefoon*

085 043 1949

*Email*

[info@reland.nl](mailto:info@reland.nl)

© oktober 2023 Reland

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



# Inhoudsopgave

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding .....                                                         | 5  |
| 1.1 Aanleiding .....                                                                | 5  |
| 1.2 Plangebied .....                                                                | 5  |
| 1.3 Leeswijzer .....                                                                | 6  |
| Hoofdstuk 2 Huidige situatie .....                                                  | 7  |
| 2.1 Inleiding .....                                                                 | 7  |
| 2.2 Gebiedsprofiel .....                                                            | 7  |
| 2.3 Huidige situatie plangebied .....                                               | 7  |
| 2.4 Geldend bestemmingsplan .....                                                   | 8  |
| 2.4.1 Toetsing voorwaarden (artikel 41.5) Wijziging in de bestemming 'Wonen' ...    | 9  |
| Hoofdstuk 3 Planbeschrijving .....                                                  | 12 |
| 3.1 Ontwikkeling .....                                                              | 12 |
| 3.2 Landschappelijke inpassing .....                                                | 12 |
| HOOFDSTUK 4 Beleidskader .....                                                      | 14 |
| 4.1 Rijksbeleid .....                                                               | 14 |
| 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                         | 14 |
| 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....                            | 14 |
| 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                    | 15 |
| 4.2 Provinciaal beleid .....                                                        | 15 |
| 4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant .....                                            | 15 |
| 4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant .....                              | 15 |
| 4.3 Gemeentelijk beleid .....                                                       | 17 |
| 4.3.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Sint Anthonis .....                      | 17 |
| 4.3.2 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023 | 18 |
| HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten .....                                                 | 20 |
| 5.1 Milieu .....                                                                    | 20 |
| 5.1.1 M.e.r. plicht .....                                                           | 20 |
| 5.1.2 Bodem .....                                                                   | 20 |
| 5.1.3 Lucht .....                                                                   | 20 |
| 5.1.4 Geur .....                                                                    | 21 |
| 5.1.5 Geluid .....                                                                  | 22 |
| 5.1.6 Externe veiligheid .....                                                      | 22 |



|                                         |                                                 |           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.7                                   | Bedrijven- en milieuzonering .....              | 24        |
| 5.1.8                                   | Kabels en leidingen .....                       | 24        |
| 5.1.9                                   | Conventionele explosieven (CE).....             | 25        |
| 5.2                                     | Water.....                                      | 25        |
| 5.2.1                                   | Beleid .....                                    | 25        |
| 5.2.2                                   | Toekomstige waterhuishoudkundige situatie ..... | 26        |
| 5.3                                     | Natuur .....                                    | 27        |
| 5.3.1                                   | Gebiedsbescherming .....                        | 27        |
| 5.3.2                                   | Soortenbescherming .....                        | 27        |
| 5.4                                     | Archeologie .....                               | 27        |
| 5.5                                     | Landschap en cultuurhistorie .....              | 28        |
| 5.6                                     | Verkeer.....                                    | 28        |
| 5.6.1                                   | Mobiliteit .....                                | 28        |
| 5.6.2                                   | Parkeren.....                                   | 29        |
| <b>HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....</b> |                                                 | <b>30</b> |
| 6.1                                     | Economische uitvoerbaarheid .....               | 30        |
| 6.2                                     | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....          | 30        |
| <br><b>BIJLAGEN</b>                     |                                                 |           |
| Bijlage 1                               | - Landschappelijke inpassing                    |           |
| Bijlage 2                               | - Omgevingsdialoog                              |           |

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie aan Driehoek 9 te Oploo. Voorheen werden er activiteiten uitgevoerd ten behoeve van een hoveniersbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt en de locatie wordt enkel nog gebruikt voor woondoeleinden. De initiatiefnemer is niet voornemens om op de locatie een nieuw dan wel ander bedrijf op te richten, maar om de locatie te verkopen. Aangezien de locatie beschikt over een bedrijfsbestemming voor agrarisch-verwante bedrijven, is het planologisch-juridisch niet toegestaan om het perceel enkel in gebruik te nemen voor woondoeleinden, wat invloed heeft op de verkoopbaarheid van de locatie. Om de verkoopbaarheid van het perceel te vergroten, bestaat daarom de wens om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Het voornemen om de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en gronden te gebruiken ten behoeve van burgerbewoning is niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. In artikel 41.5 van het bestemmingsplan is een mogelijkheid (wijzigingsbevoegdheid) opgenomen waarmee de herbestemming mogelijk kan worden gemaakt. Hiervoor dient derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan plaats te vinden. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is op 29 september 2021 een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Op 6 juli 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk besloten om onder voorwaarde medewerking te verlenen aan het initiatief.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijziging van het bestemmingsplan. Onderliggend document betreft de toelichting behorende bij het wijzigingsplan waarin het plan wordt toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd. De gewenste situatie is geborgd in het planologische-juridische deel van het wijzigingsplan (regels en verbeelding).

## 1.2 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) betreft de locatie aan Driehoek 9 te Oploo en ligt binnen het perceel welke kadastraal bekend staat als gemeente Oploo, sectie M, nummer 629. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 6.610 m<sup>2</sup>.



*Figuur 1 Luchtfoto met plangebied rood omkaderd*

### 1.3

#### Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot voorziet hoofdstuk 6 in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Oploo en ligt ten oosten van de kern Oploo. In de omgeving van het plangebied is een menging aan functies te vinden. Naast woningen en (agrarische) bedrijvigheid zijn er tevens veel agrarische cultuur- en landbouwgronden te vinden. Gezien er zowel onbebouwde agrarische cultuur- en landbouwgronden als bebouwing aanwezig zijn, is sprake van een afwisseling van bebouwing en onbebouwde open gronden. Hierdoor kan de omgeving worden gekenmerkt als een halfopen gebied.

Het gebied waarbinnen het plangebied ligt, betreft het oude agrarische landschap en wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. Deze agrarische bedrijven liggen aan de oorspronkelijke verbindingswegen tussen de kernen. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akker complexen, oude provinciale wegen door de dorpen, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarische gebruik.

In de omgeving van het plangebied met het oorspronkelijke oude agrarische landschap, zullen agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Door verschillende ontwikkeling is sprake van een transitie van het gehele buitengebied.

### 2.3 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig (figuur 2). De gronden rondom de bebouwing zijn ingericht en in gebruik als tuin. Aan de noordoostzijde van het perceel is een inrit aanwezig. Langs de randen van de locatie zijn ter afscherming bomen aangeplant.





*Figuur 2 Luchtfoto met huidige situatie plangebied*

## 2.4

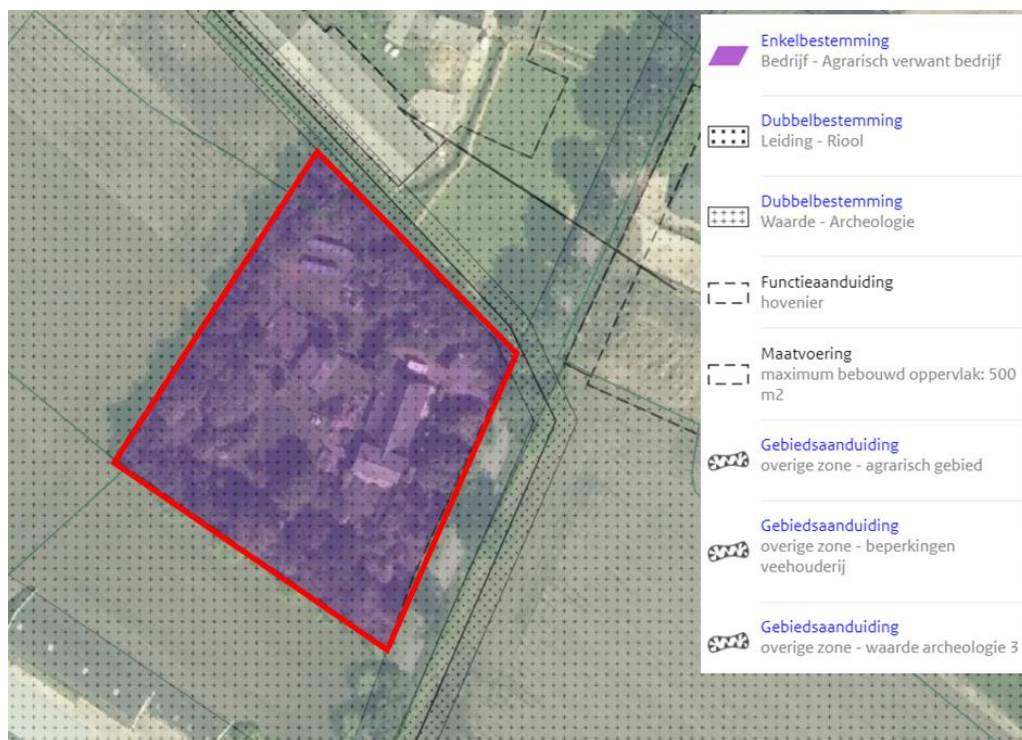
### Geldend bestemmingsplan

Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1' zoals vastgesteld op 10 maart 2016 heeft de planlocatie de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. Daarnaast zijn er een aantal maatvoerings-, functie-, gebiedsaanduidingen van toepassing (figuur 3).

Het gebruiken van de woning voor enkel woondoeleinden zonder ter plaatse enige bedrijfsactiviteiten uit te voeren is niet rechtstreeks mogelijk conform de planregels van het geldende bestemmingsplan. Om de locatie te herbestemmen naar 'Wonen' waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar particuliere burgerwoning, dient er een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te worden doorlopen.

In artikel 41.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid, dient te worden voldaan aan de bijbehorende voorwaarden. Onder de figuur is per voorwaarde aangegeven of er al dan niet kan worden voldaan.





Figuur 3 Uitsnede geldende bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

#### 2.4.1

##### Toetsing voorwaarden (artikel 41.5) Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant bedrijf', met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen';
- b. de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

met dien verstande dat:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan;

*Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- b. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

*Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;

*De hoofdbebouwing binnen het perceel betreft de woning. De overige bebouwing doet dienst als bijgebouwen bij de woning. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/de huidige voorziening niet meer mogelijk is;

*De bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de hovenier zijn gestaakt en de locatie als zijnde bedrijfslocatie mag niet worden gebruikt voor enkel woondoeleinden. Derhalve dient de bedrijfsbestemming te worden omgezet naar een woonbestemming. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- e. het huidige gebruik als (agraris)ch bedrijf/van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;

*De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het hoveniersbedrijf zijn reeds gestaakt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbijbehorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;

*De gronden waarop de woning met bijgebouwen en tuin aanwezig zijn, worden omgezet naar een woonbestemming. De overige gronden worden, qua bestemming, in overeenstemming met de omliggende gronden en herbestemd naar 'Agrarisch'. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- g. het aantal woningen niet mag toenemen, tenzij tevens gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 41.6;

*In de beoogde situatie blijft het aantal woningen één, waardoor er geen sprake is van toename. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Dit betekent dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken maximaal de inhoud bedraagt zoals aangegeven in artikel 23.2.2, tenzij:

1. sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
2. vergunning wordt verleend voor behoud van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 40, lid 40.11 onder a. tot en met m;

*Er is geen sprake van overtollige bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- i. indien de woning is gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', wijziging uitsluitend is toegestaan mits:

1. wordt aangetoond dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven daardoor niet worden gehinderd;
2. ter plaatse van het te wijzigen bestemmings-/bouwvlak reële mogelijkheden voor hervestiging van een intensieve veehouderijbedrijf ontbreken;

*Niet van toepassing.*

- j. de mogelijkheden tot verwezenlijking, behoud en beheer van het (zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduidingen 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' niet worden aangetast of belemmerd;

*Niet van toepassing.*

- k. de mogelijkheden voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' niet worden aangetast of belemmerd;

*Niet van toepassing.*

- l. de wijziging gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;



*Met het opstellen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de aanwezige en bestaande kwaliteiten binnen het plangebied en de omgeving. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

m. de onder l. bedoelde verbetering mede kan betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. het wegnemen van verharding;
5. het slopen van bebouwing;
6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

*Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze landschappelijke inpassing is bijgevoegd in de bijlagen en weergegeven in paragraaf 3.2. Het realiseren, in stand houden en beheren van het landschapsplan is geborgd in de planregels van dit wijzigingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

n. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder l. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

*Niet van toepassing.*

o. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 23.

*Er wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 23 ('Wonen') zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 41.5, waardoor er gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ontwikkeling

De ontwikkeling heeft betrekking op het planologisch-juridisch borgen van de gewenste situatie, namelijk het gebruik van de gronden binnen het plangebied ten behoeve van woondoeleinden. De bestaande bebouwing in de vorm van een woning met bijbehorende bijgebouwen blijven in de beoogde situatie ongewijzigd behouden. Er vinden geen bouwkundige veranderingen plaats als gevolg van de ontwikkeling.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Het realiseren, beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels van onderhavig wijzigingsplan. In de navolgende paragraaf (3.2) wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

### 3.2 Landschappelijke inpassing

In figuur 4 is het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied weergegeven.. Deze landschappelijke inpassing is tevens bijgevoegd in de bijlage bij onderhavig wijzigingsplan

Het perceel is grotendeels omzoomd door middel van struweelhagen. Om de biodiversiteit te bevorderen is gekozen voor een samenstelling met veel besdragende struiken. Dit is een belangrijke voedselbron voor veel dieren en met name voor vogels. Tevens dient deze als schuilplek voor dieren en als goede voortplantingsmogelijkheid voor vooral vogels. Extra schuil- en nestmogelijkheden voor diverse fauna worden aan de buitenrand van het perceel vergroot door het stapelen van groenafval.

Midden op het terrein is een bloemweide gerealiseerd van circa 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit is een bloemrijk graslandmengsel met vaste inheemse soorten speciaal samengesteld om bijen, vlinders en andere bestuivende insecten te lokken en van voedsel te voorzien.

Verder is er een poel van circa 150 m<sup>2</sup> aanwezig, welke is gevuld met rondwater en dienst doet als drinkplaats voor de aanwezige dieren en leefgebied voor diverse insecten en andere dieren zoals kikkers, padden en salamanders. Daarnaast zorgt de oeverbegroeiing voor variatie aan beplanting. Nagenoeg alle hemelwaterafvoeren afkomstig van het hoofdgebouw monden uit in de poel zodat deze ook dienst doet als opvangbekken. De uitgegraven grond van de poel is op het terrein hergebruikt en aangeplant met erfbeplanting.

Om het boerderijkarakter een gezicht te geven zijn in de fruitboomgaard aan de openbare wegzijde een tiental hoogstamfruitbomen aangebracht en voor de woning staat een zestal lindebomen die jaarlijks worden geknot. Het toegangspad naar de voordeur wordt aan beide zijden begeleid door een rij beukenbomen. Aan de voor- en achterzijde van de woning zijn ook enkele hagen toegepast van liguster en beuk welke het kleinschalige karakter van het omliggende landschap versterken. Deze hagen worden omringd met bloemvakken met klassieke beplanting, zoals rozen en enkele



borders in een meer eigentijdse stijl. Op de zuidelijke erfgrens zijn enkele zomereiken geplaatst om het landschappelijke karakter te benadrukken.

Al het gebruikte plantmateriaal is inheems ofwel komen van nature in Oost- Brabant voor. De verhardingen bestaan uit oude gebakken klinkers en ter plaatse van de parkeergelegenheid is sprake van een onderhoudsarme natuurlijke halfverharding.



Figuur 4 Landschappelijke inpassing perceel Driehoek 9 Oploo



# HOOFDSTUK 4 Beleidskader

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast wat bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

De ontwikkeling, welke mogelijk wordt gemaakt met onderhavig wijzigingsplan, is niet in strijd met een van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling kleinschalig van aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.



#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag wanneer er nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn.

Het herbestemmen van de locatie aan de Driehoek 9 waarbij geen nieuwe functie dan wel bebouwing wordt toegevoegd, betreft geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

Met het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en vindt geen uitbreiding van het huidige bouwvlak plaats. Voor de gewenste situatie wordt enkel gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en ruimte. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de omgevingsvisie Noord-Brabant.

### 4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waarbij op 15 april 2022 een actualisatie heeft plaatsgevonden. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

#### Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het Landelijk gebied binnen het 'gemengd landelijk gebied' (figuur 5). Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies worden ontwikkeld die in evenwicht zijn met elkaar en de omgeving. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend.



*Figuur 5 Kaart IOV met plangebied rood omkaderd*

Binnen het Landelijk gebied is in artikel 3.68 opgenomen dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan is in artikel 3.69 opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning als is verzekerd dat:

- Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt de woning niet gesplitst in meerdere wooneenheden en zijn er enkel bijgebouwen bij de woning aanwezig, waardoor geen sprake is van overtollige bebouwing. Hierdoor wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

## 4.3

## Gemeentelijk beleid

### 4.3.1

#### Structuurvisie Buitengebied gemeente Sint Anthonis

Op 25 oktober 2018 heeft de voormalige gemeente Sint Anthonis de 'Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Dit is onder andere een aanvulling op de 'Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis'. In deze structuurvisie is het toekomstig beleid voor het buitengebied vastgelegd. In figuur 6 is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Kleurenpalet'.



Figuur 6 Kaart Structuurvisie Sint Anthonis met plangebied rood omcirkeld

#### 'Kleurenpalet'

##### Karakteristiek

Deelgebied 6 'Kleurenpalet' ligt in het midden van de gemeente Sint Anthonis. Het omvat het gebied om de kernen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven en of veehouderijen. Deze agrarische bedrijven en of veehouderijen liggen aan de oorspronkelijk verbindingswegen tussen de kernen op hoger gelegen gronden. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akker complexen, oude provinciale wegen door de dorpen, een stuk Landbouw ontwikkelingsgebied, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarische gebruik (paarden). Binnen deelgebied 6 zijn in vergelijking met de andere deelgebieden de meeste bebouwingskarakteristieken aanwezig. Deze bebouwingskarakteristieken bestaan uit bebouwingsconcentraties, zowel open als halfopen linten buiten de kernen en solitaire bebouwing zowel binnen als buiten de kernrandzones. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate voort uit andere functies (dan de agrarische) die in steeds sterkere mate de functionele karakteristiek van dit gebied zijn gaan bepalen.

#### *Gemeentelijke ambities*

Deelgebied 6, het 'Kleurenpalet', is het oude agrarische landschap van de voormalige gemeente Sint Anthonis. De oorspronkelijke kleinschalige karakteristiek van het landschap gaat gepaard met verbrede ontwikkelingen. Hierbij zijn de van oudsher agrarische bedrijfsactiviteiten meer overgegaan naar functies zoals wonen, toerisme, recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Belangrijk bij het toestaan van deze (nieuwe) functies ter plekke is dat ze de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten verder versterken, en de kleinschaligheid van het landschap respecteren en ondersteunen. Door de continue kleinschalige transformatie van functies zo goed mogelijk samen te laten gaan met landschappelijke versterking zal de kleinschalige groene landschapskarakteristiek zich in de loop van de tijd versterken. Het landschap wordt daarmee een stabiele drager van deze functieveranderingen.

Het omschakelen van een agrarisch-verwant bedrijf naar een woonbestemming, waarbij geen nieuwe bebouwing of functies worden toegevoegd draagt bij om het gebied in de omgeving van de kern Oploo leefbaar en aantrekkelijk te houden. Met onderhavige herbestemming wordt leegstand voorkomen. De ontwikkeling sluit aan bij het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

#### 4.3.2

##### **Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023**

Sinds 17 juni 2023 is de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk geldend. Op grond van artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening Brabant van de provincie Noord-Brabant kunnen ontwikkelingen in het buitengebied alleen plaatsvinden indien deze gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Dit kan in de vorm van verbetering van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatiemogelijkheden.

De Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk gaat er vanuit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd. Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is zijn 3 categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling

In dit geval betreft de ontwikkeling een omschakeling van een agrarisch-verwant bedrijf naar de bestemming Wonen. De omschakeling van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming behoort tot categorie 2: *“Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant bedrijf) in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m<sup>2</sup>, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing resteert”*.

Voor ontwikkelingen binnen categorie 2 dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is weergegeven in



paragraaf 3.2 en bijgevoegd als separate bijlage. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023.



# HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

## 5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de realisatie van het plan.

### 5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning komt niet voor in bijlage C of D van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen en hoeft voor de ontwikkeling tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

### 5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

In dit geval is het perceel in gebruik voor woondoeleinden en met onderhavig initiatief vindt geen roering in de grond plaats. Zoals gesteld in het principebesluit van de gemeente Land van Cuijk d.d. 6 juli 2022 is derhalve geen bodemonderzoek noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.



Ter plaatse van woningen dient sprake te zijn van een aanvaardbare situatie om voor langere tijd te kunnen verblijven. In de huidige situatie is sprake van een bestaande woning (bedrijfswoning) welke wordt gebruikt voor woondoeleinden. Ter plaatse kan dus reeds voor langere tijd worden verbleven. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Initiatief*

Het toevoegen of veranderen van een functie kan zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door veranderingen in het aantal verkeersbewegingen, kan er ook een verandering plaatsvinden met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van onderhavige ontwikkeling niet toeneemt. Het initiatief heeft dan ook geen onevenredig negatief effect op de luchtkwaliteit.

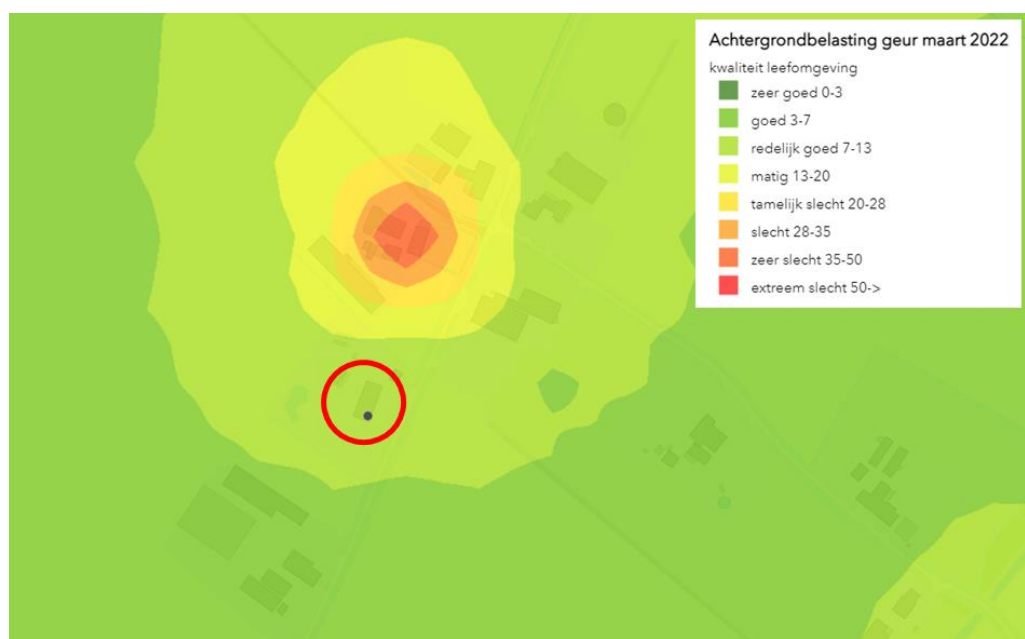
Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### 5.1.4

#### Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie voor geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals in het principebesluit van de gemeente Land van Cuijk d.d. 6 juli 2022 aangegeven, zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven met geuruitstoot aanwezig. Daarnaast is er conform de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat (7 tot 13 oue/m<sup>3</sup>) (figuur 7).



Figuur 7 Geurkaart achtergrondbelasting met plangebied rood omcirkeld

De geurbelasting ter plaatse van het plangebied wordt (met name) veroorzaakt door de veehouderij aan Driehoek 11. Deze veehouderij wordt/zal worden beëindigd, waardoor de geuruitstoot volledig zal verdwijnen. Het woon- en leefklimaat op het gebied van geur zal dus verbeteren. Aangezien er is de huidige situatie al sprake is van een redelijke goede geursituatie en dit in de beoogde situatie verbeterd, zijn er geen belemmeringen te verwachten.

#### 5.1.5

##### Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

In het kader van de Wet geluidhinder betreft de huidige bedrijfswoning reeds een geluidgevoelig object. Er vinden geen (bouwkundige) wijzigingen plaats aan de woning, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Ook heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de geluidsbelasting op omliggende geluidgevoelige objecten.

#### 5.1.6

##### Externe veiligheid

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

##### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico (PR)*

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

### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

### *Wanneer verantwoorden?*

| <b>Bron</b>                         | <b>Wanneer groepsrisicoverantwoording?</b>                                                    |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichtingen (Bevi)                 | Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.                         |
| Buisleidingen (Bevb)                | Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen .                    |
| Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt) | Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. |

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

### *Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk*

De gemeente Cuijk heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill, en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie, omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt, kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze



groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken inbreng van alle beleidsvelden hebben plaatsgevonden, allen dan kan er sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

#### *Initiatief*

In dit geval wordt geen nieuw kwetsbaar object toegevoegd. Met betrekking tot het aspect Externe Veiligheid vormt de gewenste wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in casu dan ook geen belemmering. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.1.7

#### **Bedrijven- en milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In de omgeving vinden momenteel veel ontwikkelingen plaats. Zo worden (agrarische) bedrijven beëindigd of getransformeerd tot nieuwe functies. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal er in de toekomstige situatie in de directe omgeving enkel op de locatie aan Driehoek 7 een bedrijf aanwezig zijn in de vorm van een akkerbouwbedrijf. Ten aanzien van akkerbouwbedrijven (milieucategorie 3.2) dient een afstand van 30 meter tot gevoelige objecten te worden aangehouden. De werkelijke afstand tussen het plangebied en de locatie aan Driehoek 7 bedraagt 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand conform de VNG-publicatie. Dit bedrijf wordt dan ook niet in de mogelijkheden beperkt door de woning binnen het plangebied. Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het gewenste planvoornemen.

### 5.1.8

#### **Kabels en leidingen**

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een planologisch-juridische bescherming behoeven en als gevolg daarvan een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

#### 5.1.9 Conventionele explosieven (CE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Volgens de risicokaart is het plangebied gelegen in een gebied dat onderhevig is geweest aan zware oorlogshandelingen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Voor de voormalige gemeente Sint Anthonis is nog geen risicokaart opgesteld met betrekking tot conventionele explosieven. Aangezien het initiatief slechts een planologische wijziging betreft, waarmee geen grondroerende activiteiten gepaard gaan, vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 5.2 Water

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

#### 5.2.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2022-2027 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Tevens zijn de Keur en de beleidsregels Keur van Waterschap Aa en Maas van belang.

#### **Waterschap Aa en Maas**

##### *Waterbeheerplan 2022-2027*

De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op de missie om gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen te ontwikkelen, beheren en in stand te houden. Hierbij wordt ruimte geboden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Om deze ambitie waar te maken wordt ingezet op drie programma's: 'waterveiligheid', 'een klimaatbestendig en een gezond watersysteem' en 'schoon water'.



Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

#### *Keur*

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

#### *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak wordt binnen de grenzen van het plangebied geïnfiltreerd waardoor geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

### 5.2.2

#### **Toekomstige waterhuishoudkundige situatie**

Met onderhavige ontwikkeling vinden er geen veranderingen plaats met betrekking tot het oppervlakte aan verharding. De bestaande bebouwing blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De woning kan ongewijzigd aangesloten blijven op de riolering zoals in de huidige situatie reeds het geval is. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 5.3 Natuur

### 5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

#### *Natura 2000*

De ontwikkeling heeft geen toename van stikstofuitstoot tot gevolg. Het initiatief betreft daarmee geen stikstofrelevante ontwikkeling. Er zijn geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Nader stikstofonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en er vindt geen sloop plaats. Ook aan de bestaande bebouwing vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve invloed op mogelijke aanwezige flora en fauna.

## 5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het



gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit wijzigingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

De archeologische verwachtingswaarde is door middel van dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan. Conform het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 3'. In de planregels is opgenomen dat een onderzoeksplicht naar mogelijk aanwezige archeologische waarden verplicht is indien werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,5 meter.

Met de gewenste ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen plaats met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en/of een diepte van meer dan 0,5 meter. Hierdoor is er geen nader onderzoek noodzakelijk. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het 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. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven binnen het plangebied. In het bestemmingsplan is het plangebied tevens niet aangeduid als aardkundig waardevol gebied. Het aspect landschap en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

## 5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het verkeersaspect. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

### 5.6.1 Mobiliteit

Het wijzigen of toevoegen van een functie kan zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het is van belang om te bepalen of door een ontwikkeling aanpassingen aan de infrastructuur zijn benodigd.

Gezien de woonfunctie ongewijzigd aanwezig blijft, zijn er geen veranderingen met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen. De huidige infrastructuur kan het huidige



aantal verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken, waardoor er zich geen belemmeringen voordoen. De infrastructuur heeft dan ook geen aanpassingen.

#### 5.6.2

##### Parkeren

In de huidige situatie is er bij de woning voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van de woning. Er wordt geen nieuwe functie toegevoegd, waardoor er geen extra parkeerplaatsen zijn benodigd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De geldende agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming waardoor de bedrijfswoning in de beoogde situatie zal dienstdoen als burgerwoning. Doordat er in het kader van de beoogde ontwikkeling geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn, is er geen sprake van verhaalbare kosten, waardoor volgens artikel 6.2.1a, aanhef en onder b van het Bro geen verplichting tot kostenverhaal geldt. De gemeente sluit een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omgeving in kennis gesteld van het planvoornemen. Door middel van een formulier is door de omgeving aangegeven op de hoogte te zijn gesteld van het voornemen en is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen de beoogde herbestemming. De ondertekende formulieren zijn als separate bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied Oploo, Driehoek 9' heeft conform de procedure in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegen. Hierbij is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.