

Helderseweg 31, Overloon
Gemeente Land van Cuijk

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2	HET PROJECT.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving.....	6
2.3	Gewenste situatie	7
2.4	Landschappelijke inpassing	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).....	9
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	10
3.1.3	Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035.....	10
3.1.5	Erfgoedwet en Omgevingsrecht.....	10
3.1.6	Wet natuurbescherming	11
3.1.7	Ladder duurzame verstedelijking	11
3.1.8	Conclusie	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2	Provinciale Structuurvisie 2014	13
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	14
3.2.4	Conclusie	17
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Boxmeer 2030	17
3.3.2	Bestemmingsplan Veegplan Buitengebied 2018.....	18
3.3.5	Conclusie	19
4	OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	Inleiding.....	20
4.2	Geluid	20
4.3	Geur 21	
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Luchtkwaliteit.....	24
4.6	Bodem	27
4.7	Watertoets	27
4.8	Cultuurhistorie en archeologie.....	30
4.7.1	Archeologie	31
4.7.2	Cultuurhistorie	31
4.9	Flora en Fauna	32
4.10	Bedrijven- en milieuzonering	32
4.11	Verkeer en parkeren	33
5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	35
5.2	Nut en noodzaak	35
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Helderseweg 31 te Overloon, gemeente Land van Cuijk, de agrarische hoofdfunctie met ondergeschikte horeca om te zetten naar de hoofdfunctie horeca met een ondergeschikte agrarische activiteit. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' is dit niet toegestaan.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor de wijziging van het bestemmingsplan. Het omzetten van de functie wordt via deze ruimtelijke onderbouwing planologisch geregeld.

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen ten zuidwesten van Overloon en ten noorden van Venray.

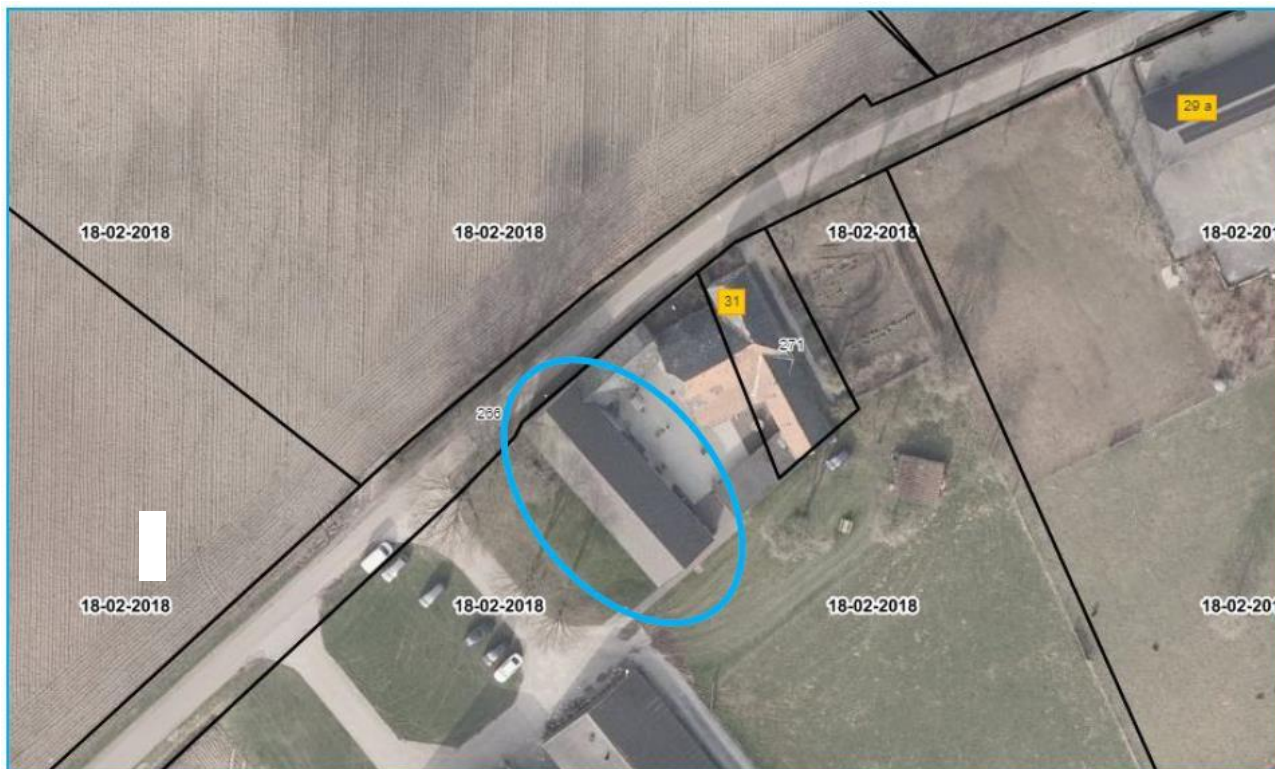
Op de navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. De projectlocatie is aangeduid met een zwarte druppel.



Afbeelding: Projectlocatie in groter verband

De projectlocatie ligt aan de Helderseweg 31 te Overloon. In navolgende afbeelding is weergegeven hoe de projectlocatie er van bovenaf uitziet. De projectlocatie is globaal in het blauw omcirkeld.

Het projectgebied bestaat uit de kavel kadastraal bekend Gemeente Vierlingsbeek, sectie U, nummer 513.



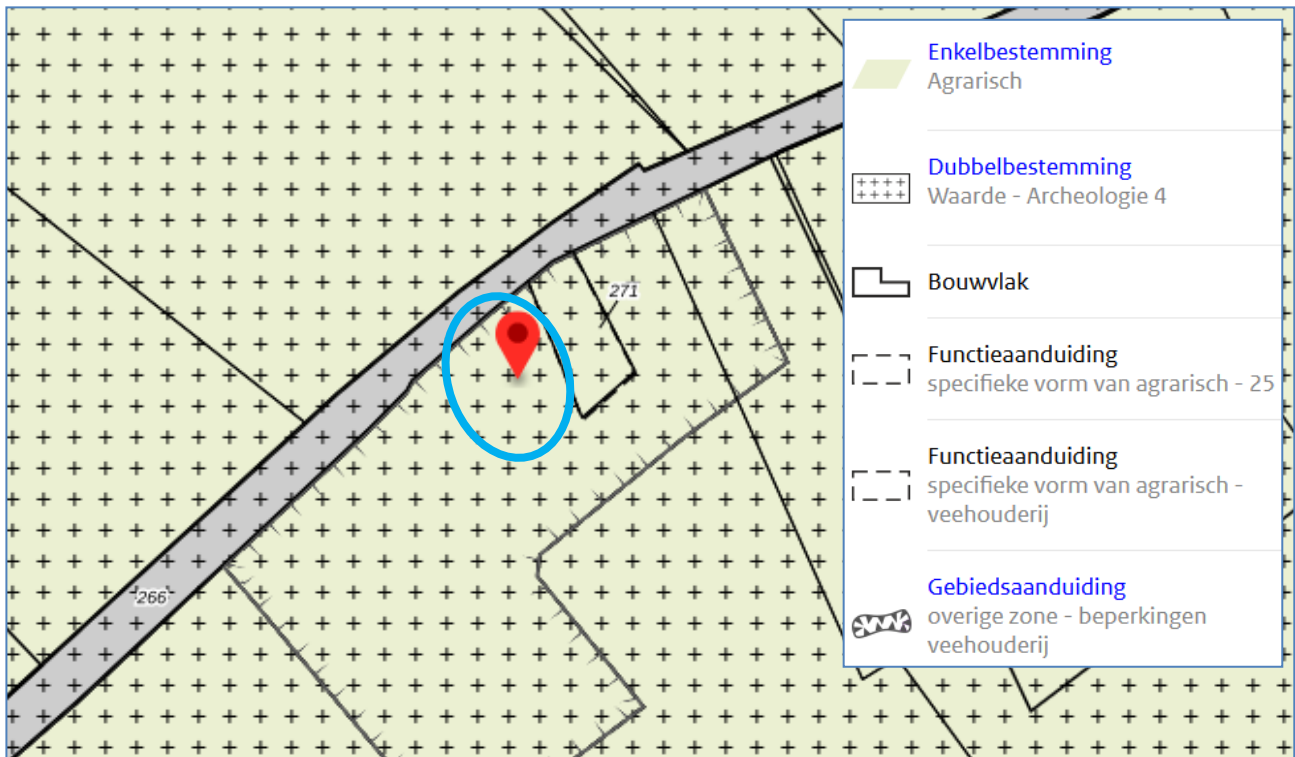
Afbeelding: Bovenaanzicht projectlocatie

Het projectgebied betreft de kavel kadastraal bekend Gemeente Vierlingsbeek, sectie U, nummer 513.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018', dat werd vastgesteld door de gemeenteraad op 30 april 2020 en op 22 september 2021 deels onherroepelijk is geworden.

Navolgende is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. In de afbeelding is het plangebied blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018'

De gronden op het perceel zijn hierin, bestemd als 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 25'. Daarmee zijn nevenactiviteiten toegestaan in de vorm van voor cursussen, exposities en kleinschalige horeca binnen het bebouwde oppervlakte van 500 m².

In het bestemmingsplan zijn de bestaande rechten overgenomen. Voor de kleinschalige horeca is in het verleden een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend door uw college. Initiatiefnemer heeft ook een drank- en horecawetvergunning in zijn bezit.

In de regels van bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' zijn geen afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de gewenste omzetting.

De omzetting van de hoofdfunctie agrarisch naar de hoofdfunctie horeca is niet passend binnen het bestemmingsplan. Daarom dient er een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld om het wijzigen van het bestemmingsplan planologisch te regelen.

1.4 Leeswijzer

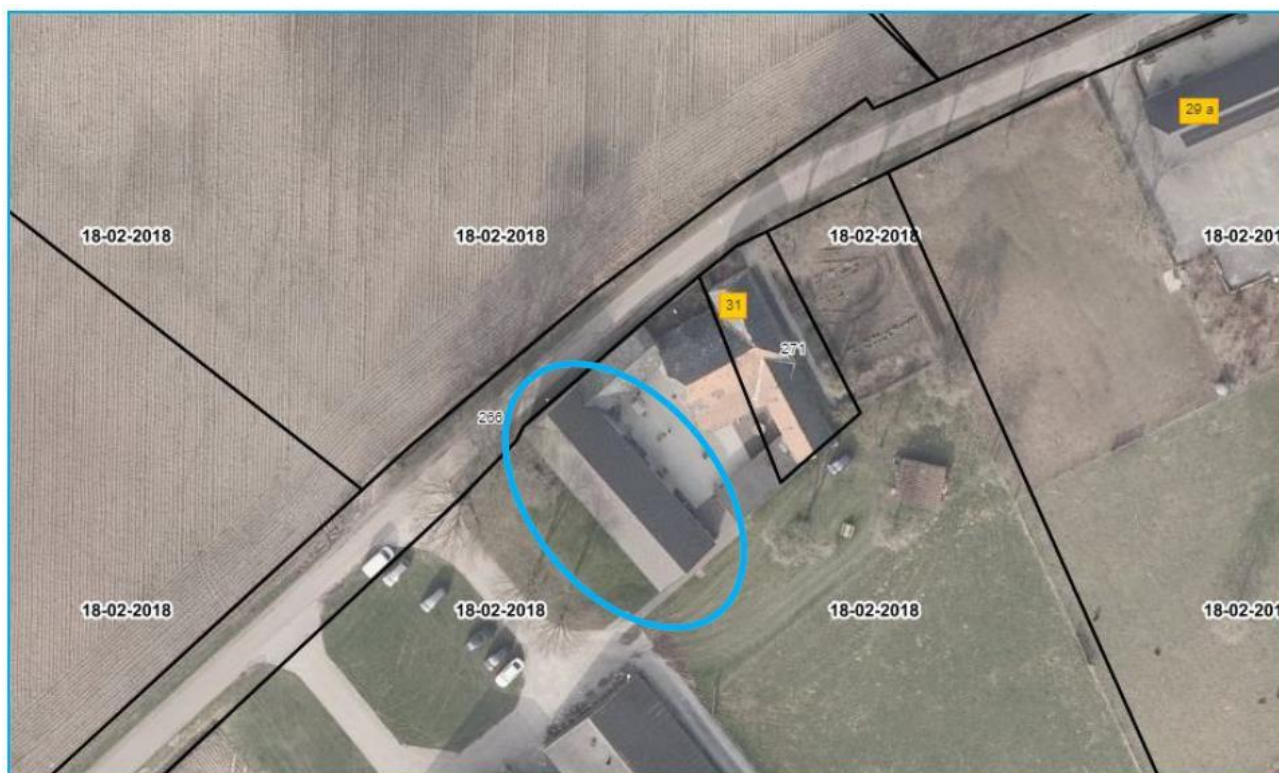
Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

In navolgende afbeelding is het plangebied van bovenaf te zien. Het plangebied bestaat uit een perceel waarop een boerderij als rijksmonument en een schuur is gesitueerd. De schuur wordt momenteel als ontmoetingspunt 't Helder' gebruikt. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten zuidwesten van het centrum van Overloon.



Afbeelding: Bovenaanzicht huidige situatie

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Overloon is gelegen tegen de grens van Brabant en ten westen van de A73. Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van het dorp Overloon en ten noorden van Venray. De omgeving van het plangebied is een agrarisch gebied waarbinnen hier en daar enkele woningen gevestigd zijn.

2.3 Gewenste situatie

Gewenst is een omzetting van de agrarische hoofdfunctie met ondergeschikte horeca naar de hoofdfunctie horeca met een ondergeschikte agrarische activiteit. De horeca betreft een feestzaal voor feesten en partijen.

2.4 Landschappelijke inpassing

Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk heeft de gemeente Land van Cuijk de “Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk” vastgesteld, laatst gewijzigd op 5 februari 2019. Hierin zijn drie categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling.

Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 1 (geen of verwaarloosbare impact) wordt geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie verlangd, voor ontwikkelingen behorende tot categorie 2 (een beperkte impact) uitsluitend een goede landschappelijke inpassing en voor ontwikkelingen behorende tot categorie 3 (aanzienlijke impact) wordt een berekende kwaliteitsverbetering verlangd ter grootte van 20% van de vastgestelde grondwaardevermeerdering. De beoogde ontwikkeling valt in categorie 3. Het berekende bedrag dient in de eerste plaats besteed te worden aan een goede landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Door Henk Gruyters Tuin- & Landschapsarchitectuur is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Navolgend wordt daarvan een uitsnede weergegeven. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens bijgevoegd als bijlage 1.



Afbeelding: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Helderseweg 31

Huidige situatie

Vanuit de huidige bestemming voldoet de locatie aan de Helderseweg 31 aan de kwaliteitsnormen van de gemeente Land van Cuijk. De boerderij bevat een omhaagde moestuin, een oude boomgaard en enkele oude eiken. Na het plaatsen van de nieuwe bedrijfshal is er in 2018 een landschappelijke inpassing gemaakt door Berly Fleur Hoveniersbedrijf uit Venray om de bedrijfshal te voorzien van landschappelijke beplanting. Door de wijziging van het gebruik dient de locatie een kwalitatieve betere landschappelijke invulling van de ruimte aan de voorkant van de agrarische bedrijfshal te krijgen.

Vanuit het oogpunt van behoud van een rijksmonument is het vanuit ruimtelijk vormgevend oogpunt goed voorstelbaar dat de horeca wordt uitgebreid binnen de bestaand aanwezige ruimten van het rijksmonument. Expliciet wordt de recent gebouwde agrarische loods daarvan uitgezonderd. Vanuit toeristisch oogpunt zijn rijksmonumenten in het landelijk gebied namelijk zeer gewenste objecten. De inrichting van dit gedeelte van het terrein kan met beplanting dus nog flink aan kwaliteit winnen waardoor het rijksmonument veel beter tot zijn recht komt. De agrarische loods zou door beplanting meer aan het zicht onttrokken moeten worden.

Hagenplan

Aan de voorzijde van het erf komen geschoren hagen van beuken/ *Fagus sylvatica*. Deze haag wordt jaarlijks gesnoeid om de vorm van de haag te behouden. Het gaat om een totale lengte van 150 m.

Bomenplan

Voor de landschappelijke inpassing is gekozen voor de winterlinde / *Tilia cordata*. Deze moeten tevens een buffer vormen tussen de Helderseweg en de bedrijfshal. Gezien de 45 parkeerplekken is er slechts ruimte voor zes winterlinden. Daarnaast zal er een nieuwe hoogstamboomgaard / *malus domestica* komen dat aansluit op de bestaande boomgaard.

Kwaliteitsverbetering

De berekende kwaliteitsverbetering conform de "Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk" (hierna Regeling Kwaliteitsverbetering) voor de omzetting van het Agrarisch bouwblok naar de bestemming Horeca is als volgt:

Huidig

- Huidige bestemming agrarisch $8000 \text{ m}^2 * € 15,-$ € 120.000,-

Nieuw

- Nieuwe bestemming horeca (bebouwd) $770 \text{ m}^2 * 100,-$ € 77.000,-
- Onbebouwd horeca $7230 \text{ m}^2 * € 50,-$ € 361.500,- +
€ 438.500,-

Verschil € 438.500,- minus € 120.000 = € 318.500 * 20 % € 63.700,-

Minus landschappelijk inpassing € 8.540,- -

Noodzakelijke investering kwaliteitsverbetering € 55.160,-

Bij de landschappelijke inpassing is een berekening gemaakt van de kosten voor de beplanting. De berekening is bijgevoegd als bijlage 2. In de Regeling Kwaliteitsverbetering is opgenomen dat de realisering van de beoogde kwaliteitsverbetering onder andere kan plaatsvinden door activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen. Het pand Helderseweg 31 Overloon is een cultuurhistorisch waardevol pand, te weten een Rijksmonument. Initiatiefnemer heeft € 139.955 (excl. btw) geïnvesteerd in het herstel/behoud van het rijksmonument aan de Helderseweg 31. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is bovendien betrokken bij deze renovatie. Met deze investering in het herstel/behoud van het rijksmonument wordt ruim voldaan aan de Regeling Kwaliteitsverbetering.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de projectlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen en is op 11 september 2020 vastgesteld.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, ter vervanging van de Nota Ruimte. De SVIR is het kader dat de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. In de SVIR wijst het kabinet gebieden aan die behoren tot de 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur', en stelt voor deze gebieden te realiseren doelen op.

Ten aanzien van het plan

De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in de SVIR. Er zijn geen speciale eisen waaraan het plan dient te voldoen met betrekking tot de SVIR.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van ander overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden.

Ten aanzien van het plan

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Dit is een visie van het Rijk waarmee zij voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een aangewezen leidingen tracé. Er zijn dus geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig plan.

3.1.5 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld. Een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden:

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgooederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid. De belangrijke pijlers hiervan zijn:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- Krachtigere en eenvoudigere regels
- Herbestemmen van monumenten die een andere functie krijgen

Ten aanzien van het plan

De projectlocatie ligt in een gebied dat is aangegeven als een gebied met een cultuurhistorische alsmede een archeologische waarde. In de paragraaf archeologie en cultuurhistorie wordt dit aspect nader uitgewerkt.

3.1.6 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Wetlands.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 4,5 km van het Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen'. Onderhavig plan voorziet enkel in de wijziging van de agrarische hoofdfunctie met ondergeschikte horeca naar de hoofdfunctie horeca met een ondergeschikte agrarische activiteit. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. Onderhavig plan zal geen nadelige effecten hebben op Natura 2000-gebieden.

3.1.7 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro wordt onder 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (ABRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz ABRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft niet de realisatie van extra woningen of een andere stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

3.1.8 Conclusie

Zoals uit de subparagrafen is gebleken, is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er komt. Daarbij worden de vele regels samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze omzetting van bestemming niet verslechterd.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgevonden. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De opgave in de structuurvisie is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied ligt in een kern van het zoekgebied 'verstedelijking' en het accentgebied 'agrarische ontwikkeling'. Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling wordt gesproken over het thema 'recreatie'. Hierbinnen valt het omzetten van de hoofdfunctie naar horeca met een agrarische nevenfunctie. Het plan is passend binnen de provinciale structuurvisie 2014.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

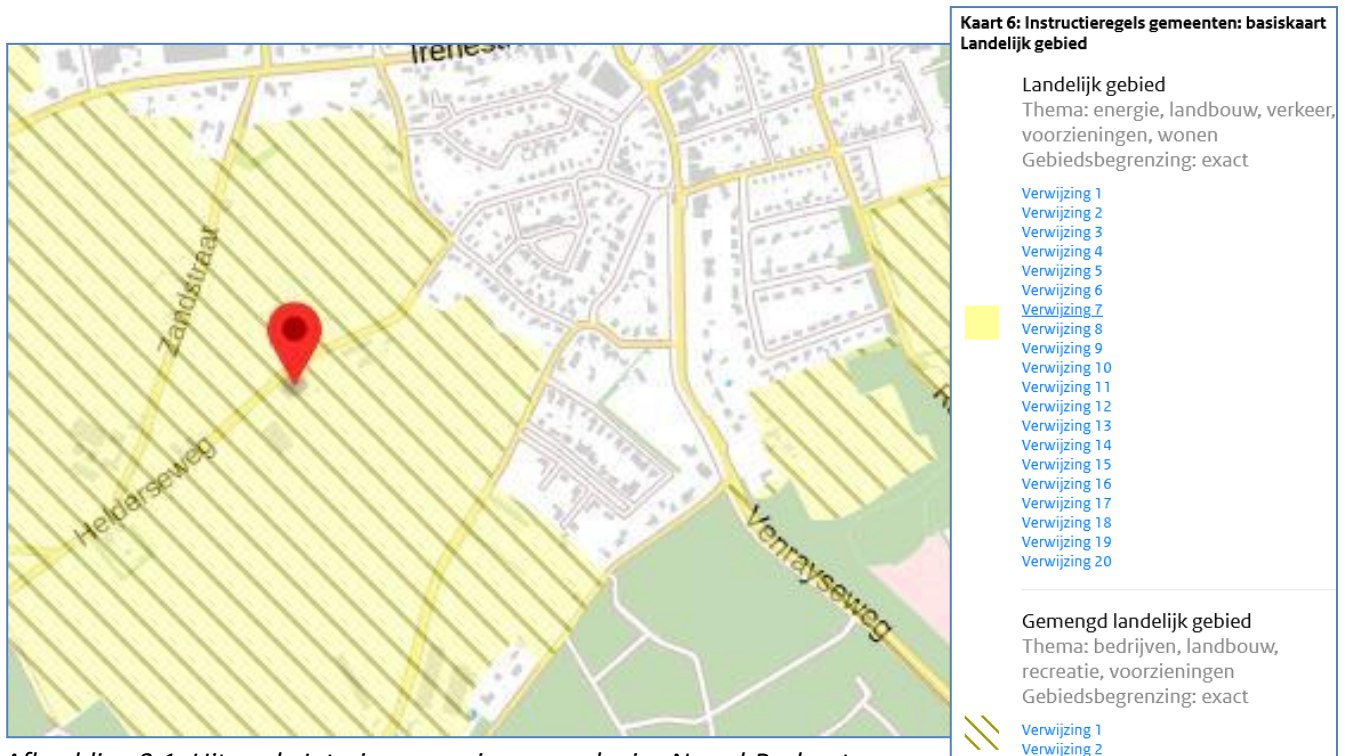
De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening.

Ten aanzien van het plan

Navolgend een afbeelding waar een uitsnede van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is weergegeven. Hierin is de projeclocatie aangeduid met een rode druppel.



Afbeelding 3.1: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Binnen de interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied' alsmede 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen de aanduiding 'Landelijk gebied' zijn regels opgenomen voor het vastleggen van nieuwe functies.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Onderhavige ontwikkeling betreft een verandering van gebruik binnen bestaande bebouwing.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: landschappelijk inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk' in acht wordt genomen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.4.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Niet-agrarische functies in Landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Bij het maken van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied van de gemeente gaat het niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering en rekening houdend met andere functies in het gebied passen. Het is daarbij juist ook van belang om de effecten van die ontwikkeling elders bij de totstandkoming te betrekken. Het toelaten van bedrijven in het landelijk gebied heeft niet alleen effect vanuit milieu en mobiliteit op de omgeving maar kan ook leegstand op bedrijventerreinen tot gevolg hebben. Om te voorkomen dat de vestiging impliciet leidt tot nieuwvestiging is splitsing van het bouwperceel niet mogelijk. De eventuele vestiging of uitbreiding mag niet leiden tot een kantoor met een baliefunctie. Dergelijke functies passen gelet op hun publieksaantrekkelijke werking en de daarmee gepaard gaande mobiliteit niet in het buitengebied maar horen een plek te krijgen in stedelijk gebied. Daarnaast zijn de vestiging van mestbewerking of lawaaisport op basis van dit artikel uitgesloten.

Onderhavige ontwikkeling betreft een passende functie in het gebied. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.1. Daarnaast wordt in de huidige situatie horeca als nevenactiviteit gebruikt. Met onderhavig plan wordt dit de hoofdactiviteit. De effecten van onderhavige ontwikkeling zullen daarmee ook van beperkte omvang zijn. Ook zal onderhavige ontwikkeling bijdragen aan een versterking van de omgevingskwaliteit door gebruik te maken van bestaande bebouwing en door de landschappelijke inpassing waarmee het rijksmonument veel beter tot zijn recht komt. Er zal geen splitsing van het bouwperceel plaatsvinden. Onderhavige ontwikkeling kan aan alle aspecten voldoen.

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.4 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie en de inbreiding van de locatie is mogelijk binnen het provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.3.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

De structuurvisie Boxmeer 2030, vastgesteld d.d. 10-01-2014, geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijke ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer. Hiertoe behoort het plangebied gelegen in het buitengebied van Overloon. De visie is gericht op het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten. Ontwikkelingen met afwijkende functies zijn maar beperkt mogelijk of staan ten dienste van de kernkwaliteiten van het gebied (behoud door ontwikkeling). Ontwikkeling is mogelijk maar dit moet dus wel ten goede komen van de functie en de uitstraling van het gebied. De visie is tevens gericht op transformatie waarbij nieuwe functies aan het gebied kunnen worden toegevoegd.

Navolgend is een uitsnede opgenomen van de verbeelding 'visie op hoofdlijnen' uit de Structuurvisie Boxmeer.



Afbeelding: Uitsnede Structuurvisie Boxmeer, visie op hoofdlijnen

Uit de structuurvisie blijkt dat het plangebied is aangeduid als 'Recreatieve poort Overloon'. Dit gebied wordt dient volgens de structuurvisie te worden ontwikkeld tot een kerngebied met voldoende aantrekkingskracht, uitstraling en diversiteit zodat het uit kan steken boven de regio.

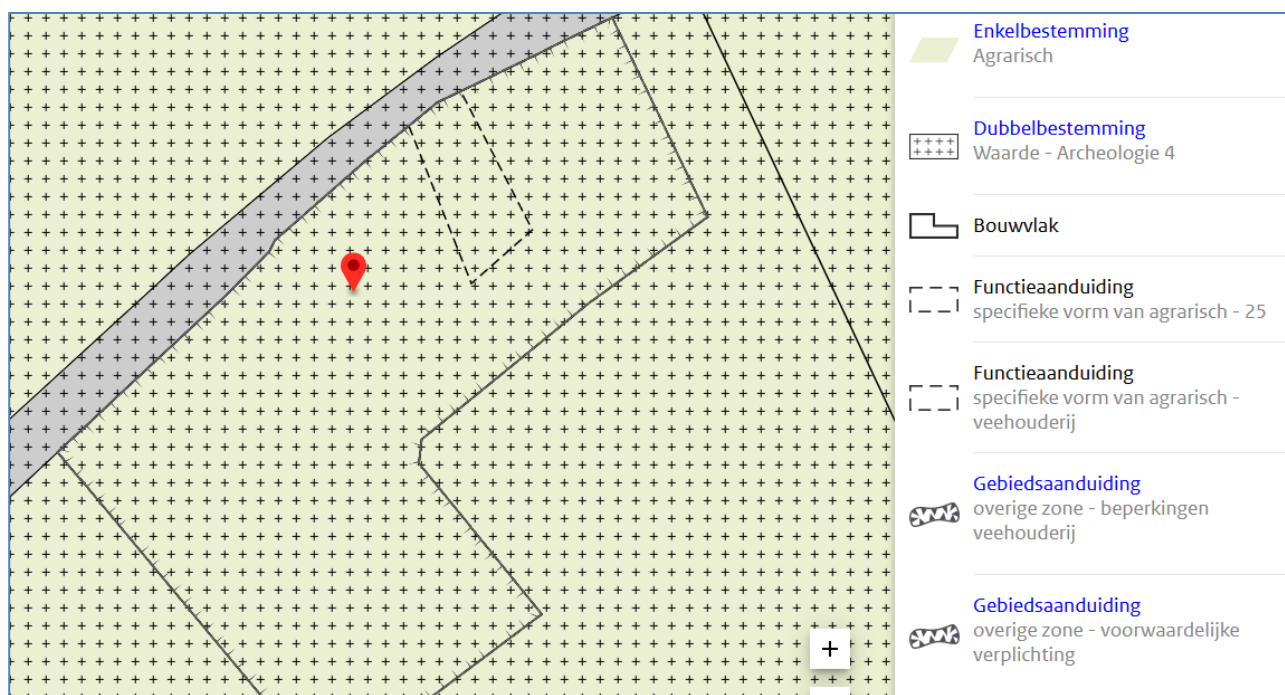
Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan voorziet in het omzetten van een agrarische hoofdfunctie met ondergeschikte horeca als nevenactiviteit naar horeca als hoofdfunctie met ondergeschikte agrarische nevenactiviteit. Deze ontwikkeling is passend binnen de structuurvisie omdat het de aantrekkingskracht en diversiteit in het gebied zal verhogen.

3.3.2 Bestemmingsplan Veegplan Buitengebied 2018

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' van de gemeente Land van Cuijk dat is vastgesteld op 30 april 2020 en onherroepelijk is. Het doel van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het buitengebied van de voormalige gemeente Boxmeer, gericht op beheer en ontwikkeling.

Navolgend is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan. Hierin is de projectlocatie aangeduid met een rode druppel.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018'

Ten aanzien van het plan

De gronden op het perceel zijn hierin, bestemd als 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 25'. Daarmee zijn nevenactiviteiten toegestaan in de vorm van voor cursussen, exposities en kleinschalige horeca binnen het bebouwde oppervlakte van 500 m2.

In de regels van bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' zijn geen afwijkmogelijkheden of is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gewenste omzetting.

De omzetting van de hoofdfunctie agrarisch naar de hoofdfunctie horeca past niet binnen het geldende planologisch regime en het bestemmingsplan.

3.3.5 Conclusie

Qua functie past het omzetten van de agrarische functie met ondergeschikte horeca naar hoofdfunctie horeca met ondergeschikte agrarische functie niet in het bestemmingsplan. Wel past het binnen de structuurvisie aangezien het bijdraagt aan de diversiteit en aantrekkingskracht van de 'Recreatieve poort Overloon'.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, door middel van geluidsnormen.

Ten aanzien van het plan

Door De Roever omgevingsadvies is een onderzoek industrielawaai uitgevoerd ten behoeve van het plan. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Door middel van geluidmetingen en berekeningen is het toelaatbare muziekgeluidniveau in de grote zaal bepaald. Daarnaast is de geluidbelasting bij de woningen in de omgeving berekend ten gevolge van het stemgeluid afkomstig van het terras op de binnenplaats van de boerderij.

Op basis van de resultaten wordt het volgende geconcludeerd.

Muziekgeluidniveau zaal:

- Uit akoestisch oogpunt is de zaal geschikt voor live-muziek in de dag- en avondperiode (06:00 – 22:00 uur). In de nachtperiode kan (verhoogde) achtergrondmuziek ten gehore gebracht worden.
- De geluiduitstraling van de zaal kan naar verwachting nog enkele dB's verbeterd worden als de kier- en naaddichting van diverse deuren, ramen en aansluitingen verbeterd wordt. Initiatiefnemer zal de kier- en naaddichting van de deuren, ramen en aansluitingen verbeteren om de akoestische situatie ter plaatse te verbeteren.

Stemgeluid terras binnenplaats (incl. parkeren):

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van het stemgeluid op het terras op de binnenplaats van de boerderij voldoet in combinatie met het parkeren van de bezoekers, ruimschoots aan de ambitiewaarden zoals die zijn opgenomen in het gebiedsgerichte geluidbeleid van de gemeente.
- Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) voldoet ruimschoots aan de algemeen geaccepteerde grenswaarden van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

Indirecte hinder:

- Het equivalente geluidniveau (L_{Aeq}) ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde volgens de circulaire 'Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m.'.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan voorziet niet in de realisatie van een geurgevoelig object. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

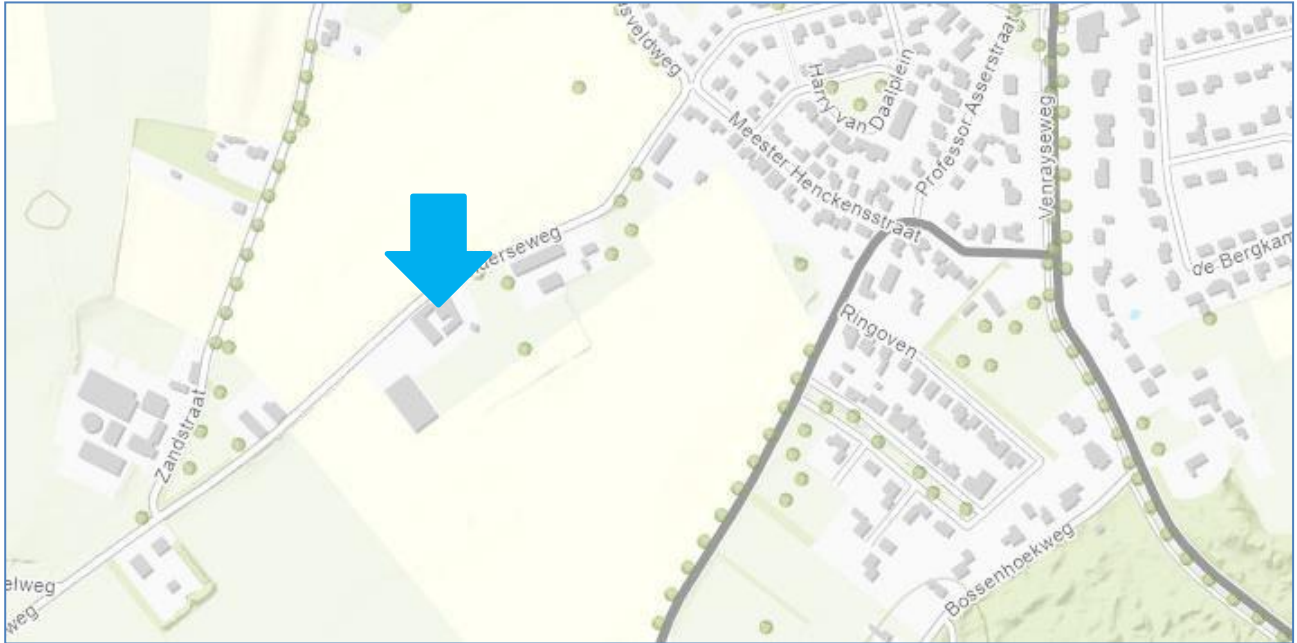
4.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen dient te worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De locatie is aangegeven door middel van een blauwe pijl.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen dienen hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de A73. De aanwezigheid van de A73 en het transport van gevaarlijke stoffen dat daarover plaatsvindt, vormen een risico in het kader van de externe veiligheid. Bij de ontwikkeling van plannen rond deze rijksweg moet met de aanwezigheid van externe veiligheidsrisico's rekening worden gehouden en dienen de vereiste afstanden tot kwetsbare bestemmingen te worden aangehouden. Tevens zijn de contouren voor zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR) bepaald.

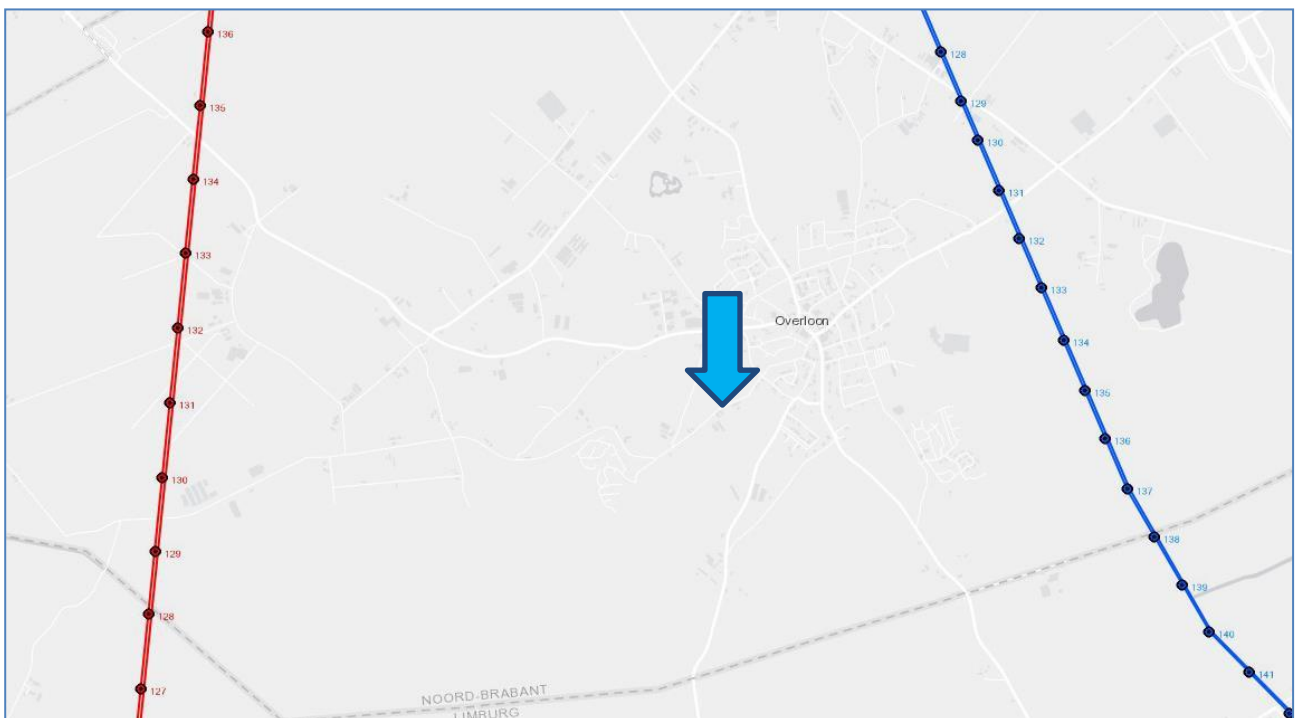
De veiligheidszone PR 10-6 van de A73 bedraagt 32 meter gemeten vanaf het midden van de weg. Het plangebied ligt op ca. 3,4 km van de A73 en ligt daarmee buiten de veiligheidszone.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Netkaart

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten Oosten van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op ca. 1,8 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de inrichtingen en transportwegen.

4.5 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

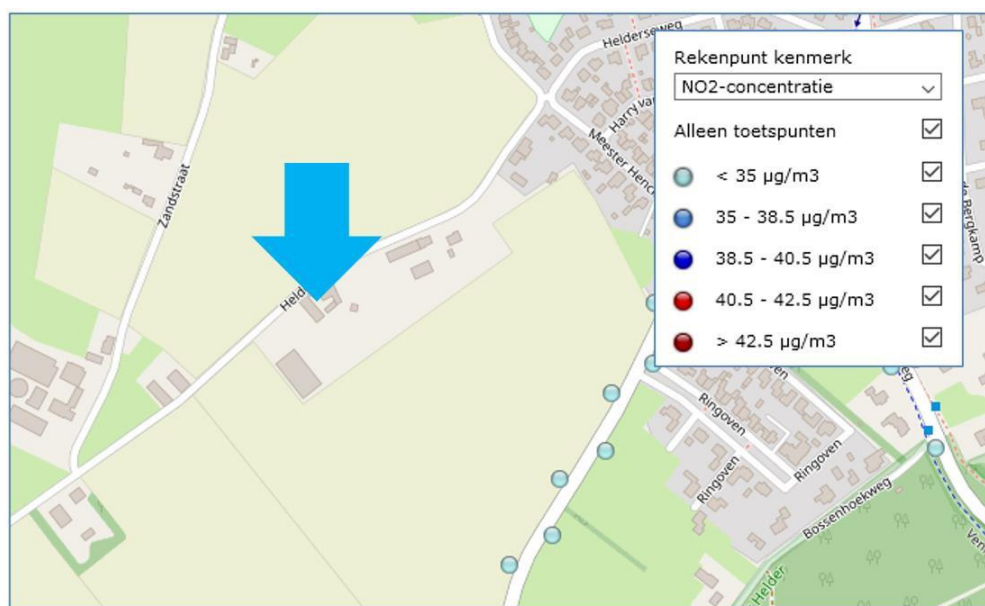
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

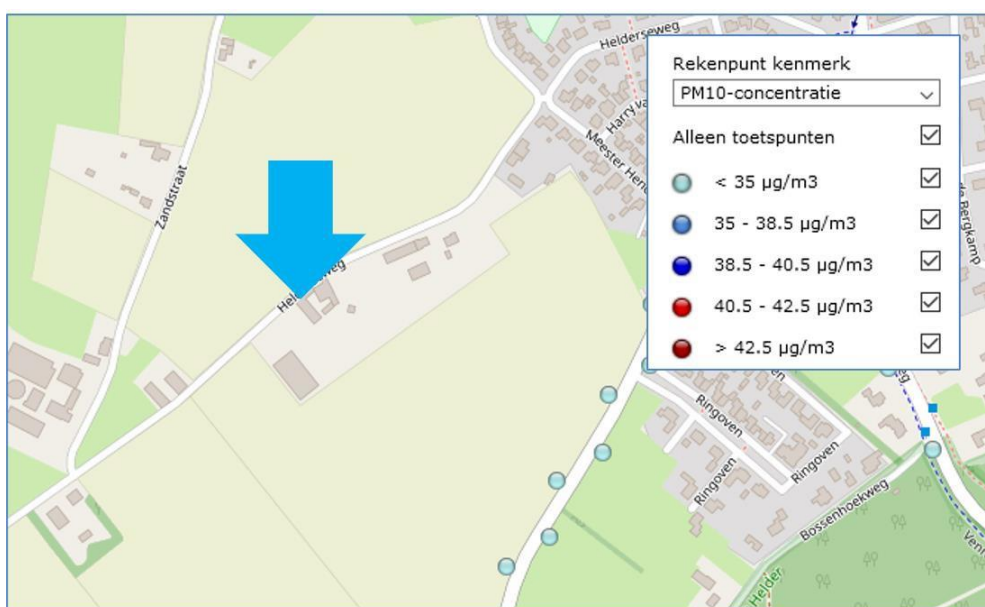
Ten aanzien van het plan

Door het omzetten van de hoofdfunctie agrarisch met ondergeschikte nevenfunctie horeca naar hoofdfunctie horeca met ondergeschikte agrarische nevenfunctie wordt weinig bijdrage geleverd aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een bijdrage in betekenende mate aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstof).



Afbeelding 4.3: Kaart NSL-monitoring NO2-concentratie, 2020



Afbeelding 4.4: Kaart NSL-monitoring PM10-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn op bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De projectlocatie is globaal met een blauwe pijl aangeduid. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2020, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is.

Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/ m3. Tegen de ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse aan een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Onderhavig plan voorziet enkel in de wijziging van de functie van de gronden hierbij wordt de bodem niet geroerd. Een bodemonderzoek is dus niet benodigd.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan voorziet niet in de roering van de grond. Negatieve bodemeffecten zijn hierdoor uitgesloten.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geregeld. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

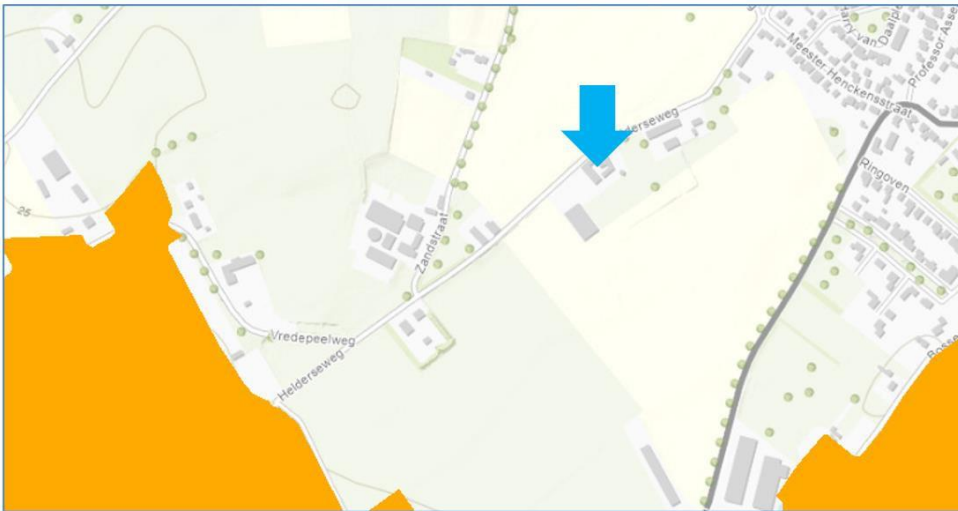
Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de volgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan;
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater;
- Voorkomen van watervervuiling;
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer;
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties;
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten;
- Ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

De Keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. In de Keur is te zien dat het plangebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de Keur, waarop het plangebied aangeduid is met een blauwe pijl.



Afbeelding 4.8: Uitsnede keur Waterschap Aa en Maas, d.d. 20 mei 2021.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Plannen met een verharding van minder dan 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- De toename van het verhard oppervlak tussen 5000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd indien het verblijfsruimten betreft, dit wordt geëist in het Bouwbesluit. Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet worden aangesproken op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Gemeentelijk rioleringsplan

De gemeente Land van Cuijk heeft wettelijke zorgplichten ten aanzien van afval-, hemel- en grondwater. De gemeente heeft de ambitie om in het verlengde hiervan bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals een klimaatbestendige en duurzame omgevingen een doelbewuste samenwerking met inwoners/bedrijven en regionale waterpartners. Om invulling te geven aan deze ambities zijn voor de aankomende planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Energieneutraal rioolbeheer;
2. Klimaatbestendig Land van Cuijk2030 (3^e uitvoeringsprogramma);
3. Samen aan de slag met inwoners en bedrijven;
4. Harmonisatie riool-en watertaken gemeente Land van Cuijk

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan voorziet niet in een verhardingstoename. Het betreft het omzetten van de hoofdfunctie agrarisch met ondergeschikte horeca naar hoofdfunctie horeca met agrarische ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Voor het plan zijn geen planologische belemmeringen te verwachten op het gebied van water.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (inclusief Besluit ruimtelijke ordening en Modernisering Monumentenwet) moet er rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorisch, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming. De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast.

De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- Historische (steden)bouwkundige structuur
- Archeologie/geomorfologie

4.7.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden om gegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

4.7.2 Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan voorziet niet in de roering van de grond of de wijziging van bouwwerken. Het betreft het omzetten van de hoofdfunctie agrarisch met ondergeschikte horeca naar hoofdfunctie horeca met agrarische ondergeschikte nevenactiviteit.

Conclusie

Het aspect Archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Flora en Fauna

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Daarnaast zijn gebieden als Natuur Netwerk Nederland (NNN) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het plan

Het plan betreft het omzetten van de hoofdfunctie agrarisch met ondergeschikte horeca naar hoofdfunctie horeca met agrarische ondergeschikte nevenactiviteit. Er vindt geen verbouwing plaats waardoor gaten en kieren verdwijnen. De omzetting van de functie heeft daarom geen consequenties voor beschermde diersoorten. Hiermee wordt de flora en fauna in het gebied niet geroerd.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een toelichting dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit zijn gebieden met zowel milieugevoelige functies als milieubelastende bedrijfsfuncties, maar ook andere functies zoals horeca en detailhandel.

Ten aanzien van het plan

Het plan betreft het omzetten van de hoofdfunctie agrarisch met ondergeschikte horeca naar hoofdfunctie horeca met agrarische ondergeschikte nevenactiviteit. Hiermee wordt geen gevoelig object in het kader van bedrijven en milieuzonering gerealiseerd. Voor wat betreft het aspect geluid is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd door De Roever. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.2. Onderhavig plan vormt geen belemmering voor de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Verkeer

De verkeersafwikkeling van en naar het terrein dient te gebeuren via de Helderseweg. Daarnaast kan via het centrum van Overloon de A73 bereikt worden. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een functieverbreding binnen de bestaande bebouwing. De nevenactiviteit horeca wordt met deze ontwikkeling de hoofdactiviteit. Daardoor wijzigt de verkeersintensiteit niet significant, laat staan dat deze effect heeft op de doorstroming op de Helderseweg.

Parkeren

De gemeente Land van Cuijk heeft haar eigen parkeernormen vastgesteld. In de Nota parkeernormen Boxmeer 2015 zijn deze normen vastgesteld. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de relevante tabel uit de Nota parkeernormen Boxmeer.

Functie	Centrum	Schil	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	Eenheid
Bibliotheek	0.5	0.8	1.2	1.4	100 m2 bvo
Fitnessstudio/sportschool	1.4	3.4	4.8	6.5	100 m2 bvo
Sporthal (met wedstrijdfunctie)	1.6	2.2	2.9	3.5	100 m2 bvo
Sportzaal	1.2	2.0	2.9	3.6	100 m2 bvo
Café, bar, cafetaria	6.0	6.0	7.0	n.v.t.	100 m2 bvo
Restaurant	11.0	11.0	15.0	n.v.t.	100 m2 bvo
Gezondheidscentrum	1,7	2,1	2,5	2,5	behandelkamer

Tabel. Parkeercijfers overig Nota parkeernormen gemeente

Het plangebied ligt in het buitengebied van Overloon. Het plan betreft het omzetten van de hoofdfunctie agrarisch met ondergeschikte horeca naar hoofdfunctie horeca met agrarische ondergeschikte nevenactiviteit. De horeca is een feestzaal en is daarmee vergelijkbaar met 'Café, bar, cafetaria'. Hiervoor zijn de parkeernormen niet van toepassing. Om die reden wordt voor onderhavige ontwikkeling de parkeernorm voor rest bebouwde kom aangehouden. Dat betekent dat er $7,0 / 100 \times 299 \text{ m}^2 = 21$ parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen terrein is voldoende ruimte om 21 parkeerplaatsen te realiseren.

Ten aanzien van het plan

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12, tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak, fasering, locatie en uitvoering niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan benodigd zoals is omschreven in artikel 6.12, eerste lid Wro.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. De economische uitvoerbaarheid is, gelet op bovenstaande, verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane toevoeging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt omgezet in een bestemmingsplan en doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen.

Navolgend is de procedure weergegeven.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de raad.

Vaststellen bestemmingsplan:

- besluit door gemeenteraad;
- publicatie en terinzagelegging besluit vaststellen bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Helderseweg 31
Projectnummer	21OVER-ADVHELD
Revisie	03
Datum	maart 2022

Opdrachtgever P. van den Munckhof

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1** Landschappelijke inpassing Helderseweg 31, Henk Gruyters Tuin- & Landschapsarchitectuur, d.d. 12 juli 2021
- BIJLAGE 2** Berekening kwaliteitsverbetering Helderseweg 31, Henk Gruyters Tuin- & Landschapsarchitectuur, d.d. 12 juli 2021
- BIJLAGE 3** Akoestisch onderzoek industrielawaai Helderseweg 31, De Roever, rapportnummer 20210999.v01, d.d. 4 augustus 2021