



# Toelichting

Wijzigingsplan

Buitengebied Beugen, Molenhei 12

NL.IMRO.1982.WPBuMolenhei12-VA01

Gemeente Land van Cuijk



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



LAND  
VAN  
CUIJK

## **Colofon**

Wijzigingsplan: Buitengebied Beugen, Molenhei 12

Rapportnummer: 2021.1510

Status: Vastgesteld

Datum: 19 december 2023

## **Projectlocatie**

Molenhei 12

5835 CN Beugen

## **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

*E-mail*

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

© december 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.



# Inhoud

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 Inleiding.....                               | 5  |
| 1.1    Aanleiding .....                                  | 5  |
| 1.2    Doel.....                                         | 5  |
| 1.3    Plangebied .....                                  | 5  |
| 1.4    Leeswijzer .....                                  | 6  |
| HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....              | 7  |
| 2.1    Inleiding.....                                    | 7  |
| 2.2    Gebiedsprofiel.....                               | 7  |
| 2.3    Projectprofiel: huidige situatie .....            | 7  |
| 2.4    Projectprofiel: toekomstige situatie .....        | 7  |
| 2.5    Bestemmingsplan .....                             | 8  |
| 2.5.1    Wijzigingsbevoegdheden.....                     | 8  |
| HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing .....             | 11 |
| HOOFDSTUK 4 Beleidskaders .....                          | 12 |
| 4.1    Inleiding.....                                    | 12 |
| 4.2    Omgevingsvisie Noord-Brabant.....                 | 12 |
| 4.3    Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....   | 12 |
| 4.4    Gemeentelijk beleid .....                         | 14 |
| 4.4.1    Structuurvisie Boxmeer 2030 .....               | 14 |
| HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten .....                      | 15 |
| 5.1    Milieu.....                                       | 15 |
| 5.1.1    M.e.r. plicht .....                             | 15 |
| 5.1.2    Bodem .....                                     | 16 |
| 5.1.3    Lucht .....                                     | 16 |
| 5.1.4    Geur.....                                       | 17 |
| 5.1.5    Geluid .....                                    | 18 |
| 5.1.6    Trillingen (spoor).....                         | 19 |
| 5.1.7    Bedrijven en milieuzonering .....               | 20 |
| 5.1.8    Externe veiligheid .....                        | 20 |
| 5.1.9    Volksgezondheid .....                           | 24 |
| 5.2    Water.....                                        | 26 |
| 5.2.1    Beleid.....                                     | 26 |
| 5.2.2    Toekomstige waterhuishoudkundige situatie ..... | 28 |
| 5.3    Natuur .....                                      | 28 |
| 5.3.1    Gebiedsbescherming.....                         | 28 |



|                                  |                                        |    |
|----------------------------------|----------------------------------------|----|
| 5.3.2                            | Soortenbescherming.....                | 29 |
| 5.4                              | Verkeer .....                          | 29 |
| 5.4.1                            | Mobiliteit.....                        | 29 |
| 5.4.2                            | Parkeren .....                         | 29 |
| 5.5                              | Archeologie .....                      | 30 |
| 5.6                              | Cultuurhistorie .....                  | 30 |
| HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid..... |                                        | 31 |
| 6.1                              | Inleiding.....                         | 31 |
| 6.2                              | Economische uitvoerbaarheid .....      | 31 |
| 6.3                              | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 31 |

## BIJLAGE

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Bijlage I   | Landschappelijke inpassing        |
| Bijlage II  | Berekening Fysieke Tegenprestatie |
| Bijlage III | Formulier historische bodemtoets  |
| Bijlage IV  | Omgevingsdialoog                  |



# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op de locatie aan Molenhei 12 te Beugen is een bestaande langgevelboerderij met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Gezien de grootte van de woonboerderij is het voornemen om deze te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden. Dit voornemen is echter niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' gezien er ter plaatse maximaal één woning is toegestaan. Er is gezocht naar mogelijkheden om het voornemen mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de boerderij te mogen splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden (artikel 23.5). Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. In onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat kan worden voldaan aan de voorwaarden en is aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling.

## 1.2 Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om splitsing van de bestaande woonboerderij ter plaatse van Molenhei 12 te Beugen in twee afzonderlijke wooneenheden planologisch-juridisch te borgen.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het woonkavel aan Molenhei 12 te Beugen in de gemeente Land van Cuijk en heeft een totale oppervlakte van 1.585 m<sup>2</sup>. De locatie ligt binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Boxmeer, sectie R, nummer 40. In figuur 1 is het plangebied weergegeven.



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

## 1.4

### Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie met een landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

## HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in het buitengebied binnen de grenzen van de gemeente Land van Cuijk. Op een afstand van circa 950 meter ten oosten van het plangebied is de dorpskern Beugen te vinden. Gezien de ligging in het buitengebied, maar toch op vrij korte afstand van de dorpskern Beugen, zijn er in de omgeving verschillende functies te vinden zoals agrarische cultuurgronden, (agrarische) bedrijven en burgerwoningen.

Ten oosten van het plangebied loopt een spoorlijn en op een afstand van circa 800 meter in oostelijke richting is het meer De Vilt gelegen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een burgerwoning en ten zuiden en oosten liggen onbebouwde agrarische gronden.

### 2.3 Projectprofiel: huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek tussen de Molenhei en de Broekstraat en is ook bereikbaar via een inrit aan beide wegen. Op de locatie is een woonboerderij met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. De bebouwing is opgericht rond het jaar 1780. Het overige deel van het perceel rondom de bebouwing is ingericht en in gebruik als tuin met verschillende groenelementen en er staat een opstelling met zonnepanelen.

### 2.4 Projectprofiel: toekomstige situatie

De wens is om de bestaande woonboerderij in de beoogde situatie te splitsen in twee wooneenheden. Er zal geen uitbreiding van de woning dan wel het woonkavel plaatsvinden, maar de woning zal inpandig worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen (figuur 2).



Figuur 2 Plattegrond met beoogde splitsing in twee woningen (rood en blauw)

De woonboerderij heeft een totale oppervlakte van circa 270 m<sup>2</sup> en een inhoud van circa 1.020 m<sup>3</sup>. De twee woningen hebben in de toekomstige situatie een inhoud (ca.) van respectievelijk 405 m<sup>3</sup> en 615 m<sup>3</sup>. Het bijgebouw ten noorden van de woonboerderij blijft ongewijzigd behouden. Het schuurtje aan de westzijde van de woonboerderij is verouderd en wordt herbouwd. Het nieuwe bijgebouw zal iets ten noorden van het huidige schuurtje worden geplaatst zodat deze minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woonboerderij komt te liggen. De opstellen (bouwwerk) met zonnepanelen wordt in de beoogde situatie verwijderd en indien het gewenst is om zonnepanelen te plaatsen, zal dit plaatsvinden op de bebouwing.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling zal, in het kader van het wijzigingsplan, het gehele perceel landschappelijk worden ingepast. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

## 2.5

### Bestemmingsplan

Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' van de gemeente Boxmeer, zoals vastgesteld op 30 april 2020 geldend. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Wonen' (figuur 3). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor één vrijstaande woning. Het splitsen van de woonboerderij, waardoor twee zelfstandige woningen ontstaan, is dus niet rechtstreeks toegestaan.

In artikel 23.5 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de splitsing van woningen mogelijk kan worden gemaakt. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. In de volgende paragraaf zijn de voorwaarden opgenomen en is de ontwikkeling getoetst aan deze voorwaarden.



*Figuur 3 Geldend bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd*

### 2.5.1

#### Wijzigingsbevoegdheden

In artikel 23.5 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de splitsing van woningen mogelijk kan worden gemaakt. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan een aantal

voorwaarden. Hieronder zijn de voorwaarden opgenomen en is de ontwikkeling getoetst aan deze voorwaarden.

### 23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen door op de verbeelding de bouwaanduiding "twee-aan-een (tae)" aan te brengen om zo de splitsing van een woonboerderij in twee woningen mogelijk te maken, mits:

a. er sprake is van een woonboerderij met een bouwmassa van ten minste 900 m<sup>3</sup>; *De woonboerderij heeft een bouwmassa van circa 1.055 m<sup>2</sup> en is daarmee groter dan 900 m<sup>3</sup>. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

b. het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden niet worden aangetast; *De bebouwing dateert uit het laatste kwart van de negentiende eeuw en is van oorsprong een eenvoudige boerderij met daarnaast nog een historische zandweg. Wat betreft de hoofdvorm en massa is de boerderij nog herkenbaar als boerenhoeve en daarmee karakteristiek/beeldbepalend te noemen. Ook de ligging in het landschap is beeldbepalend. Als ontginningsboerderij is het pand als zodanig nog te onderscheiden, gelegen in een nog open landelijk gebied aan de Molenhei waaraan verspreid boerderijen zijn gesitueerd.*

*Op grotere afstand kijkend naar de boerderij zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt de specifieke ligging in het landschap, de situering aan het kruispunt van oude wegen en met name langs de oude zandweg en de boerderij-eigen bouwmassa bestaande uit Een bouwlaag met kap in een rechthoekig grondvlak de beeldbepalende elementen van deze boerderij. Kortom, er is sprake van een woonboerderij met een beeldbepalend karakter.*

*Er vinden geen dusdanige wijzigingen plaats waardoor het beeldbepalende karakter blijft behouden. Zo wordt er geen erfafscheiding geplaatst. De woning wordt niet uitgebreid waardoor er met betrekking tot de ligging geen sprake is van een aantasting. De woning wordt enkel inpandig aangepast ten behoeve van de splitsing in twee wooneenheden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

c. er twee volwaardige woningen ontstaan met beide een inhoud van ten minste 350 m<sup>3</sup>;

*De beoogde woningen hebben beide een inhoud van ten minste 350 m<sup>3</sup>. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

d. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden;

*In de omgeving zijn enkele bedrijven te vinden, welke allen veehouderijen betreffen. In onderstaande tabel zijn de bedrijven weergegeven.*

| Adres          | Soort bedrijf   | Afstand tot woning Molenhei 12 |
|----------------|-----------------|--------------------------------|
| Molenveldweg 8 | Rundveehouderij | 270 meter                      |
| Molenveldweg 6 | Rundveehouderij | 360 meter                      |
| Graafsedijk 19 | Varkenshouderij | 260 meter                      |

*In dit geval zijn de bedrijven in de omgeving op een dusdanig grote afstand van de te splitsen woning gelegen, dat dit geen belemmering vormt. Ook uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven. Daarnaast is*

*reeds sprake van een bestaande woning en de woonbestemming/het bouwvlak wordt niet uitgebreid. Hierdoor worden omliggende bedrijven niet meer in hun mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

e. voldaan wordt aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;

*Er is sprake van een bestaande bouwmassa waarbinnen twee woningen worden gerealiseerd. Zowel de woonbestemming als de woonboerderij zelf worden met onderhavige ontwikkeling niet uitgebreid. Immers, de bouwregelgeving voor bestaand en nieuw gebruik is rechtstreeks van toepassing en waarborgt het geluidsniveau binnen in de woning. In paragraaf 5.1.5 wordt nader ingegaan op het aspect Geluid. Hieruit blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

f. de nieuwe woning milieuhygiënisch aanvaardbaar is in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven;

*Uit paragraaf 5.1.4 blijkt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Uit de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant blijkt dat de geursituatie ter plaatse als 'zeer goed' wordt beoordeeld. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarde.*

g. de nieuwe woning aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en wat betreft externe veiligheid;

*Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er ter plaatse van de te splitsen woonboerderij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zijn er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Er is dan ook geen sprake van een belemmering, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.*

h. indien meer dan 190 m<sup>2</sup> (voormalige) bedrijfsgebouwen c.q. bijbehorende bouwwerken aanwezig is, de totale oppervlakte na de splitsing niet vergroot wordt; *In de huidige situatie is de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 190 m<sup>2</sup>, waardoor dit geen belemmering vormt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

i. een goede landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak is en blijft verzekerd, waarbij leidend is de meest actuele "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer".

*Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op deze landschappelijke inpassing, welke tevens is bijgevoegd als separate bijlage bij deze toelichting. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

Gelet op het bovenstaande wordt er voldaan aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.5.

## HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld (figuur 4). Hieronder wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing welke tevens als separate bijlage is bijgevoegd. Het landschappelijk inpassingsplan op de locatie Molenhei 12 te Beugen, bestaat uit diverse bestaande en nieuw aan te leggen landschapselementen.

De landschapselementen welke binnen het plangebied aanwezig zijn, zijn knip- en scheerhagen, hoogstamfruitbomen, landschapsbomen en een akkerbloemenrand. Om toe te komen aan de gewenste inrichting van het erf volgens het beekdal- en broekontginningslandschap, in combinatie met de doelsoorten, worden extra knip- en scheerhagen aangeplant.



Figuur 4 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

## HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante beleid en wet- en regelgeving ten aanzien van de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. Het sectorale beleid per aspect is in hoofdstuk 5 beschreven.

### 4.2 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.

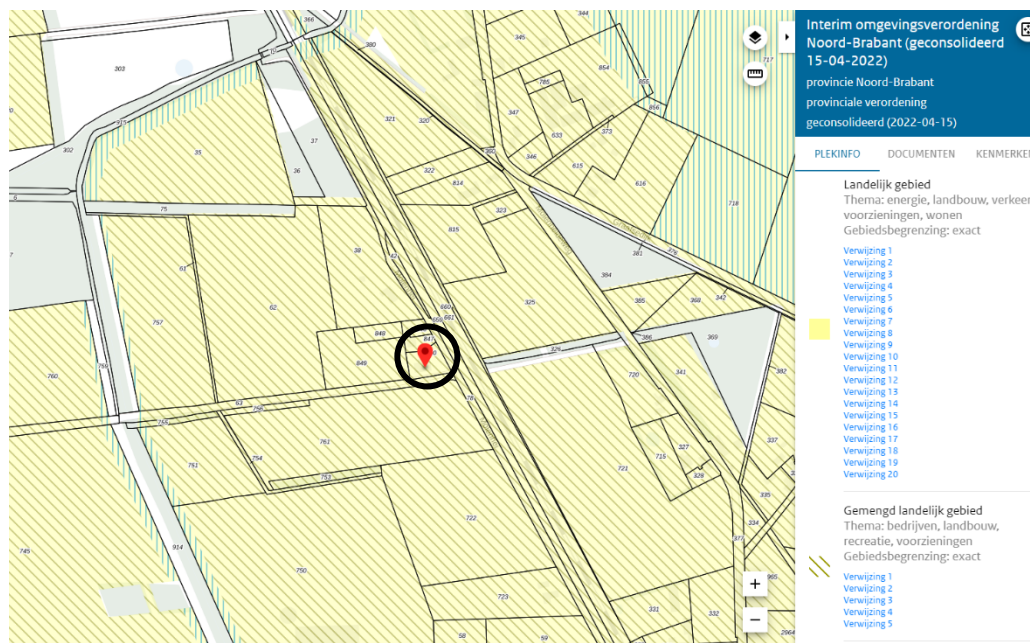
In dit geval wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Gezien er ten behoeve van het creëren van een nieuwe woning gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, wordt er geen nieuwe ruimte in het buitengebied gevraagd.

### 4.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 15 april 2022 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geconsolideerd. 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 net als in de structuurvisie verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden. Het plangebied is gelegen binnen het 'landelijk gebied' en de structuur 'gemengd landelijk gebied' (figuur 5).





Figuur 5: Uitsnede uit de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied en het gemengd landelijk gebied.

In artikel 3.68 is opgenomen dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking van artikel 3.68 kan conform artikel 3.69 worden voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

### **Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen**

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

*“een in pandige 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.”*

Ad. 1. Het plangebied valt conform de Interim Omgevingsverordening onder het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij (artikel 5) waarbij er één woning wordt toegevoegd. Door het toevoegen van één woning dient er een fysieke tegenprestatie te worden geleverd van een halve Ruimte-voor-Ruimtetitel met een waarde van €62.500,-. In dit geval wordt er in het kader van de (rekenmodule) Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 van de provincie Noord-Brabant een zogenoemde fysieke tegenprestatie geleverd. Deze tegenprestatie wordt aangevuld door een investering in het gemeentelijk fonds (Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap). De berekening van de fysieke tegenprestatie is bijgevoegd als bijlage bij onderhavige toelichting.

Gemeente Land van Cuijk heeft op 25 mei 2023 de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap Land van Cuijk 2023 vastgesteld. Deze regeling voorziet in de instelling van de Voorziening verbetering ruimtelijke kwaliteit. De bestedingsdoelen van deze voorziening zijn gekoppeld aan de doelen uit de Omgevingsvisie, Natuurvisie, landschapsontwikkelingsplannen enz. Zie hoofdstuk 4 van de regeling. De gemeente

monitort de uitgaven uit het fonds en bespreekt deze jaarlijks in het planteamoverleg met de provincie. Met bovenstaande wordt geborgd dat de financiële tegenprestatie ook daadwerkelijk wordt besteed aan fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de voorwaarde zoals genoemd in het eerste lid.

Ad. 2. In dit geval beschikt de woonboerderij over beeldbepalende karakteristieken, waardoor de splitsing in meerdere wooneenheden mogelijk is. Door de splitsing in twee wooneenheden wordt geen afbreuk gedaan aan zowel de beeldbepalende elementen van de woonboerderij maar ook het beeldbepalende karakter in de omgeving. Deze karakteristieke elementen blijven behouden en worden daarmee gerespecteerd.

De ontwikkeling is dus in lijn met het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

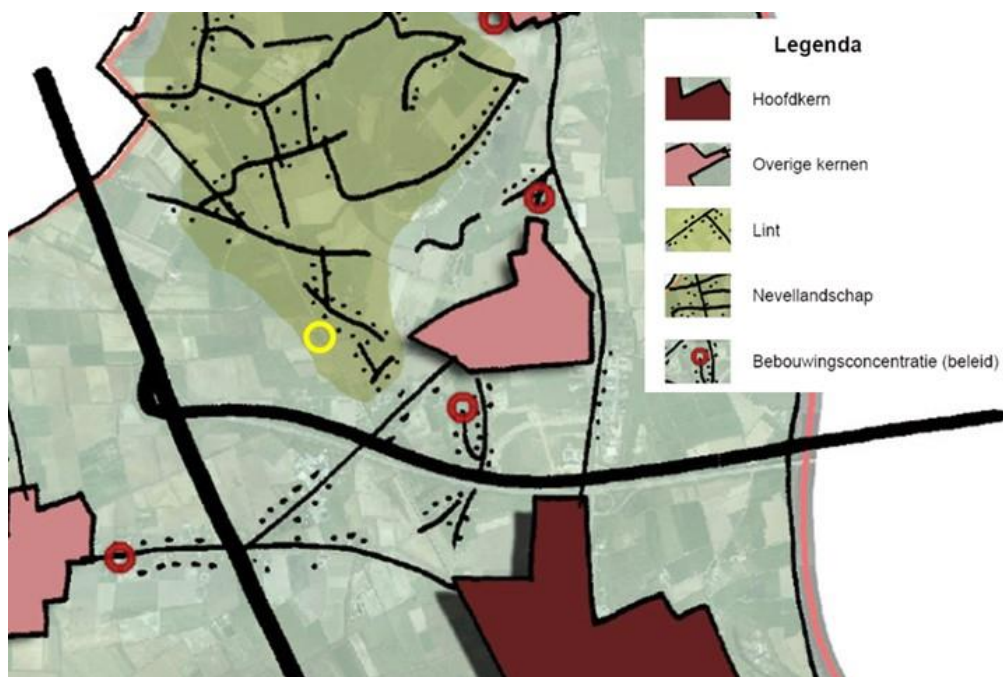
#### 4.4

#### Gemeentelijk beleid

##### 4.4.1

#### Structuurvisie Boxmeer 2030

Op 10 januari 2014 is de 'Structuurvisie Boxmeer 2030' door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Boxmeer vastgesteld. Deze visie vormt een planologisch kader, waarbinnen concrete ruimtelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en op elkaar kunnen worden afgestemd. Conform de plankaart van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour 'Lint' (figuur 6).



*Figuur 6 Plankaart structuurvisie met plangebied geel omcirkeld*

In de structuurvisie is een streefbeeld/principe opgenomen ten aanzien van de transformatie van bestaande bebouwing. Hierbij is aangegeven dat woningsplitsing onder andere mogelijk is bij langgevelboerderijen. Het initiatief is daarmee passend binnen de Structuurvisie Boxmeer 2030 en er bestaan vanuit deze optiek derhalve geen nadere belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

# 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 voortgang 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. Binnen het plangebied wordt één extra wooneenheid toegevoegd door woningsplitsing. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. Door de woningsplitsing wordt één extra woning gecreëerd, waardoor de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft. De ontwikkeling komt dus niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Het creëren van woningen kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft het toevoegen van slechts één extra woning door woningsplitsing. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het

Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

### 5.1.2

#### Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven te worden 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.

Het gehele plangebied heeft in de huidige situatie reeds een woonbestemming, waardoor er geen sprake is van een gevoeliger gebruik. Daarnaast is de woonboerderij reeds geheel in gebruik ten behoeve van woondoeleinden, waardoor er in het kader van de planologische procedure op het gebied van bodem geen belemmeringen zijn te verwachten. In de bijlage is het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' bijgevoegd. Gezien de locatie is geregistreerd vanwege de aanwezigheid van grond- en grondwaterverontreiniging, is het niet toegestaan dat er grondroerende activiteiten en/of het onttrekken van grondwater plaatsvinden zonder toe- en instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In dit geval vinden er geen grondroerende activiteiten en onttrekking van grondwater plaats, waardoor dit geen belemmering vormt.

### 5.1.3

#### Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling 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 objecten waar voor langere tijd kan worden verbleven, zoals woningen, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM is gekeken of ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een acceptabele situatie op het gebied van de concentraties fijnstof en stikstofdioxide.

#### *Fijnstof*

Voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m<sup>3</sup> voor de daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 14,37 µg/m<sup>3</sup>. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er ter plaatse van de woning dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Stikstofdioxide*

Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m<sup>3</sup> voor de uurgemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 11,53 µg/m<sup>3</sup>. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Initiatief*

Ontwikkelingen vormen geen belemmering ten aanzien van de luchtkwaliteit als het project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat betekent dat een dergelijk project in dat geval 'niet-in-betekenende-mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Met de ontwikkeling wordt een woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden, waardoor er één woning wordt toegevoegd. Bij de toevoeging van één woning is sprake van een 'Niet-in-betekenende-mate' (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Ter plaatse van de te splitsen woning wordt het woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit aanvaardbaar geacht. Daarnaast betreft de ontwikkeling een project welke niet-in-betekenende-mate is. Dit aspect zorgt dan ook niet voor een belemmering van het planvoornemen.

### 5.1.4

#### **Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met name de handreiking wet geurhinder en veehouderij geeft nadere invulling in het gebruik van de wet.

De meest nabijgelegen veehouderij met geuruitstoot betreft de varkenshouderij aan de Graafsedijk 19. Deze varkenshouderij ligt op een afstand van 260 meter van de woning. Om te bepalen of het woon- en leefklimaat op het gebied van geur ter plaatse van de woning aanvaardbaar is, is de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant (ODZOB) geraadpleegd. De geurkaart van de ODZOB betreft een actuele geurkaart van de geurbelasting in de gehele provincie Noord-Brabant.

Uit de geurkaart (figuur 7) blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied als 'zeer goed' wordt beoordeeld. Het geuraspect vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde woningsplitsing.



Figuur 7 Geurkaart ODZOB met plangebied wit omcirkeld

#### 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 wegverkeer, industrie en spoorwegen.

##### *Spoorweglawaaai*

Ten oosten van het plangebied is op circa 40 meter afstand een spoorweg gelegen. Er is sprake van een bestaande woning en daarnaast wordt de nieuwe woning in het westelijke deel van de woonboerderij gerealiseerd. Hierdoor is de voorgevel van de bestaande woning op kortere afstand van de spoorweg gelegen dan de nieuwe woning. De voorgevel van de nieuwe woning is niet richting de spoorlijn gericht, maar de gevels van deze woning zijn gericht op het noorden, westen en zuiden terwijl de spoorlijn ten oosten van de bebouwing ligt. De geluidsbelasting op de nieuwe woning zal dan ook lager zijn dan de bestaande woning.

##### *Industrielawaaai*

In de direct omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven welke kunnen zorgen voor hinder op het gebied van geluid. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

##### *Wegverkeerslawaaai*

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien binnen het besluitgebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai,



een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

De woonboerderij is gelegen binnen de invloedsfeer van de Molenhei en Broekstraat. De Molenhei betreft een doodlopende weg en de Broekstraat betreft een onverharde weg. Naar verwachting is het verkeer op deze wegen minimaal, waardoor de geluidsbelasting verwaarloosbaar kan zijn.

Daarnaast is er sprake van een bestaande bouwmassa waarbinnen twee woningen worden gerealiseerd. Zowel de woonbestemming als de woonboerderij zelf worden met onderhavige ontwikkeling niet uitgebreid. Immers, de bouwregelgeving voor bestaand en nieuw gebruik is rechtstreeks van toepassing en waarborgt het geluidsniveau binnen in de woning. De voorgevel van de woonboerderij wijzigt niet en planologisch gezien zijn er reeds geluidsgevoelige ruimten toegestaan. De bouwregelgeving voor bestaand en nieuw gebruik is rechtstreeks van toepassing en waarborgt het geluidsniveau binnen in de woning.

Gezien het bovenstaande wordt een nader akoestisch onderzoek op het gebied van planologie dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 5.1.6

##### Trillingen (spoor)

Voor het beoordelen van trillingen als gevolg van treinverkeer wordt gebruik gemaakt van de door de Stichting Bouwresearch opgestelde richtlijn Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen. Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

- Deel A: schade aan gebouwen (SBR-richtlijn deel A);
- Deel B: hinder voor personen in gebouwen (SBR-richtlijn deel B);
- Deel C: verstoring van apparatuur (SBR-richtlijn deel C).

Daarnaast heeft het Ministerie van IenW de Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) opgesteld, die deel B van de SBR-richtlijn aanvult en wijzigt voor zover besluiten voor de aanleg, wijziging of het opnieuw in gebruik nemen van een landelijke spoorweg betreft. De SBR-richtlijn deel B en de Bts vormen samen het kader voor het beoordelen van de hinder voor personen in gebouwen door trillingen in dit Inpassingsplan. Voor het onderzoek naar trillingsschade aan gebouwen wordt de SBR-richtlijn deel A gebruikt.

Gezien de ligging nabij de spoorlijn (Maaslijn) ten oosten van het plangebied, is gekeken of er ten aanzien van de ontwikkelingen belemmeringen zijn. In 2021 is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het opwaarderen van de Maaslijn. Hierbij is tevens gekeken naar mogelijke hinder ter plaatse van de woning aan Molenhei 12.

Uit het onderzoek is gebleken dat de effecten als gevolg van spoortrillingen met bepaalde maatregelen op locaties zijn te mitigeren. Dit door het aanbrengen van onder sleeper pads. Dit betreffen zachte, dempende matjes onder de dwarsliggers. Deze maatregelen zijn dan ook getroffen ter hoogte van de woning aan Molenhei 12 om de trillingen zo veel mogelijk te dempen. Hierdoor zijn er, voor wat betreft spoortrillingen, geen belemmeringen.

Gezien door de splitsing de afstand tot het spoor niet wijzigt, kan ervan worden uitgegaan dat dit voor de beoogde situatie tevens geen belemmeringen oplevert.

#### 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.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. In onderhavige tabel zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied met de aan te houden afstand conform de VNG-publicatie weergegeven.

| Adres          | Soort bedrijf   | Richtafstand | Werkelijke afstand | Voldaan |
|----------------|-----------------|--------------|--------------------|---------|
| Molenveldweg 8 | Rundveehouderij | 100 meter    | 270 meter          | Ja      |
| Molenveldweg 6 | Rundveehouderij | 100 meter    | 360 meter          | Ja      |
| Graafsedijk 16 | Varkenshouderij | 200 meter    | 260 meter          | Ja      |

Uit de tabel blijkt dat de woning op een grotere afstand van de omliggende bedrijven ligt dan de afstand zoals opgenomen in de VNG-publicatie. De bedrijven in de omgeving liggen op een dusdanig grote afstand van de te splitsen woning dat dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Daarnaast is sprake van een bestaande woning en wordt de woonbestemming/het bouwvlak niet uitgebreid. Hierdoor worden de bedrijven niet meer in hun mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

#### 5.1.8

##### 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?*

| Bron                                | Wanneer groepsrisicoverantwoording?                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichtingen (Bevi)                 | Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.                         |
| Buisleidingen (Bevb)                | Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen <sup>1</sup> .       |
| 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

<sup>1</sup> Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



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 Land van Cuijk heeft een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de voormalige 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.

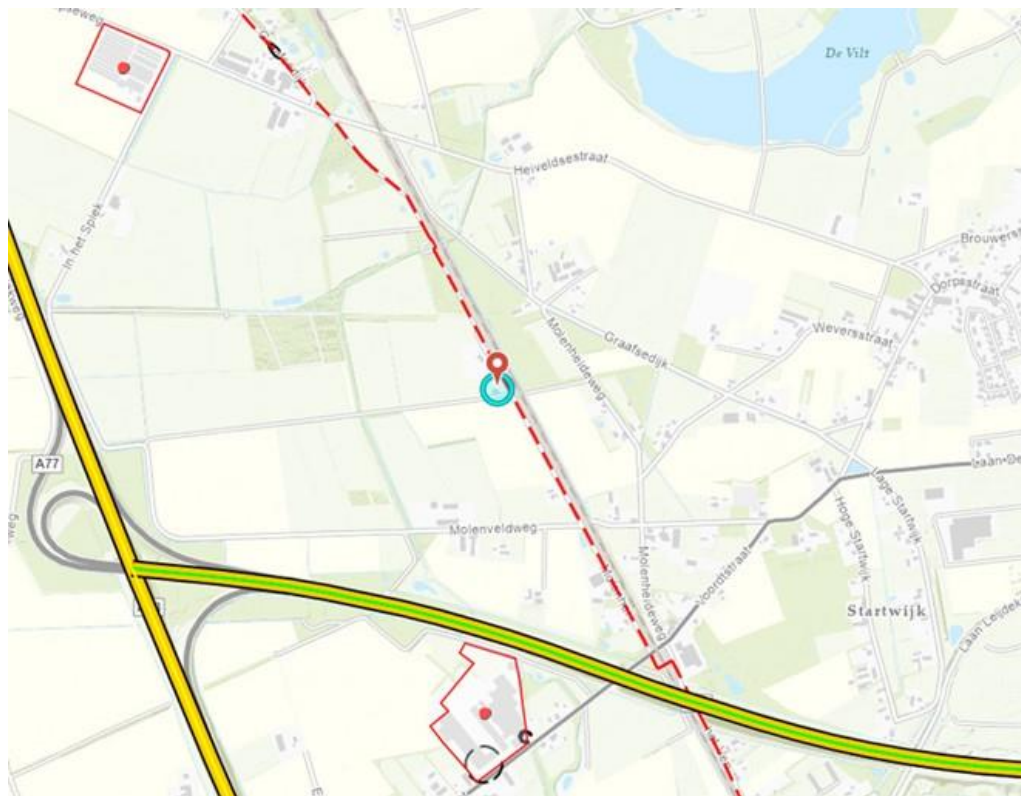
Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. 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.

#### *Overige wet- en regelgeving*

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.

#### Toetsing

Met behulp van de risicokaart (figuur 8) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.



*Figuur 8 Risicokaart omgeving plangebied*

#### *Risicovolle inrichtingen*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Risicovolle inrichtingen in de omgeving liggen op een dusdanige afstand van de woning, waardoor dit geen belemmering vormt.

#### *Risicovol transport over wegen*

In de omgeving van het plangebied worden over de A77 en de A73 gevaarlijke stoffen getransporteerd. De A77 is op een afstand van ruim 600 meter van de woning gelegen en de A73 ligt op een afstand van ruim 1 kilometer. Het invloedsgebied van beide wegen reikt tot een afstand van 82 meter. Gezien de woning op een dusdanig grote afstand van deze wegen ligt, zijn er geen belemmering te verwachten.

#### *Risicovol transport over waterwegen*

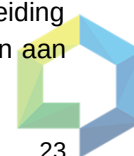
Het plangebied ligt niet op korte afstand van een waterweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### *Risicovol transport over spoorwegen*

Ten oosten van het plangebied loopt de Maaslijn. Dit betreft de spoorverbinding tussen Nijmegen, Venlo en Roermond. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter, waardoor dit geen belemmering vormt. Daarnaast ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Derhalve is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

#### *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 24 meter ten oosten van de woning is een buisleiding aanwezig. Ten aanzien van deze buisleiding dient conform het bestemmingsplan aan



weerszijden van de leiding een veiligheidsafstand van 5 meter te worden aangehouden. De woning is buiten deze afstand gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de 10%- als de 1% letaliteitscontour. In dit geval liggen zowel de 100%- als de 1% letaliteitscontour over het plangebied, waardoor nader naar het groepsrisico is gekeken.

In dit geval zijn er in de woning een reguliere woning en mantelzorgwoning aanwezig. De woning wordt dan ook bewoond door twee huishoudens. In de beoogde situatie wordt de mantelzorgwoning tevens omgezet naar een reguliere woning. Dat betekent dat er sprake blijft van twee wooneenheden en twee huishoudens binnen de bebouwing. Hierdoor neemt de personendichtheid binnen het plangebied niet toe en daarmee is er geen sprake van een toename van het groepsrisico als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

#### *Zelfredzaamheid*

Indien er zich een ramp voordoet waarbij mogelijk gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen, worden deuren en ramen gesloten en vindt het schuilen plaats binnen het bouwwerk. Er wordt gezorgd dat ramen en deuren in het pand goed afsluitbaar zijn, om de kans op mogelijke blootstelling aan giftige stoffen zo klein mogelijk te houden. Ten aanzien van een (plas)brand en een explosie, is juist vluchten de meest effectieve strategie. In dit geval is de locatie goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig.

Bewoners worden tijdig gewaarschuwd middels het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Ten slotte kan door de Veiligheidsregio een advies worden afgegeven ten aanzien van de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen op de locatie.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied kan worden geconcludeerd dat de bewoners in de beoogde situatie een grotere mate van zelfredzaamheid kennen dan in de huidige situatie het geval is. Dit gezien personen met een noodzaak voor mantelzorg minder zelfredzaam zijn dan personen zonder noodzaak voor hulp. Derhalve kan worden gesteld dat er met betrekking tot de zelfredzaamheid tevens geen belemmeringen zijn.

Gelet op de grotere mate van zelfredzaamheid en geen toename van de personendichtheid ter plaatse, worden er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen verwacht.

#### 5.1.9

#### **Volksgezondheid**

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderijen werken.



Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen, zogenaamde zoönosen. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen, bijvoorbeeld Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen. Verschillende partijen hebben onderzoek gedaan naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van zowel mensen die beroepsmatig contact hebben met vee (boeren, dierenartsen) als mensen die in de buurt van een veehouderij wonen.

#### *Veehouderij en gezondheid*

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen. In dit onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. De oorzaak is echter nog niet bekend. De Gezondheidsraad concludeert in haar vervolgadvis van 14 februari 2018, waarin zij de resultaten van de meest recente onderzoeken heeft betrokken (waaronder ook de VGO-onderzoeken), dat bij alle gevonden verbanden in het VGO-onderzoek en in internationale onderzoeken over gezondheidsrisico's rond veehouderijen het om meer of minder sterke aanwijzingen gaat. Aanwijzingen worden gedefinieerd als mogelijke oorzakelijke verbanden, waarvoor de bewijskracht tekortschiet. De gegevensbasis die er tot op heden ligt, is te beperkt om van algemeen aanvaarde inzichten (aangetoonde of waarschijnlijke oorzakelijke verbanden) te kunnen spreken. Op 22 oktober 2018 kwam het eerste deelrapport van VGO III uit: 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen'.

#### *Geitenhouderijen*

Ten aanzien van geitenhouderijen concludeert de Gezondheidsraad dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het longontstekingsrisico in de buurt van geitenhouderijen. Aangezien de onderzoeksresultaten nog niet zijn uitgekristalliseerd, kunnen nog geen gerichte maatregelen worden getroffen om gezondheidsrisico's tot een minimum te beperken. Totdat vervolgonderzoek is afgerond hanteert de gemeente de werkwijze dat voor nieuwe woningen die binnen een straal van 2 kilometer liggen van een geitenhouderij, een aanvullende afweging van het risico op longontstekingen moet plaatsvinden. In dit geval zijn binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied geen geitenhouderijen gelegen. Daarom zijn er geen gezondheidsrisico's afkomstig van geitenhouderijen te verwachten.

#### *Fijnstof en endotoxinen*

Op 25 november 2016 is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid' uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan veehouderijen aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve is een endotoxine toetsingskader ontwikkeld, dat de mogelijkheid biedt om bij de

vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Op basis van het endotoxine toetsingskader uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid' is de ontwikkeling getoetst aan een afstandsgrafiek, waarin de relatie is gelegd tussen de fijn stof emissie en de afstand tussen de veehouderij (lees: emissiepunt) en het meest nabijgelegen gevoelig object. Op basis van de emissie is de aan te houden afstand te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen (overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m<sup>3</sup>).

Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxinecontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden. Voor het bepalen van de aan te houden afstand zijn de gegevens volgens het Web BVB en dus de vergunde situatie aangehouden. Er is getoetst of met de afstand van de woning tot het emissiepunt kan worden voldaan aan de minimum aan te houden afstand.

- Aan de Graafsedijk 19 is een varkensbedrijf gelegen en de fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM<sub>10</sub>: 170 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 77 meter. De werkelijke afstand bedraagt 260 meter waardoor kan worden voldaan aan de richtafstand.

De afstand tussen de woning aan Molenhei 12 en de varkenshouderij aan Graafsedijk 19 is dus groter dan de minimum aan te houden afstand op het gebied van fijnstof en endotoxinen. Er is dus geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico ter plaatse van de planlocatie. Het aspect volksgezondheid vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan.

## 5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

### 5.2.1 Beleid

#### *Waterbeheerplan*

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. 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 Waterbeheerplan naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

#### *Keur*

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

#### *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.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren.



### 5.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het regenwater moet ingevolge de berekeningssystematiek van de gemeente Land van Cuijk op eigen terrein geborgen worden in een berging met een capaciteit van 45 mm per vierkante meter verharde oppervlakte. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de inrit moet op eigen terrein geborgen worden. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in dergelijke voorzieningen bij de woningen, in de tuin of onder de inrit.

Het splitsen van de woonboerderij heeft geen grote gevolgen ten aanzien van het wateraspect, gezien er sprake is van een bestaande woning welke in de huidige situatie reeds is aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel. Er vindt geen toename van het oppervlakte aan verharding plaats. Vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen betekent dit dat er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Het afvalwater afkomstig van de woning wordt in de huidige situatie verwerkt door een IBA (individuele behandeling afvalwater). Indien blijkt dat het IBA-systeem in de nieuwe situatie niet meer volstaat, zijn de kosten voor de aanpassingen aan de IBA, of een nieuwe/extra IBA, voor rekening van de initiatiefnemer.

Conform het provinciaal beleid ligt de locatie aan een diep grondwaterlichaam. Gezien er geen werkzaamheden plaatsvinden waarbij bodemverstoringen plaatsvinden, heeft de ontwikkeling geen gevolgen ten aanzien van het diep grondwaterlichaam.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavige 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 beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). 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.



Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Oeffelter Meent' en 'Maasduinen' welke op een afstand van respectievelijk ruimt 4 kilometer en 5 kilometer van het plangebied zijn gelegen.

De ontwikkeling heeft slechts een minimale (en verwaarloosbare) toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg en de ontwikkeling betreft geen groot sloop- of bouwproject. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en het feit dat het plangebied op een dusdanig grote afstand tot een Natura 2000-gebied of een gebied binnen het Natuurnetwerk is gelegen, zijn significant negatieve effecten uit te sluiten.

### 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.

Het wijzigen van de bestemming en het mogelijk maken van een extra wooneenheid binnen de bestaande bebouwing brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast wordt er geen bebouwing gesloopt en/of groen (zoals bomen) verwijderd, waardoor er geen vaste verblijfsplaatsen van dieren worden verstoord. Dit aspect zorgt dus niet voor een belemmering van onderhavig plan.

## 5.4 Verkeer

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

### 5.4.1 Mobiliteit

Om te bepalen of er aanpassingen aan de huidige infrastructuur zijn benodigd is gekeken of sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Hiervoor is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen (december 2018) geraadpleegd.

Met onderhavige ontwikkeling wordt slechts één woning toegevoegd. Conform de CROW-publicatie dient voor een twee-onder-een-kapwoning in het buitengebied te worden uitgegaan van maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename is dusdanig minimaal dat er geen belemmeringen worden verwacht met betrekking tot mobiliteit. De huidige infrastructuur behoeft, als gevolg van de ontwikkeling, dan ook geen aanpassingen.

### 5.4.2 Parkeren

Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, is de Nota Parkeernormen Boxmeer 2015 van de (voormalige) gemeente Boxmeer geraadpleegd. Ten behoeve van de 2 twee-onder-een-kapwoningen dient per woning te worden voorzien in 2,2 parkeerplaatsen. Het perceel is voldoende groot om te kunnen voorzien in dit aantal benodigde parkeerplaatsen. Op de landschappelijke inpassing (Hoofdstuk 3 en Bijlage

l) is te zien dat het perceel voldoende groot is om ten minste 5 parkeerplaatsen te realiseren. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5.5 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een planologische regeling dient een beschrijven te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening is gehouden.

De (voormalige) gemeente Boxmeer heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het geldende bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen. Conform het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' is er ter plaatse van het plangebied geen archeologische dubbelbestemming van toepassing. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen, dan wel het realiseren van bijgebouw(en) en andere grondroerende zaken.

## 5.6 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 esembles van een grotere schaal.

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Maasterras Noord' ligt. Dit gebied betreft het middenterras van de Maas tussen Boxmeer en Cuijk en is een gebied met grote akkercomplexen, beekdalen en dorpen. Bijzonder is de pleistocene Maasmeander ten noorden van Beugen.

Met onderhavige ontwikkeling vinden geen activiteiten en/of werkzaamheden plaats welke van invloed zijn op het cultuurhistorisch waardevol gebied. Met de ontwikkeling wordt juist aandacht geschonken aan het behoud van het beeldbepalend karakter van de woonboerderij. De bebouwing dateert uit het laatste kwart van de negentiende eeuw en is van oorsprong een eenvoudige boerderij met daarnaast nog een historische zandweg. Wat betreft de hoofdvorm en massa is de boerderij nog herkenbaar als boerenhoeve en daarmee karakteristiek/beeldbepalend te noemen. Ook de ligging in het landschap is beeldbepalend. Als ontginningsboerderij is het pand als zodanig nog te onderscheiden, gelegen in een nog open landelijk gebied aan de Molenhei waaraan verspreid boerderijen zijn gesitueerd. Er vinden geen dusdanige wijzigingen plaats waardoor het beeldbepalende karakter blijft behouden.

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld.

Conform artikel 6.2.1 a onder c van Bro kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van verhaalbare kosten welke uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Voor het planvoornemen zijn enkel vergunningen benodigd welke via de legesverordening worden geïnd. Er zullen een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de gemeente Land van Cuijk en de initiatiefnemer met betrekking tot afspraken over de benodigde kosten en eventuele planschade.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omgeving in kennis gesteld van de beoogde ontwikkeling. Door middel van het ondertekenen van een formulier hebben omwonenden aangegeven op de hoogte te zijn gesteld van de ontwikkeling. Vanuit de omgeving zijn geen bezwaren ontvangen.

Het wijzigingsplan 'Buitengebied Beugen, Molenhei 12' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Gedurende de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door de provincie Noord-Brabant en de Gasunie.

#### *Zienswijze Provincie Noord-Brabant*

Op 26 juli 2023 is de geactualiseerde beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant in werking getreden. In artikel 5 van deze beleidsregel zijn de criteria opgenomen voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit bij het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij. In artikel 5 onder a is opgenomen dat de fysieke tegenprestatie gelijk is aan een tegenprestatie van € 62.500. Hieraan kan ook worden voldaan middels de aankoop van een maatwerktitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte.

In het voorliggend ontwerp-wijzigingsplan is sprake van een berekening van de fysieke tegenprestatie voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij. In deze berekening was de landschappelijke inpassing van de planlocatie geheel meegenomen. Aangezien de Beleidsregel maatwerk



omgevingskwaliteit is gewijzigd, kan de landschappelijke inpassing niet geheel worden ingezet als fysieke tegenprestatie ten behoeve van de gewenste woningsplitsing. Dit omdat bij het toevoegen van een woning, waaronder woningsplitsing, te allen tijde dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De inpassing kan niet geheel worden opgevoerd als fysieke tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit. Dit is opgenomen in artikel 7 onder g van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant.

De provincie Noord-Brabant was van mening dat het voorliggend plan dan ook niet passend was binnen de voorwaarden van artikel 3.69 onder b van de IOV en de criteria van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant. Derhalve is de berekening 'fysieke tegenprestatie' aangepast. De aangepaste berekening is voorgelegd aan de provincie en akkoord bevonden. Hierdoor is de zienswijze van de provincie Noord-Brabant beantwoord en vormt dit geen belemmering voor de voortzetting van het planvoornemen.

#### *Zienswijze Gasunie*

De zienswijze geeft aan dat onvoldoende aandacht is besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen ten oosten van de woning. Er dient rekening te worden gehouden met zowel de 10%- als de 1% letaliteitscontour.

Derhalve is paragraaf 5.1.8 van deze toelichting nader aangevuld met de onderbouwing dat er met onderhavige ontwikkeling geen sprake is van een toename van de personendichtheid en is extra aandacht besteed aan de zelfredzaamheid in het kader van externe veiligheid. Daarmee is de zienswijze van Gasunie beantwoord en vormt dit geen belemmering voor de voortzetten van het planvoornemen.