



Wijzigingsplan

‘Buitengebied Oeffelt, Urlingsestraat 4’

Gemeente Land van Cuijk

NL.IMRO.1982.WPBuUrlingsestr4-VA01



Colofon

Wijzigingsplan: 'Buitengebied Oeffelt, Urlingsestraat 4'

Rapportnummer: 2022.1942

Status: Vastgesteld

Datum: 20 februari 2024

Projectlocatie

Urlingsestraat 4

5441 XJ Oeffelt

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon:

085 043 1949

Email:

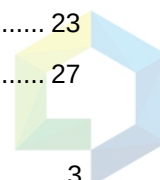
info@reland.nl

© februari 2024 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie	7
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Ontwikkeling	12
3.3 Landschappelijke inpassing.....	12
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	14
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	15
4.3 Provinciaal beleid.....	15
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	15
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Structuurvisie Boxmeer 2030	17
4.3.2 Welstandsnota 2014	18
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 Milieu	19
5.1.1 M.e.r. plicht	19
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	23
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering	27



5.1.8	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	28
5.1.9	Conventionele explosieven (CE)	28
5.2	Water	28
5.2.1	Beleid	28
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	30
5.3	Natuur	30
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	30
5.3.2	Soortenbescherming.....	31
5.4	Archeologie.....	32
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	32
5.6	Verkeer en parkeren	32
5.6.1	Mobiliteit.....	32
5.6.2	Parkeren	33
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Formulier historische bodemtoets
Bijlage 3	Omgevingsdialoog



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 1993 is de voormalige veehouderijlocatie aan de Urlingsestraat 4 te Oeffelt aangekocht door de huidige eigenaren. De aanwezige milieuvergunning is omgezet ten behoeve van de exploitatie van een zorgboerderij welke momenteel aanwezig is. Met het oog op de toekomst is de eigenaar gaan nadenken over de toekomstbestendigheid van de locatie, aangezien de eigenaar voornemens is de bedrijfsactiviteiten van de zorgboerderij te beëindigen. Gezien de agrarische bestemming is enerzijds de verkoopbaarheid van het perceel slechts beperkt en anderzijds is de bestemming niet overeenstemming met het gebruik ingeval de zorgboerderij wordt beëindigd maar de eigenaren wel op deze locatie zouden willen blijven wonen. De eigenaar (hierna: initiatiefnemer) is dan ook voornemens om de zorgboerderij te beëindigen en de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Conform het bestemmingsplan is dit voornemen echter niet rechtstreeks toegestaan. In artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' is een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden in het voornemen van de initiatiefnemer te voorzien. De initiatiefnemer heeft de gewenste ontwikkeling door middel van een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk. Op 8 maart 2022 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herbestemming van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Om de gewenste herbestemming mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Onderliggend document betreft de toelichting behorende bij het wijzigingsplan waarin de ontwikkeling wordt toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

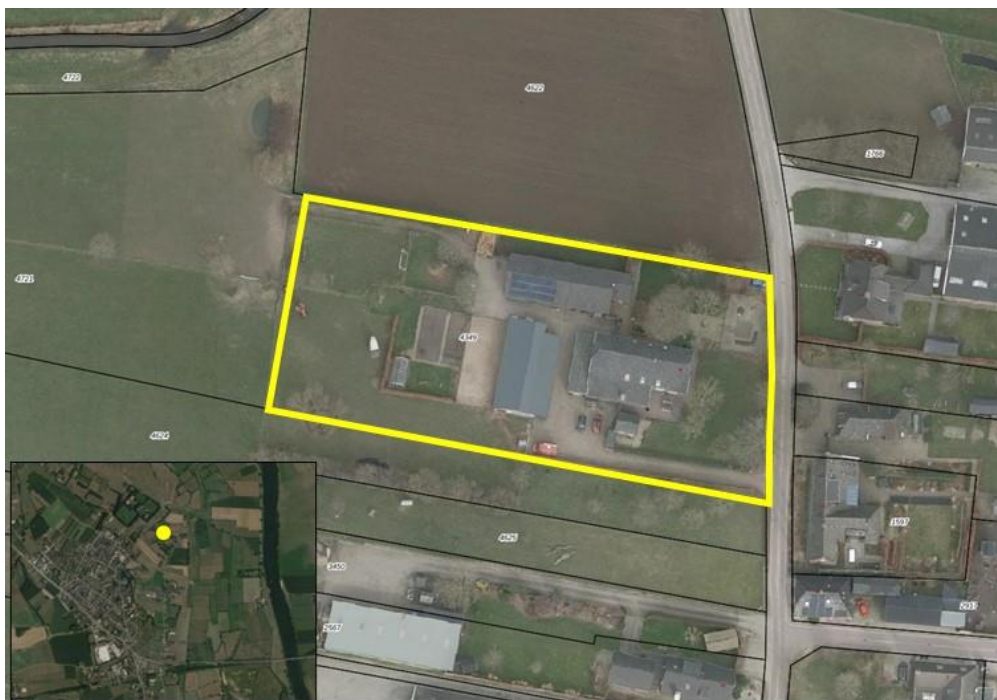
1.2 Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om de agrarische bestemming ter plaatse van de Urlingsestraat 4 te Oeffelt te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk aan de Urlingsestraat 4 in Oeffelt (figuur 1) en ligt binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Boxmeer, sectie Z, nummer 4349. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 5.480 m².





Figuur 1: Luchtfoto plangebied met 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. 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 en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het is van belang om te kijken of de beoogde situatie een passende functie is bij de reeds aanwezige functies in de omgeving. De ontwikkeling mag geen belemmering vormen voor de omgeving en ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De planlocatie ligt aan de Urlingsestraat 4 in Oeffelt en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Het plangebied is in een natuurlijke omgeving gelegen door de aanwezigheid van het natuurgebied 'Oeffelter Meent' dat ten noorden van de locatie is gelegen. Daarnaast ligt ten westen van het plangebied het beekdal van de Oeffeltse Raam. Achter de Oeffeltse Raam ligt de kern Oeffelt. In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, het betreft voornamelijk woningen en enkele (agrarische) bedrijven. Het plangebied is via de Urlingsestraat te bereiken welke in verbinding staat met de N264.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen het plangebied een agrarisch bedrijf in de vorm van een zorgboerderij aanwezig (figuur 2). Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsbebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 480 m². Naast de bedrijfsbebouwing is tevens een bedrijfswoning (539 m²) met bijbehorend bijgebouw (20 m²) aanwezig. Tenslotte is er binnen het plangebied ook een kleine kas (20 m²) aanwezig. De inrit en de gronden rondom de bebouwing bestaan uit verharding ten behoeve van de bereikbaarheid van de bebouwing. de overige gronden van het plangebied zijn ingericht en in gebruik als (groente)tuin of weide. Aan de noordzijde van het plangebied zijn aan de Urlingsestraat twee parkeerplaatsen aanwezig.





Figuur 2: Huidige situatie plangebied gezien vanaf de Urlingsestraat



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

2.4

Bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' zoals vastgesteld op 30 april 2020 vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' (figuur 4). Daarnaast zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – 4' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' van toepassing. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 4' heeft betrekking op het ter plaatse

mogen exploiteren van een zorgboerderij met een bebouwd oppervlakte van maximaal 800 m².

Ten slotte zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – verruimd VAB-beleid'



Figuur 4: Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied met rood omkaderd

Het gebruiken van de locatie voor enkel woondoeleinden is niet rechtstreeks toegestaan volgens de bestemmingsplanregeling. In artikel 3.6.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het herbestemmen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Hieronder Onderstaand betreft een toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 3.6.3.

Artikel 3.6.3 Burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, mits:

- a. er een bedrijfswoning aanwezig is en het bestemmingsvlak verkleind wordt tot maximaal 3.500 m²;

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Het nieuwe bestemmingsvlak voor 'Wonen' wordt verkleind tot een maximale oppervlakte van 3.500 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- b. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken teruggebracht wordt tot maximaal 200 m² indien het bestemmingsvlak een oppervlakte heeft van maximaal 1.500 m² of tot maximaal 500 m² indien het bestemmingsvlak groter is dan 1.500 m²;

Het bestemmingsvlak is groter dan 1.500 m². In de beoogde situatie blijft de bestaande bebouwing behouden. Deze bebouwing, welke in de beoogde situatie dienst doen als bijbehorende bouwwerken, heeft een gezamenlijke oppervlakte van 500 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden beperkt worden;

In de directe omgeving van het plangebied is slechts één agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft de zorgboerderij aan de Urlingsestraat 1. Uit paragraaf 5.1.7 blijkt dat de herbestemming naar een woonbestemming functies en bedrijven in de omgeving niet meer in de (uitbreidings-)mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. voldaan wordt aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidshinder;

De bedrijfswoning betreft in de huidige situatie in het kader van de Wet geluidshinder reeds een geluidsgevoelig object. In de beoogde situatie wordt de woning niet uitgebreid en vinden er geen wijzigingen plaats aan de woning. Gezien de huidige woning reeds dient te voldoen aan de eisen van de Wet geluidshinder is er geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- e. de woning milieuhygiënisch aanvaardbaar is in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven;

In de directe omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een zorgboerderij. Op basis van de geurkaart achtergrondbelasting van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (zie paragraaf 5.1.4) wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat op basis van geur ter plaatse van het plangebied 'zeer goed' is. Hierdoor kan worden gesteld dat het geuraspect geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

Uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.1.6 is ingegaan op het aspect externe veiligheid. Uit deze paragraaf blijkt dat er ook geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

De voormalige gemeente Boxmeer is met andere gemeenten gefuseerd tot de gemeente Land van Cuijk en inmiddels is er op 18 januari 2022 de 'Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022' vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als "wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing resteert". Conform de Regeling Kwaliteitsverbetering valt deze ontwikkeling binnen categorie 2.

Voor categorie 2 ontwikkelingen dient te worden voorzien in het landschappelijk



inpassen van het plangebied en is een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap niet aan de orde. Ten behoeve van de ontwikkeling is dan ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing welke tevens is bijgevoegd als Bijlage 1. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels van dit wijzigingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Gelet op het bovenstaand wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden van artikel 3.6.3 om de huidige agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Onderhavige toelichting maakt deel uit van het wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De ontwikkeling heeft betrekking op de beëindiging van de zorgboerderij en het herbestemmen van de locatie aan de Urlingsetraat 4 in Oeffelt. De huidige agrarische bestemming wordt ter plaatse van de bestaande bebouwing en bijbehorende gronden, welke in gebruik zijn als tuin, omgezet naar een woonbestemming. Het achterste deel van het plangebied behoudt de agrarische bestemming. De bestaande bebouwing blijft ongewijzigd behouden, waardoor er geen sloop plaatsvindt. Ook de bestaande kas die in de toekomstige situatie binnen de agrarische bestemming valt blijft behouden. De bebouwing zal worden gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren en persoonlijke opslag van onder andere een oldtimer en camper. Hierdoor is geen sprake van overtollige bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

Ten behoeve van de herbestemming wordt de locatie landschappelijk ingepast. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

3.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld (figuur 5). Deze landschappelijke inpassing is tevens als separate bijlage bijgevoegd.

Volgens Structuurvisie Boxmeer 2030 behoort het plangebied tot het landschapstype 'Oude graslanden in de beekdalen'. Vanuit het verleden werden deze beekdalen gebruikt als graslanden. Kenmerkend is de redelijke grootschaligheid in vergelijking tot de beekdalen elders, waarbij de oorspronkelijke beken sinds lang tijd zijn rechtgetrokken. Tegenwoordig vindt er in de zones een mix aan landgebruiksvormen plaats en zijn de gebieden minder goed in het landschap beleefbaar. De zones zijn nagenoeg vrij van bebouwing.

De huidige situatie van het plangebied van Urlingsestraat 4 biedt een goede basis voor verdere landschappelijke inpassing van de locatie. De locatie heeft meerdere landschappelijke kwaliteiten, die behouden dienen te blijven:

1. Diversiteit aan vegetatie.
2. Openheid naar het westelijk gelegen open landschap.
3. Groene erfafscheidingen.

Voor de landschappelijke inpassing kunnen de volgende aspecten worden toegevoegd dan we worden aangepast:

1. Continueren groene erfafscheidingen aan de noordzijde

Het is wenselijk om de groene haag langs de noordgrens voort te zetten met beukenhaag. De soorten zijn conform de bestaande hagen.



2. Lage haag aan de straatzijde

Aan de oostzijde (straatzijde) van de woonbestemming is een haag van max. 1 meter hoog gewenst. De bestaande haag wordt teruggesnoeid.

3. Redelijk open erfafscheidingen van bestemming 'Agrarisch'

Het achterterrein, waar agrarische bestemming behouden blijft, sluit aan op een redelijk open grasland. Aan de westgrens is het wenselijk om een rij knotwilgen aan te planten. Tussen de bomen blijft het uitzicht op het open landschap behouden.



Figuur 5 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 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 draagt de landschappelijke inpassing van het perceel bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 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. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. 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.



Gezien de kleinschaligheid van het project wordt in dit geval geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als 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, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke 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 in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waardoor er per saldo geen woning wordt toegevoegd. Daarnaast wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht of nieuwe functie dan de woonfunctie mogelijk gemaakt. Het planvoornemen betreft dus geen stedelijke ontwikkeling waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant is voor dit plan.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

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.

In dit geval worden de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied beëindigd. De bestaande bebouwing blijft behouden en in de beoogde situatie gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. Er wordt geen nieuwe ruimte gevraagd, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het gehele plangebied landschappelijk ingepast, waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving. De ontwikkeling ligt daarmee in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

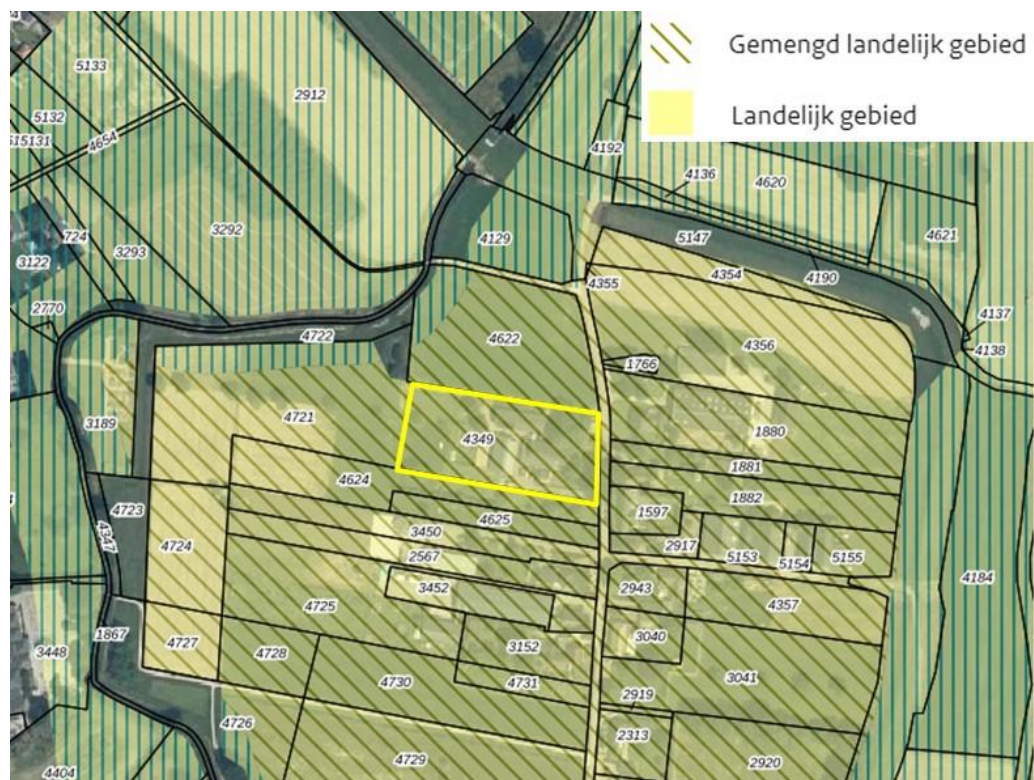


4.3.2

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. Volgens de structurenkaart ligt het plangebied binnen de hoofdstructuur 'Landelijk gebied'.



Figuur 6: Uitsnede kaart IOV met plangebied geel omkaderd

Uit figuur 6 blijkt dat het plangebied in het Landelijk gebied ligt binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. 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.

Binnen het Landelijk gebied is het toevoegen van woningen in principe niet toegestaan. Hiervan kan conform artikel 3.69 in enkele gevallen van worden afgeweken. Een bestemmingsplan binnen het Landelijk gebied 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 dit geval blijft er in de beoogde situatie één woonfunctie aanwezig. Daarnaast blijft de bestaande bebouwing behouden als bijbehorende bouwwerken bij de woning. Er is dan ook geen sprake van overtollige bebouwing. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.69, waardoor de herbestemming in lijn is met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Daarnaast ligt het plangebied binnen een gebied dat is aangewezen als 'Aardkundig waardevol gebied' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze aanduidingen hebben betrekking tot de ligging van het plangebied in het gebied de 'Maasterrassen'. Dit betreft een uitgestrekt gebied met een groot aantal goed zichtbare reliëfvormen in het landschap welke sinds het einde van de laatste ijstijd zijn opgebouwd door de Maas. Ontwikkelingen binnen dit gebied mogen het aardkundige karakter niet aantasten.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in grote fysieke veranderingen ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande bebouwing blijft ongewijzigd behouden, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan de aardkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied. Daarnaast is met de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. Er worden dan ook geen ingrepen gedaan die zorgen voor een afbreuk van de cultuurhistorische of aardkundige waarden in de omgeving. Voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met 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. Uit de structuurvisie blijkt dat het plangebied binnen het thema 'Wonen' is aangeduid als 'mogelijke woningbouwontwikkeling linten (behoud ontwikkeling)' (figuur 7).



Mogelijke woningbouwontwikkeling linten (behoud ontwikkeling)

Ontwikkelingen in de linten behorende bij de kernen (en overige individuele ontwikkelingen in de kernen) zullen daarentegen niet planmatig van opzet zijn. Dit om repetitie te voorkomen. Organische groei is hierbij het beeldmerk. De typologie van de bebouwing zal aan moeten sluiten op de karakteristiek in de rest van het lint. Dit komt tot uitdrukking in de individualiteit van het bouwblok, de maatvoering van het bouwblok, de typologie en architectonische vormgeving en de invulling van de kavel. De combinatie wonen en werken kunnen een plek krijgen in de linten. De linten in de oude occupatie-as Oeffelt - Boxmeer - Vierlingsbeek worden niet verder uitgebreid en/of verdicht om aaneengroeien van de afzonderlijke kernen te voorkomen.

Figuur 7: Uitsnede kaart 'Wonen' structuurvisie Boxmeer 2030

De locatie ligt binnen een lint waarbinnen woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn. In dit geval wordt er geen nieuwe woning gerealiseerd, maar wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Een burgerwoning wordt dan ook als passende functie gezien binnen het gebied waar de gemeente mogelijkheden ziet voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

In de Structuurvisie wordt ook aangegeven dat de Urlingsestraat inclusief het Beekdal een waardevol ruimtelijk ensemble vormt en fysiek-ruimtelijk gescheiden dient te blijven van Oeffelt. Uitbreiding van Oeffelt in oostelijke richting is daarom uitgesloten. Enige verdichting binnen het bebouwingslint van de Urlingsestraat is mogelijk, mits passend in het huidige karakter en in duidelijke interactie met het omringende landschap. Het lint dient echter niet geheel te worden volgebouwd.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het oprichten van een nieuwe woning, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijk ensemble. Ook heeft de ontwikkeling geen invloed op de scheiding tussen het lint aan de Urlingsestraat en de kern Oeffelt. Aangezien er geen verdichting van het bebouwingslint plaatsvindt en de scheiding tussen het bebouwingslint en Oeffelt niet wordt aangetast blijft, past onderhavige ontwikkeling aan de Urlingsestraat binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

4.3.2

Welstandsnota 2014

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de Welstandsnota, die op 16 juli 2014 vervangen is door de op 3 juli 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2014.

In de Welstandsnota zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden: welstandsniveau 1, welstandsniveau 2 en welstandsvrij. Het gedeelte waarop de bedrijfswoning is gelegen, ligt in een gebied met welstandsniveau 2 en geldt bebouwingstype G3.

Bij de omschakeling naar een woonbestemming, wordt het bouwvlak dusdanig verkleind dat enkel de bestaande bebouwing nog binnen het bestemmingsvlak liggen. Er vinden geen fysieke veranderingen plaats aan de bestaande en te behouden bebouwing. Voor de woning kunnen in dit geval het huidige welstandsniveau en het bebouwingstype blijven gehandhaafd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de 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. Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning 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 m² 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. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt geen nieuwe woning toegevoegd en betreft de ontwikkeling dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject. Voorgenomen ontwikkeling komt 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 voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. De ontwikkeling 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 herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning is een kleinschalige ontwikkeling en betreft daarmee geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling 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 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.

In de huidige situatie is de locatie in gebruik als zorgboerderij met bijbehorende woning. Er vinden geen activiteiten plaats die aanleiding geven om te veronderstellen dat er sprake is van ernstige verontreiniging. Ten behoeve van de ontwikkeling is een formulier 'historische bodemtoets' ingevuld en bijgevoegd als separate bijlage.

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.

Om te bepalen of er op het gebied van de luchtkwaliteit kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Hierbij is gekeken naar de concentraties fijn stof en stikstofdioxide.

	Concentratie stikstofdioxide (NO₂)	Concentratie fijn stof (PM₁₀)	Concentratie fijn stof (PM_{2,5})
<i>Norm</i>	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
<i>Concentratie</i>	11,01 µg/m ³	13,84 µg/m ³	7,77 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de maximale normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Hierdoor kan ter plaatse van de woning worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.

Daarnaast kunnen initiatieven invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. De omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit. De verkeersbewegingen ten behoeve van de woning blijven in de beoogde situatie gelijk aan de huidige situatie en daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de zorgboerderij verdwijnen. Al met al is er dus sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen, wat een positief effect heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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).

Vaste afstand

Op de locatie aan de Urlingsestraat 1 worden dieren zonder geuremissiefactor gehouden. Tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom dient ten minste 25 meter te worden aangehouden.

In dit geval bedraagt de afstand tussen de woning binnen het plangebied en de agrarische locatie aan de Urlingsestraat circa 25 meter en bedraagt de afstand tot de bedrijfsbebouwing circa 56 meter (figuur 9). Hierdoor wordt er voldaan aan de vaste afstand en vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 9 Luchtfoto met afstand tussen de woning en het tegenovergelegen bedrijfsgebouw

Achtergrondbelasting

Daarnaast dient te worden bepaald of de geursituatie voor geurgevoelige objecten acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom is gekeken of er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.



Figuur 10: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting ODZOB

Conform de actuele geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen 0 en 3 ouE/m^3 bedraagt (figuur 10). Op het gebied van geur wordt het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' beoordeeld.

Conform de Geurgebiedsvisie van de voormalige gemeente Boxmeer is het plangebied gelegen in het extensiveringsgebied. Hier geldt een geurnorm van 8,0 ouE/m^3 aan deze norm wordt ruimschoots voldaan. . Aan deze norm wordt ruimschoots voldaan. Door het beëindigen van de zorgboerderij verbetert de geursituatie voor woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Voorgrondbelasting

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden. Voor de paarden welke ter plaatse van de paardenfokkerij achter de te realiseren woning worden gehouden, gelden tevens geen geuremissiefactor, waardoor een toetsing van de voorgrondbelasting geur niet aan de orde is.

Gelet op het bovenstaande zijn er ten aanzien van het aspect geur dan ook geen belemmeringen.

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.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling, herziening of afwijking 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

Het plangebied is gelegen aan de Urlingsestraat. Op deze straat geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Er is geen akoestisch onderzoek nodig om vast te stellen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit planvoornemen.

Spoorweg- en industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of bedrijven met een dusdanige geluidsuitstoot aanwezig. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 invloedsgebied 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 invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
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 benodigde de 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

¹ 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.

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.

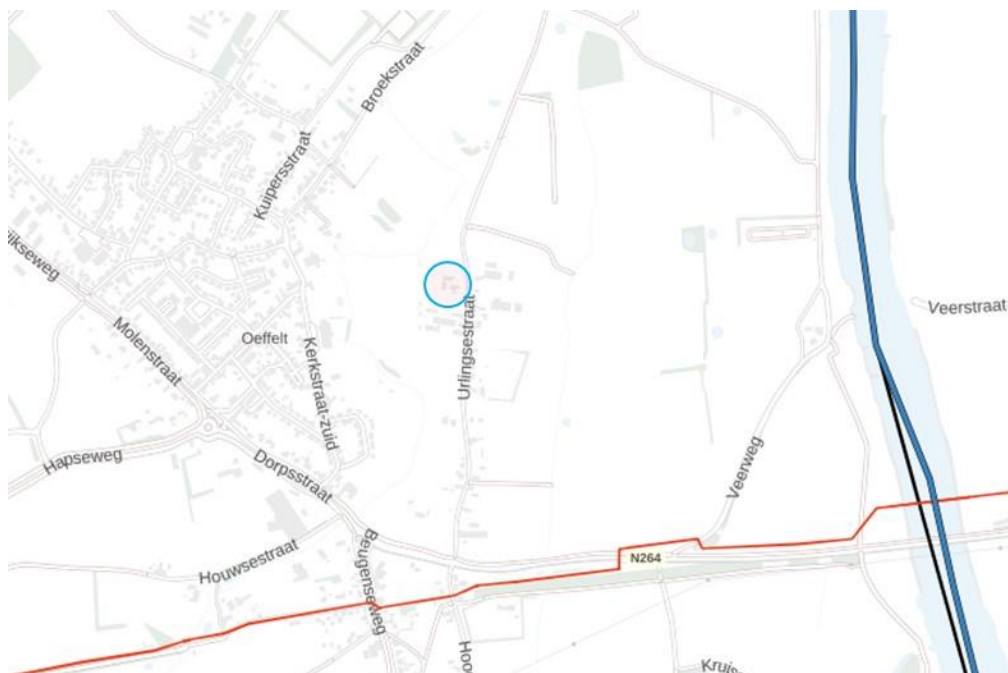
Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. 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 wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 11 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld,

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Dit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Risicovol transport over (spoor)wegen

In de omgeving van de planlocatie vindt geen risicovol transport over (spoor)wegen plaats, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over waterwegen

Het plangebied ligt op een afstand van circa 900 meter ten westen van de oever van de Maas. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Rijkswaagweg Maas maakt deel uit van het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour van de Maas rijkt niet buiten de oever.

De transportroute op de Maas kent daarentegen wel een invloedsgebied van 1070 meter (stofcategorie GT3). Het plangebied ligt dus wel binnen het invloedsgebied van de Maas. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van deze transportroute ligt, maar wel binnen het invloedsgebied ligt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze beperkte verantwoording is opgenomen aan het einde van deze paragraaf onder het kopje 'verantwoording groepsrisico (beperkt)'.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 685 meter ten zuiden van de woning aan de Urlingsestraat 4 in Oeffelt ligt een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze buisleiding kent geen risicocontouren waardoor deze buisleiding geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Verantwoording groepsrisico (beperkt)

Vanwege de ligging van de planlocatie binnen het invloedsgebied van de Maas dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Onderhavige ontwikkeling betreft de functionele wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt geen nieuwe functie toegevoegd maar de woning blijft ongewijzigd in gebruik voor woondoeleinden, waardoor de personendichtheid binnen het perceel niet toeneemt. Door de beëindiging van de zorgboerderij neemt het aantal aanwezige personen op de locatie juist af. Daarnaast verblijven er in de beoogde situatie geen kwetsbare groepen meer binnen op de locatie.

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. Daarnaast is de locatie goed ontsloten en zijn er vluchtroutes in verschillende richtingen aanwezig.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Land van Cuijk. Daarnaast neemt de personendichtheid in ieder geval niet toe. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



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 een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. Hoewel de bestaande bedrijfswoning ook in de huidige situatie al maatgevend is in het kader van de milieuzonering van de bestaande omliggende bedrijven, is in de onderstaande tabel toch de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woonbestemming aan de Urlingsestraat 4 en de grens van het bouwvlak waarbinnen het bedrijf is gelegen.

Adres	Soort bedrijf	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Urlingsestraat 1	Zorgboerderij	30 meter	5 meter	Nee
Urlingsestraat 5a	Statische opslag	30 meter	80 meter	Ja
Urlingsestraat 6a	Aannemer <1000 m ²	30 meter	65 meter	Ja
Urlingsestraat 9	Detailhandel	10 meter	90 meter	Ja
Urlingsestraat 23	Autosloperij	100 meter	540 meter	Ja

Aan de Urlingsestraat is een zorgboerderij aanwezig. Deze functie komt niet voor in de VNG-publicatie. Daarom is gezocht naar een vergelijkbare functie, welke is gevonden in een kinderboerderij in combinatie met een dagverblijf. Voor de toetsing aan de richtafstanden zijn de grootste richtafstanden aangehouden. Voor deze functie kan worden uitgegaan van de volgende richtafstanden:

- Geur: 30 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er niet aan de richtafstand tussen het plangebied en het bedrijf aan de Urlingsestraat 1 kan worden voldaan. Voor de overige bedrijven kan wel aan de richtafstand worden voldaan, waardoor deze functies niet in hun (uitbreidings)mogelijkheden worden beperkt.

In dit geval is sprake van een bestaande woning, welke net als in de huidige situatie in gebruik blijft ten behoeve van woondoeleinden. Daarnaast grenst het woonperceel aan de Urlingsestraat 3 direct aan de agrarische bedrijfsbestemming aan de Urlingsestraat 1. Dit woonperceel is op kortere afstand van het bedrijf gelegen, dan de beoogde woonbestemming binnen het plangebied. Daarom zorgt herbestemming van het plangebied naar een woonbestemming er niet voor dat het agrarische bedrijf in de vorm van een zorgboerderij aan de Urlingsestraat 1 meer in de mogelijkheden wordt beperkt dan in de huidige situatie al het geval is door de woning aan de Urlingsestraat 3. De

ontwikkeling heeft dan ook geen beperkende werking op bestaande functies in de omgeving.

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen te verwachten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

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

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.6) komt naar voren dat er geen kabels en/of buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die een (planologische) beschermingszone hebben.

Hoogspanningslijnen

Uit het bestemmingsplan en de hoogspanningslijnetkaart van het RIVM blijkt dat er ten zuiden van het plangebied een hoogspanningslijn is gelegen. De afstand van het hart van de hoogspanningslijn tot de woning bedraagt circa 900 meter. Aangezien deze hoogspanningsleiding op ruime afstand van het plangebied ligt en er binnen het plangebied geen grote fysieke veranderingen plaatsvinden, vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen 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.. 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).

Met onderhavige ontwikkeling vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

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

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

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

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

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

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

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.

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 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

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 m². 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

Als gevolg van onderhavige bestemmingsplanwijziging zal de waterhuishoudkundige situatie niet wijzigen. De bestaande gebouwen en verharding blijven behouden en de bebouwing blijft ongewijzigd aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel. Doordat de waterhuiskundige situatie niet wijzigt, kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor de planologische procedure ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

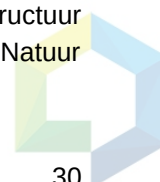
5.3

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 Brabant (NNB).



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, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen gebied behorende bij Natura 2000 is ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 660 meter gelegen en betreft 'Oeffelter Meent'.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een toename van het aantal verkeersbewegingen. Gezien de beëindiging van de zorgboerderij en er geen nieuwe functie anders dan wonen mogelijk wordt gemaakt, heeft de ontwikkeling een afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Daarnaast gaan er geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden gepaard met de ontwikkeling. De ontwikkeling heeft dan ook geen onevenredige negatieve invloed op omliggende natuurgebieden.

Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied ligt niet binnen het Natuur Netwerk Brabant. Het westelijk gelegen Beekdal en een aantal gronden ten noorden en ten oosten van het plangebied behoren daarentegen wel tot het Natuur Netwerk Brabant. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling vormt dit geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant.

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 brengt de mogelijk voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast zal ter plaatse van het plangebied enkel een bestemmingswijziging plaatsvinden zonder dat er sprake is van een uitbreiding of sloop van de bestaande bebouwing of verwijdering van groenelementen. De voorgenomen ontwikkeling heeft dus geen negatief effect op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



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. Aangetoond dient dan ook te worden 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. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Conform het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018 is op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien de ontwikkeling de grens van de verstoringsoppervlakte niet overschrijdt, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet 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.

Conform de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied binnen het gebied 'Maasterras Noord'. Met de voorgenomen bestemmingswijziging gaan geen grote fysieke veranderingen gepaard. Er worden enkel landschappelijke elementen toegevoegd, waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken en waarden van en in de omgeving. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op deze landschapswaarden, waardoor dit geen belemmering vormt voor het aspect landschap en cultuurhistorie.

5.6

Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie kan een effect hebben 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.

5.6.1

Mobiliteit

In de beoogde situatie worden de veehouderij en zorgboerderij definitief beëindigd en wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Doordat de veehouderij en zorgboerderij verdwijnen neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar de



planlocatie in de toekomst af. Gezien de bestaande infrastructuur de huidige verkeersgeneratie goed kan verwerken en de verkeersgeneratie in de beoogde situatie afneemt, kan worden aangenomen dat het aspect mobiliteit dan ook geen belemmeringen oplevert.

5.6.2

Parkeren

De (voormalige) gemeente Boxmeer heeft een specifiek beleid omtrent parkeernormen. Zo dient parkeren te geschieden op eigen terrein. In de Nota Parkeernormen Boxmeer 2015 zijn de parkeernormen per type woning en zone opgesteld. Aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen is voor het plangebied de toekomstige parkeerbehoefte bepaald.

De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per woning. In figuur 12 is te zien dat aan het einde van de reeds bestaande in-/uitrit ruimte is voor ten minste 3 auto's. Het perceel is dus voldoende groot om te voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen. Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 12 Luchtfoto parkeerplaatsen huidige situatie

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 maatschappelijke uitvoerbaarheid weergegeven.

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, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. In dit geval is er geen sprake van een bouwplan zoals benoemd in het Bro. Daarnaast vinden er geen ingrepen plaats die geld kosten, behalve de procedurele kosten, deze maken echter geen deel uit van de economische uitvoerbaarheid. Een nadere motivatie van het kostenverhaal is derhalve niet van toepassing. Wel wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omgeving op de hoogte gebracht van het planvoornemen. De omwonenden hebben, door middel van het ondertekenen van een formulier, aangegeven op de hoogte te zijn van de plannen. Vanuit de omgeving is aangegeven geen bezwaren tegen de ontwikkeling te hebben. In de bijlage zijn de ondertekende formulieren bijgevoegd, waarbij tevens de reactie/opmerking vanuit de omgeving is opgenomen.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied Oeffelt, Urlingsestraat4' heeft conform de procedure in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Hierbij is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.