



BOPA Grensweg 6 te Beers

Gemeente Land van Cuijk



Colofon

Opdrachtgever	Platform Allround
Datum	17-06-2026
Projectnummer	P05061
Ondertekenaar	5.1.2e 5.1.2e@movares.nl
Projectteam	JvdA, KTj
Bron kapt	Movares
Review	5.1.2e
Kenmerk	KTJ-25014457

Inhoudsopgave

Colofon	2				
1 Inleiding	5				
1.1 Aanleiding	5				
1.2 Projectlocatie	5				
1.3 Juridisch planologisch kader	5				
1.3.1 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan	5				
1.3.2 Strijdigheden	6				
1.3.3 Procedure	7				
1.3.4 Het proces t.a.v. de te doorlopen procedure	7				
1.3.5 Planologische borging middels BOPA-procedure	7				
1.3.6 Procedurele insteek Grensweg 6	7				
1.4 Leeswijzer	8				
2 Projectbeschrijving	9				
2.1 Huidige situatie	9				
2.2 Beoogde situatie	10				
2.3 Nadere toelichting op het gebruik	11				
3 Beleidskader	14				
3.1 Rijksbeleid	14				
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14				
3.1.2 Zorgvuldig ruimtegebruik/ Ladder voor duurzame verstedelijking	14				
3.2 Provinciaal beleid	14				
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	14				
		3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	15		
		3.3 Gemeentelijk beleid	19		
		3.3.1 Structuurvisie Cuijk 2030	20		
		3.3.2 Natuurvisie Land van Cuijk 2024 t/m 2030	21		
4 Milieuaspecten	23				
4.1 Activiteiten en milieuzonering	23				
4.1.1 Toetsingskader	23				
4.1.2 Toetsing	23				
4.1.3 Conclusie	23				
4.2 Archeologie	23				
4.2.1 Toetsingskader	23				
4.2.2 Toetsing	24				
4.2.3 Conclusie	24				
4.3 Bodem	24				
4.3.1 Toetsingskader	24				
4.3.2 Toetsing	24				
4.3.3 Conclusie	24				
4.4 Cultuurhistorie	25				
4.4.1 Toetsingskader	25				
4.4.2 Toetsing	25				
4.4.3 Conclusie	25				
4.5 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie	25				
4.5.1 Toetsingskader	25				
4.5.2 Toetsing	26				
4.5.3 Conclusie	26				
4.6 Elektromagnetische straling	26				
		4.6.1 Toetsingskader	26		
		4.6.1 Toetsing	26		
		4.6.2 Conclusie	27		
		4.7 Geluid (spoor-)wegen dan wel milieubelastende activiteiten	27		
		4.7.1 Toetsingskader	27		
		4.7.2 Toetsing	27		
		4.7.3 Conclusie	28		
		4.8 Geur (agrarisch)	28		
		4.8.1 Toetsingskader	28		
		4.8.2 Toetsing	28		
		4.8.3 Conclusie	30		
		4.9 Gezondheid	30		
		4.9.1 Toetsingskader	30		
		4.9.2 Toetsing	30		
		4.9.3 Conclusie	30		
		4.10 Luchtkwaliteit	30		
		4.10.1 Toetsingskader	30		
		4.10.2 Toetsing	31		
		4.10.3 Conclusie	31		
		4.11 Milieueffectrapportage	31		
		4.11.1 Toetsingskader	31		
		4.11.2 Toetsing	32		
		4.11.3 Conclusie	32		
		4.12 Natuur en Landschap	32		
		4.12.1 Natura 2000-gebieden	32		
		4.12.2 NNN-gebieden	33		
		4.12.3 Soortenbescherming	33		
		4.12.4 Conclusie	33		

4.13	Omgevingsveiligheid	34	5.2.3	Procedure vergunningverlening	38
4.13.1	Toetsingskader	34	5.2.4	Bezwaar, beroep en hoger beroep	38
4.13.2	Toetsing	34			
4.13.3	Conclusie	35			
4.14	Trillingen	35			
4.14.1	Toetsingskader	35			
4.14.2	Toetsing	35			
4.14.3	Conclusie	35			
4.15	Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren	35			
4.15.1	Toetsingskader	35			
4.15.2	Toetsing Parkeren Auto	35			
4.15.3	Toetsing Verkeersgeneratie, - afwikkeling	36			
4.15.4	Conclusie	36			
4.16	Waterbelangen	36			
4.16.1	Toetsingskader	36			
4.16.2	Toetsing	37			
4.16.3	Conclusie	37			
4.17	Spuitzones	37			
4.17.1	Toetsingskader	37			
4.17.2	Toetsing	37			
4.17.3	Conclusie	37			
5	Financiële en maatschappelijke verantwoording	38			
5.1	Economische uitvoerbaarheid	38			
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38			
5.2.1	Participatie	38			
5.2.2	Advies en instemming	38			

Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3: Geuronderzoek

Bijlage 4: Digitale watertoets

Bijlage 5: Aeries-berekening

Bijlage 6: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog aanvulling maart 2026



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het adres Grensweg 6 te Beers is MIET AIR (hierna: initiatiefnemer) gevestigd met een 'Recre-art-park'. Dit is een 'artist in residence'-concept voor kunstenaars om te verblijven, inspiratie op te doen en kunstwerken te creëren. De invulling van Recre-art-park vindt plaats vanuit een samenhang tussen recreatie, creatie en educatie. Op het park zijn recreatiewoningen en short stay units aanwezig, waar kunstenaars een enkele week tot maximaal zes maanden verblijven en werken. Tevens is een beheerderswoning aanwezig. Ook is er een atelierruimte/werkplaats aanwezig en worden er cursussen voor kunstenaars gehouden.

Initiatiefnemer heeft behoefte aan een flexibelere/ruimere invulling van het huidige concept, waarbij ook een langer verblijf dan zes maanden mogelijk is. Hierbij heeft men de wens om het concept te verbreden tot een 'artist in residence'-concept in combinatie met levensbestendig wonen voor kunstenaars. Door een specifieke vorm van permanente bewoning op het terrein gedeeltelijk mogelijk te maken kunnen oudere kunstenaars permanent op het terrein verblijven en hun kennis delen met jonge kunstenaars, die tot maximaal zes maanden één van de short stay units huren. Andersom ondersteunen de jonge kunstenaars die ouderen, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen op het terrein.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke motivering die is opgesteld ten behoeve van het aanvragen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) om de

ontwikkeling mogelijk te maken. Voorafgaand heeft de gemeente een positief principebesluit genomen.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie beslaat het perceel aan de Grensweg 6 te Beers. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie R, perceelnummer 82. Deze locatie ligt in het buitengebied ten zuiden van Beers. De globale begrenzing van het perceel en de begrenzing van het besluitgebied is weergegeven in figuur 1. Het besluitgebied (rode kaders in figuur 1) beslaat uitsluitend drie recreatiepaviljoens en een vakantie-woning op het perceel, inclusief de dakoverstekken daarvan.

1.3 Juridisch planologisch kader

1.3.1 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan

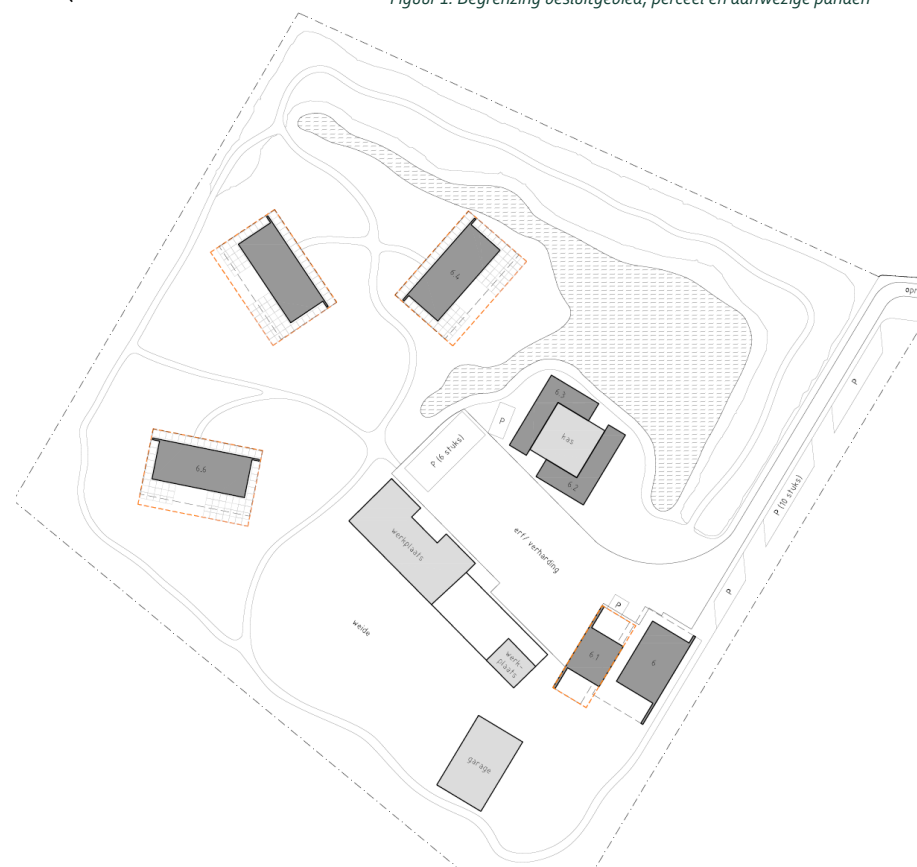
Op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk gelden ter plaatse van de projectlocatie meerdere bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd', op d.d. 30 juni 2022. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingsplannen samengevoegd:
 - Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', vastgesteld door de raad van de gemeente Cuijk op 19

september 2011, onherroepelijk en in werking getreden;

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, herziening 2016', vastgesteld door de raad van de gemeente Cuijk op 24 juni 2019, onherroepelijk en in werking getreden;
- Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Land van Cuijk 2023', vastgesteld op d.d. 4 april 2024, geheel onherroepelijk in werking.

Figuur 1: Begrenzing besluitgebied, perceel en aanwezige panden





Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', onderdeel van het Omgevingsplan

- Bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen', vastgesteld door de raad van de gemeente Cuijk op 4 oktober 2021, onherroepelijk en in werking getreden.

Voor de planregels die relevant zijn met betrekking tot voorliggend initiatief dient gekeken te worden naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'.

Een uitsnede van de verbeelding met daarop een indicatieve weergave van het plangebied is opgenomen in figuur 2.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd' gelden voor het plangebied de enkelbestemmingen 'Recreatie' en (uitsluitend ter plaatse van de oprijlaan) 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

Het plangebied heeft (m.u.v. de oprijlaan) de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 2'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en is sprake van de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'.

Echter zijn in het omgevingsplan van de gemeente nieuwe archeologische werkingsgebieden opgenomen. Aan de hand van het omgevingsplan zijn de regels rondom archeologie op de beoogde projectlocatie strenger geworden. Er is sprake van de archeologische verstoringsdiepte van 30 centimeter in combinatie met een verstoringsoppervlakte van 250 vierkante meter. Deze regeling vervangt de regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak voor 'Recreatie'.

Eerder verleende vergunning

Aanvullend wordt opgemerkt dat er ter plaatse sprake is van een bestaande, legale beheerderswoning. Deze is op 1 september 2011 door de voormalige gemeente Cuijk vergund (kenmerk W 2011-596) en op basis van deze vergunning gerealiseerd. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is deze vergunde beheerderswoning ten onrechte niet positief bestemd binnen de bestemming 'Recreatie' op deze locatie (zie nader par. 1.3.2 hierna). Het staat echter buiten enige twijfel dat er sprake is van een bestaande legale beheerderswoning. Dit betreft derhalve een omissie. De beheerderswoning wordt behouden in de beoogde toekomstige situatie.

1.3.2 Strijdigheden

In navolgende tekst wordt de ontwikkeling getoetst aan de regels die gelden voor de in paragraaf 1.3.1 beschreven bestemmingen en wordt uiteengezet op welke punten het voorgenomen planinitiatief strijdig is met de vigerende

bestemmingsplannen welk onderdeel zijn van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'

De projectlocatie beschikt aan de hand van het bestemmingsplan over de bestemming 'Recreatie'. In deze paragraaf wordt niet verder ingegaan op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' omdat binnen deze bestemming geen wijzigingen plaatsvinden in deze vergunningaanvraag. Tevens wordt niet nader ingegaan op de bouwregels dan wel de archeologische waarden omdat er geen bouwwerkzaamheden dan wel grondroerende werkzaamheden aan de orde zijn in de voorliggende aanvraag. Er is enkel sprake van een aanvraag voor een inpan-dige functiewijziging.

Artikel 16 Recreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatieve voorzieningen zoals genoemd in de 'Tabel Recreatie' (bijlage bij dit artikel), waarbij niet meer dan één recreatiebedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;
Toegestaan zijn:
 - recreatiepark (tijdelijk verblijf voor kunstenaars met atelierruimte)
 - Kasatelier met 2 shortstay gueststudio's
 - Schuuratelier met berging
 - 6 recreatiepaviljoens
 - zwembijver
- bij de onder a genoemde voorzieningen behorende detailhandel en horeca als ondergeschikte activiteit tot een maximum oppervlakte van respectievelijk 50 m² en 30 m², tenzij in de 'Tabel Recreatie' een andere

maximum oppervlakte is weergegeven;
Geen specifieke oppervlakte aangegeven.

- c. evenementen;
- d. bedrijfswoningen voor zover opgenomen in de 'Tabel Recreatie';
Niet opgenomen. Zoals beschreven in par. 1.3.1 betreft dit een omissie. Er is sprake van een legale beheerderswoning.
- e. speelvoorzieningen;
- f. erven en terreinen;
- g. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. (...);
- m. (...).

Conclusie

Aan de hand van de vigerende bestemming 'Recreatie' is de beoogde vorm van permanente bewoning niet toegestaan. Het beoogde gebruik binnen de bestaande bebouwing op de projectlocatie is functioneel niet toegestaan en daarmee in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, geconsolideerd'. Voor het overige zijn er geen strijdigheden met het omgevingsplan aan de orde.

1.3.3 Procedure

In de voorgaande paragraaf is uiteengezet waar en hoe het planvoornemen in strijd is met het vigerend (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk. Om beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het huidig juridisch-planologisch regime. De realisatie van beoogde ontwikkeling zal juridisch-

planologisch mogelijk gemaakt worden via de BOPA-procedure (zie par. 1.3.5).

1.3.4 Het proces t.a.v. de te doorlopen procedure
Om voorliggend initiatief mogelijk te maken is bij de gemeente Land van Cuijk een principeverzoek ingediend, d.d. 23 maart 2023.

Op d.d. 28 april 2025 heeft de gemeente gereageerd op het principeverzoek. Deze reactie zag op een verzoek tot aanpassing/ aanvulling van het principeverzoek. Naar aanleiding van dit verzoek is het principeverzoek aangevuld.

De gemeente heeft vervolgens op d.d. 3 oktober 2025 positief gereageerd en acht beoogde ontwikkeling kansrijk. Tevens heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden in het kader van het principeverzoek. De gemeente heeft in het principebesluit de voorkeur gegeven aan het doorlopen van een BOPA-procedure om beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3.5 Planologische borging middels BOPA-procedure

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit benodigd, omdat er sprake is van strijd met de gebruiksregels uit het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat geen beoordelingsregels om het beoogde gebruik mogelijk te maken. Daarom is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA is een eenmalige toestemming om een activiteit uit te voeren en kan alleen worden verleend als het (bouw)plan voldoende concreet en afgebakend is. Er is sprake van een concreet

afgebakend planvoornemen, dat in par. 2.2 nader beschreven wordt.

Het bevoegd gezag – in dit geval het college van B&W van Land van Cuijk – mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Het bevoegd gezag beoordeelt of de BOPA voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is een goede motivering van het besluit in afwijking van het beleid nodig. Het idee van de wetgever is dat in beginsel een BOPA in één keer wordt aangevraagd voor het gehele project, oftewel alles wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt met die ene BOPA. De wetgever heeft echter ook in artikel 12.27a van het Bkl voorzien in de mogelijkheid om in de overgangsfase van het omgevingsplan vergunningverlening voor locatieontwikkelingen te faseren. Er kan tot 1 januari 2032 gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid. Het is – met andere woorden – mogelijk om een omgevingsvergunning voor een BOPA gefaseerd aan te vragen.¹

1.3.6 Procedurele insteek Grensweg 6

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het omzetten van drie recreatiepaviljoens naar 'woningen' voor langdurig verblijf wordt gebruik gemaakt van de 1-fase BOPA-procedure. Met voorliggende aanvraag met bijbehorende ETFAL-motivering wordt een omgevingsplanactiviteit aangevraagd. Voor een BOPA geldt in beginsel de reguliere

¹¹ Met Artikel 12.27a van het Bkl kan een vergelijkbaar resultaat worden bereikt als met artikel 2.10, eerste lid, onder c, laatste zinsdeel van de Wabo.

(en kortere) voorbereidingsprocedure. Er hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de mogelijkheid om een gefaseerde BOPA-procedure te doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied en de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan relevant rijksprovinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. In het laatste hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.



2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het terrein aan de Grensweg 6 te Beers verblijven kunstenaars voor een korte periode en maken zij gebruik van de aanwezige ateliers. Tijdens het verblijf doen kunstenaars inspiratie op en creëren zij kunstwerken.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied in totaal 6 recreatiewoningen, een schuuratelier, een kasatelier, een bijgebouw voor opslag en een zwembad aanwezig. Tevens is er één beheerderswoning (woonhuis) aanwezig. De recreatiewoningen zijn onderverdeeld in 1 vakantiewoning, 2 short stay units (appartementen) en 3 recreatiepaviljoens². De aanwezige bebouwing binnen het plangebied is weergegeven in figuur 3. De gebouwen zijn gelegen in een parkachtige omgeving met een zwembad, boomgaard, weiden en tuinen. Het terrein kenmerkt zich door zijn besloten karakter omringd door een landschappelijke coulisse met hoge bomen en hagen dat aansluit op het landschap in de omgeving van het plangebied.

Het huidige concept vormt een fraaie invulling van deze bijzondere plek en is een onderscheidend en uniek concept. Tegelijkertijd loopt men echter tegen beperkingen aan binnen de huidige bestemming. Omdat er, met uitzondering van de beheerder, uitsluitend tijdelijk verblijf is toegestaan, kunnen kunstenaars niet voor lange tijd op deze plek verblijven. Soms is dat wel gewenst, in het bijzonder voor kunstenaars op hogere leeftijd. De mogelijkheden om



Figuur 3: Impressie van de huidige situatie op beoogde projectlocatie. Rechtsboven: terreinoprit, te zien is de aanwezige bedrijfshal en vakantiewoning. Linksboven: Een deel van de kas en de op de begane grond aanwezige appartementen. Rechtsonder en linksonder: impressies van de aanwezige paviljoens.

² Planologisch zijn maximaal 6 recreatiepaviljoens toegestaan.

onderling inspiratie op te doen en van elkaar te leren worden hierdoor ook niet maximaal benut.

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer beoogt het huidige concept te verbreden. In hoofdzaak wordt het huidige concept voortgezet. Echter is er ook de wens om een vorm van langduriger verblijf en daarmee een woonvorm mogelijk te maken, specifiek voor kunstenaars op leeftijd.

In de toekomstige situatie zullen maximaal 5 woningen op het terrein permanent worden bewoond. Deze mogelijkheid wordt beperkt tot kunstenaars die ter plaatse ook kunstzinnige activiteiten uitvoeren, dan wel in het verleden hebben uitgevoerd. Er is daarmee geen sprake van een reguliere woonfunctie, maar van een specifiek woonconcept dat is gerelateerd aan de huidige bestemming en het huidige gebruik. Door deze vorm van bewoning op het terrein mogelijk te maken kunnen oudere kunstenaars op het terrein blijven wonen en hun kennis delen met jonge kunstenaars. Andersom ondersteunen de jonge kunstenaars die ouderen, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen op het terrein.

Het voorliggende initiatief ziet dus op de mogelijkheid om naast kortdurend verblijf ook permanente bewoning toe te staan. Dit specifiek voor de volgende panden (zie tevens figuur 4):

- de beheerderswoning, conform huidige vergunde situatie,
- de vakantiewoning, en
- de drie recreatiepaviljoens (6.4, 6.5 en 6.6).

De twee appartementen die op het terrein aanwezig zijn, onder het kasatelier, blijven short stay units voor jonge kunstenaars met een verblijf tot maximaal 6 maanden.



Figuur 4: Overzicht terreinindeling en aanwezige bebouwing, huidige situatie.

2.3 Nadere toelichting op het gebruik

Het beoogde concept in de toekomstige situatie wordt hierna gedetailleerder beschreven en gemotiveerd vanuit verschillende relevante gezichtspunten.

1. Locatie: Unieke Geschiktheid

De huidige locatie aan de Grensweg 6 te Beers biedt unieke voordelen die essentieel zijn voor het succes van dit project:

- Geschiktheid voor specifieke kunstvormen: het project richt zich op kunstenaars die werken met materialen en technieken zoals brons, beeldhouwen en emaille. Deze disciplines vereisen specifieke faciliteiten, die op de huidige locatie al beschikbaar zijn. Een vergelijkbare locatie vinden zou kostbaar en praktisch onhaalbaar zijn. Artist in residence projecten zijn overal in de wereld te vinden: tekenen, schilderen en schrijven kun je overal. Er zijn slechts twee plekken op de wereld waar de faciliteiten zijn om ook te werken in brons en te emaille op groot formaat. Dit is dus uniek.
- Infrastructuur en voorzieningen: De huidige locatie beschikt over een zware stroomaansluiting en 108 zonnepanelen, wat essentieel is voor de energiebehoeften voor de apparatuur die er staat. De ovens werken op elektriciteit en veelal op krachtstroom. Het verkrijgen van een dergelijke stroomvoorziening op een nieuwe locatie zou ingewikkeld en tijdrovend zo niet onmogelijk zijn.
- Ruimte en rust: er is ruimschoots voldoende ruimte voor onze activiteiten zonder overlast voor omwonenden. Dit is cruciaal voor het behoud van een goede relatie met de gemeenschap en het effectief uitvoeren van de werkzaamheden.
- Ecologische diversiteit: de locatie heeft een rijke ecologische diversiteit, waarvan behoud en versterking

wordt beoogd door samenwerkingsverbanden met ecologische kwekerijen en voedselbossen. Dit draagt bij aan een duurzame leefomgeving en draagt bij aan de diversiteit in het verder zeer landbouwgerichte omgeving.

2. Waarborging van het Wooncollectief

Een belangrijke randvoorwaarde voor het initiatief is dat de collectieve woonvorm richting de toekomst moet worden geborgd. Om ervoor te zorgen dat het wooncollectief niet uit elkaar valt en dat de woningen niet worden verkocht als reguliere woonhuizen, zijn de volgende maatregelen genomen:

- Stichting Wooncollectief MIETair: er is een stichting opgericht om de missie en visie van het collectief te waarborgen. De stichting zorgt ervoor dat de woningen worden gebruikt volgens de oorspronkelijke bedoeling: als woon- en werkruimten voor kunstenaars.
- Langdurige huurcontracten: er worden langdurige huurcontracten aan de kunstenaars aangeboden, met duidelijke voorwaarden die het gebruik van de woningen als onderdeel van het collectief waarborgen. Deze contracten zijn opgesteld in overeenstemming met de principes van de stichting. De stichting zal ook langdurig huren van de eigenaar, bijvoorbeeld middels een huurcontract van 20 jaar. Zie verderop onder 'nadere toelichting huurconcept' voor een uitvoeriger beschrijving.
- Gemeenschappelijk bestuur: hoewel aanvrager de eigenaar van de locatie is, wordt de dagelijkse gang van zaken en de toekomstvisie beheerd door een gemeenschappelijk bestuur binnen de stichting. Dit bestuur bestaat uit vertegenwoordigers van de bewoners en externe experts, wat zorgt voor een collectieve besluitvorming.

- Selectie en instelling van bewoners: bewoners wordt geselecteerd op basis van hun toewijding aan het kunstenaarschap en hun bereidheid om deel te nemen aan het collectief. Dit helpt om een hechte gemeenschap van gelijkgestemden te vormen. Alleen bewoners die aantoonbaar in hun leven bezig zijn geweest met professioneel kunstenaarschap zullen in aanmerking komen voor bewoning.
- Huurprijzen: kunstenaars behoren niet tot de meest verdienenden in Nederland. De huurprijzen zullen worden afgestemd op het gemiddelde inkomen van een kunstenaar wat in de praktijk betekent dat de huurprijzen op het niveau zullen liggen van een sociale huurwoning.
- Gemeenschappelijke faciliteiten: door het aanbieden van gemeenschappelijke faciliteiten zoals werkplaatsen, tentoonstellingsruimten en ontmoetingsplekken, wordt de interactie en samenwerking tussen bewoners bevorderd. Dit helpt een gevoel van gemeenschap en gedeelde verantwoordelijkheid te creëren. Dit draagt tevens bij aan het voorkomen van de onder ouderen veelvuldig voorkomen van eenzaamheid.
- Ecologische en zorgvisie: ecologie en onderlinge zorg en verbondenheid zijn speerpunten voor het functioneren van het collectief. Zo zal iedereen zijn bijdrage leveren aan het behoud van het terrein en de ecologische streekeigen diversiteit. Het terrein is bedoeld voor gezamenlijk gebruik met respect voor ieders privacy. Daarnaast staan sociale cohesie en onderlinge (lichte) zorg en ondersteuning centraal.
- Waarborgfonds: overwogen wordt om een waarborgfonds op te richten om financiële stabiliteit te bieden en de continuïteit van het project te waarborgen.

Nadere toelichting huurconcept

Hierna wordt de juridische en feitelijke borging van de langdurige beschikbaarheid van de woonruimte binnen het project MIETair toegelicht.

1. Huurconstructie

De eigenaar van het geheel verhuurt de woonruimten integraal aan Stichting Wooncollectief MIETair. De stichting treedt vervolgens op als verhuurder richting de individuele bewoners (ouder wordende kunstenaars), aan wie de woonruimten afzonderlijk worden verhuurd. Deze constructie maakt het mogelijk om de collectieve woonvorm organisatorisch en sociaal te structureren, terwijl de eigenaarsdom en exploitatie centraal geborgd blijven.

2. Wettelijk kader huurduur woonruimte

Per 1 juli 2024 is het Nederlandse huurrecht gewijzigd (Wet vaste huurcontracten). Op grond van artikel 7:271 Burgerlijk Wetboek (BW) geldt sindsdien dat huurovereenkomsten voor zelfstandige woonruimte in beginsel voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Tijdelijke huurovereenkomsten zijn slechts nog in uitzonderingsgevallen toegestaan en vormen niet langer de standaard.

Dit betekent dat het aangaan van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd de wettelijke norm is geworden. Dit geldt zowel voor rechtstreekse verhuur door particuliere eigenaren als voor verhuur via tussenpartijen, zoals een stichting die woonruimte doorverhuurt aan eindgebruikers. De huurbeschermingsregels zijn in dat kader onverkort van toepassing.

3. Toepassing binnen MIETair

Binnen het project MIETair wordt deze wettelijke norm expliciet gevolgd en geborgd:

- De hoofdhurovereenkomst tussen eigenaar en Stichting Wooncollectief MIETair wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- De stichting zal de woonruimten eveneens voor onbepaalde tijd verhuren aan de individuele bewoners.
- Hiermee wordt aangesloten bij het dwingend-rechtelijke karakter van het huurrecht voor woonruimte en wordt de rechtspositie van de bewoners volledig gerespecteerd.

4. Borging van langdurige woonfunctie

De keuze voor huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd vormt een belangrijke juridische borging van de duurzame instandhouding van de woonfunctie voor de beoogde doelgroep. Dit wordt aanvullend versterkt door:

- de centrale rol van de stichting, die specifiek is opgericht met als doel het faciliteren van deze woonvorm;
- het ontbreken van uitpolding of individuele verkoop van woonunits;
- de gerichtheid op een langdurige, collectieve woonomgeving voor ouder wordende kunstenaars.

Al met al is zowel juridisch als feitelijk geborgd dat de woonruimten niet tijdelijk, maar structureel en voor de lange termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.

5. Levenslang Kunstenaarschap

Een cruciaal element van het project is de overtuiging dat kunstenaars nooit met pensioen gaan. Het kunstenaarschap is een intrinsiek gegeven dat door het hele leven heen blijft bestaan. Het project biedt daarom een omgeving die speciaal is ingericht op de behoeften van ouder wordende kunstenaars, waar zij hun creatieve werk kunnen voortzetten zonder de beperkingen van een regulier

wooncomplex of verzorgingstehuis. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Intrinsieke motivatie: kunstenaars zijn hun hele leven lang betrokken bij hun creatieve processen. Dit vraagt om een omgeving waarin zij kunnen blijven werken en creëren, ongeacht hun leeftijd.
- Gelijkgestemde gemeenschap: door kunstenaars van verschillende leeftijden samen te brengen, bevorderen we een wederzijdse uitwisseling van kennis en inspiratie. Jonge en oudere kunstenaars kunnen van elkaar leren en elkaar ondersteunen;
- Faciliteiten op maat: er worden gespecialiseerde faciliteiten aangeboden die zijn ontworpen om de artistieke praktijk van de bewoners te ondersteunen. Dit omvat toegang tot professionele werkplaatsen, materialen en tentoonstellingsruimten.

6. Interactie tussen jong en oud

De interactie tussen jong en oud is eveneens een belangrijke pijler in het project. Door een gemengde gemeenschap te creëren, wordt een dynamische en inspirerende omgeving bevorderd. Deze interactie uit zich onder meer in:

- Gedeelde werkplaatsen: de werkplaatsen zijn toegankelijk voor zowel jonge als oudere kunstenaars. Dit stimuleert samenwerking en uitwisseling van technieken en ideeën.
- Artist in Residence functie: een beperkt aantal plaatsen wordt speciaal voor jonge kunstenaars behouden, in de vorm van een artist in residence programma. Dit zorgt voor een constante aanvoer van nieuwe energie en ideeën, en biedt jonge kunstenaars de kans om te leren van ervaren collega's.
- Cursussen en workshops: er worden regelmatig cursussen en workshops gegeven, die ontstaan voor

zowel bewoners als externe deelnemers. Dit biedt een platform voor kennisoverdracht en samenwerking.

- Expositieruimte: de locatie biedt ruimte voor tentoonstellingen, waar zowel jonge als oudere kunstenaars hun werk kunnen presenteren aan een breed publiek.

7. Behoud van de Artist in Residence functie

Hoewel de nadruk ligt op langdurig wonen voor oudere kunstenaars, blijft de artist in residence functie een essentieel onderdeel van het project.

- Tijdelijke residenties: er worden ook tijdelijke residenties aan jonge kunstenaars aangeboden, wat bijdraagt aan een levendige en dynamische gemeenschap.
- Mentorschap: oudere kunstenaars kunnen dienen als mentoren voor jongere residenten, wat zorgt voor een waardevolle uitwisseling van ervaring en kennis.
- Publieksbereik: door de residenties te behouden, trekken we een breed scala aan kunstenaars en publiek aan, wat bijdraagt aan de culturele rijkdom van de regio.

8. Bijdrage aan de regio

Het project is gelegen in een gebied waar kunst en cultuur schaars zijn. Door dit project te realiseren, wordt een cultureel centrum gecreëerd dat zowel regionaal als nationaal en internationaal aantrekkingskracht heeft. Dit verhoogt de culturele waarde van de gemeente Beers / Land van Cuijk en biedt een unieke bestemming voor kunstliefhebbers. Het huidige MIETair heeft reeds contacten met de kunstacademie Sint Joost en Koningstheater academie in 's-Hertogenbosch.

Samenvattend

Het Artist in Residence woonproject voor ouder wordende kunstenaars biedt een unieke en waardevolle oplossing voor een specifieke groep kunstenaars. Door de

strategische locatie, de bestaande infrastructuur, en de uitgebreide waarborgmaatregelen, kunnen we een duurzaam en succesvol wooncollectief realiseren. Dit project biedt niet alleen een veilige en stimulerende leefomgeving voor oudere kunstenaars, maar draagt ook bij aan de culturele en ecologische rijkdom van Beers / Land van Cuijk.

Tot slot: in Nederland zijn gelijke projecten schaars. Reeds sinds de jaren '70 bestaat het Rosa Spierhuis in Laren. Sinds een aantal jaren bestaat in Amsterdam het Ramses Shaffy huis, eveneens een plek waar kunstenaars werken in interactie met de omgeving en met jonge mensen. Dit project wordt ondersteund door de woningbouwvereniging Standgenoot, de Gemeente Amsterdam en Zorggroep Amsterdam Oost. Daarnaast wordt het ondersteund door een aantal particuliere fondsen voor ouderenprojecten. De Stichting KunstenaarsHuizen Amsterdam is initiatiefnemer van het Ramses Shaffy huis en stelt zich tot doel kleinschalige woongemeenschappen voor oudere kunstenaars, artiesten en andere personen met een sterke verankering in de wereld van kunst en cultuur te stichten. Samenwerking met deze stichting zou kunnen worden overwogen.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. In veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking projectlocatie

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waarop de NOVI van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename aan woningen, daarmee sluit de ontwikkeling aan op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030.

3.1.2 Zorgvuldig ruimtegebruik/ Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden te worden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
2. de mogelijkheden om binnen stedelijk gebied of binnen stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking genoemd (par. 5.1.5.4 Bkl). Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen.

Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m² bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens. Daarnaast geldt het vereiste dat het moet

gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planologische ruimteslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang. Een ladder voor duurzame verstedelijking moet worden opgesteld wanneer je te maken hebt met een stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking projectlocatie

Met voorliggende ontwikkeling is sprake van een omzetting van 3 units en de vakantiewoning van kortdurend verblijf naar permanente bewoning. Op basis van vaste jurisprudentie kan hiermee worden gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (minder dan 12 woningen). Er is bovendien geen sprake van een uitbreiding van het ruimteslag. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussen-doelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines.

De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdogaven: de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op

lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- werken aan energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- de slimme netwerkstad;
- en een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Doorwerking plangebied

Met beoogd initiatief is sprake van het toestaan van 'langdurige' bewoning in bestaande bebouwing, waar in de huidige situatie enkel short stay is toegestaan. Het initiatief

betreft een verbreding van het huidige unieke en onderscheidende concept, waarin kunstuitoefening, verblijf ter plaatse en een rustige, groene omgeving samenkomen. Het mogelijk maken van permanente bewoning door oudere kunstenaars samen met jonge kunstenaars die tijdelijk in een short stay unit verblijven, is gericht op meerwaarde-creatie. Op deze wijze levert het voorliggend initiatief een positieve bijdrage aan de maatschappelijke opgaven als gevolg van een toenemende vergrijzing. Het samen laten wonen/verblijven tussen ouderen en jongeren en elkaar over en weer ondersteunen door educatie en verzorging is een sociaal innovatief idee en vormt een meerwaarde boven op het bestaande concept. Er is geen sprake van een reguliere woonfunctie, maar van een combinatie tussen wonen, kunst, educatie en verzorging en ondersteuning, waarbij uitsluitend personen ter plaatse verblijven die een verbinding hebben met de hoofdbestemming van het terrein.

Het huidige concept is reeds in een duurzaam (energie)concept vormgegeven. Er zijn zonnecollectoren aanwezig en er vindt warmteopslag in de bodem plaats. Binnen het huidige concept is een 'Smart Grid'/slim energienet opgezet. Doordat de ruimtelijke uitstraling van het terrein behouden blijft en er geen ruimtelijke wijzigingen plaatsvinden blijft het duurzame initiatief zonder meer behouden.

De ruimtelijke uitstraling van het concept is reeds vormgegeven vanuit hoogwaardige architectuur, geïnspireerd op lokale bouwvolumes, kapschuren, langgevels en kassen en een sterke landschappelijke inpassing. Een goede basis met een goede omgevingskwaliteit is dus reeds aanwezig. Het voorliggend initiatief heeft geen directe relatie met de maatschappelijke hoofdpogaven uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Tegelijkertijd vormt het initiatief geen

belemmering voor de realisatie van de maatschappelijke hoofdpogaven.

Het voorliggende initiatief past binnen de voorgeschreven handelswijze voor de provincie en levert geen strijd op met de geformuleerde beleidsdoelstellingen in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van Noord-Brabant in werking getreden. Sinds die tijd zijn er enkele TAM-omgevingsverordeningen gepubliceerd met kaart-aanpassingen. De Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ovr) stelt regels waaraan gemeentelijke omgevingsplannen en sommige vergunningen die daarvan afwijken moeten voldoen.

De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

Doorwerking plangebied

Aan de hand van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de projectlocatie gedeeltelijk dan wel geheel gelegen binnen de volgende gebiedsaanduidingen:

- Aardkundige waarden (artikel 5.43);
- Beperking grootschalig logistiek (artikel 5.56a);
- Cultuurhistorische waarden (artikel 5.44);
- Diep grondlichaam (paragraaf 3.2.2);
- Groenblauwe waarden (artikel 5.46);
- Landelijk gebied (artikel 5.11, 5.13 en 5.15);

- Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingzone (artikel 5.4);
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied (artikel 2.3);
- Stalderingsgebied (artikel 5.66);
- Stillegebied (artikel 5.28).

Niet alle bovenstaande gebiedsaanduidingen zijn van toepassing op onderhavig initiatief. Een deel van deze regels betreft instructieregels aan het waterschap en is niet van toepassing op het initiatief. Er is daarnaast geen sprake van de realisatie dan wel instandhouding van veehouderij, hierdoor is het artikel stalderingsgebied niet van toepassing op voorliggend initiatief. Tevens is er geen sprake van ontgrondingen dan wel grootschalige logistiek waardoor deze artikelen niet van toepassing zijn.

De belangrijkste gebiedsaanduidingen en de daarbij behorende artikelen betreffen:

- Aardkundige waarden (artikel 5.43);
- Cultuurhistorische waarden (artikel 5.44);
- Groenblauwe waarden (artikel 5.46);
- Landelijk gebied (artikel 5.11, 5.13 en 5.15);
- Stillegebied (artikel 5.28);
- Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingzone (artikel 5.40).

Hierop wordt navolgend themagewijs ingegaan. Ook toetsen we het plan aan de overige van toepassing zijnde regels uit de omgevingsverordening.

Aardkundige waarden (artikel 5.43)

Ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse van de locatie Aardkundige waarden moeten rekening houden met de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken en de mogelijkheden om die waarden te versterken betrekken. Er is in dit geval slechts sprake is van een functiewijziging en geen

uitbreiding van bebouwing. Eventuele aanwezige aardkundige waarden blijven dan ook intact. De beoogde functiewijziging heeft hierop geen enkele invloed. Er zijn geen bodemverstorende activiteiten aan de orde. Het versterken van de aardkundige waarden is redelijkerwijs niet aan de orde met dit plan. Het plan spitst zich toe op het behoud van de bestaande waarden op deze locatie, die voornamelijk bestaan uit landschappelijke en ecologische waarden, stilte, rust en beslotenheid.

Cultuurhistorische waarden (artikel 5.44)

Op de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden wordt verder ingegaan in paragraaf 4.4 van voorliggende motivering. Het plan spitst zich toe op het behoud van de bestaande waarden op deze locatie, die voornamelijk bestaan uit landschappelijke en ecologische waarden, stilte, rust en beslotenheid. Bij gebreke aan bijzondere cultuurhistorische waarden op de projectlocatie, is verdere versterking van cultuurhistorische waarden niet opportuun.

Groenblauwe waarden (artikel 5.46)

De projectlocatie is gelegen binnen het gebied 'Groenblauwe waarden' van de provincie Noord-Brabant. Artikel 5.46 stelt hierover het volgende omtrent nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- a. strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende, ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en

- d. bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Met onderhavig initiatief is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling (toestaan van permanente bewoning in 4 bestaande recreatieve units) die niet is toegestaan aan de hand van het vigerend juridisch-planologisch kader. Er is enkel sprake van een functiewijziging/-verbreding zonder fysieke ingrepen en zonder een intensivering van het gebruik. Hierdoor heeft het initiatief geen invloed op de groenblauwe waarden in het projectgebied en in de omgeving daarvan.

De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit is in de bestaande situatie al zeer hoog; zie ook figuur 3 in paragraaf 2.2. De gebouwen zijn gelegen in een parkachtige omgeving met een (zwem)vijver, boomgaard, weiden en tuinen. Het geheel is geïnspireerd op een boerenhof. Het terrein kenmerkt zich door zijn besloten karakter omringd door een landschappelijke coulisse met hoge bomen en hagen die aansluit op het landschap in de omgeving van het plangebied. Het projectgebied vormt hierdoor een herkenbaar ensemble in het landschap. De landschappelijke, ecologische en ruimtelijke kwaliteiten en waarden op de locatie maken integraal onderdeel uit van het concept. De instandhouding en het beheer van de bestaande landschapselementen zijn hierdoor ook verzekerd.

Onder het kopje 'Landelijk gebied, ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing (artikel 5.11, 5.13 en 5.15)' en in Bijlage 1 zijn de waarden en landschapselementen nader beschreven.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In par. 2.2 van deze ruimtelijke motivering is een uitvoerige beschrijving van project gegeven. Hieruit blijkt dat het project niet alleen een veilige en stimulerende leefomgeving voor oudere kunstenaars biedt, maar draagt ook bij aan de culturele en ecologische rijkdom van Beers / Land van Cuijk. De bestaande waarden op de locatie, die betrekking hebben op verschillende aspecten (ecologie, landschap, rust/stilte) worden behouden en voor de toekomst geborgd. Het verbrede gebruik draagt bij aan een toekomstbestendige invulling van deze unieke locatie.

Landelijk gebied, ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing (artikel 5.11, 5.13 en 5.15)

Uitgangspunten

Voor onderhavig initiatief is enkel artikel 5.11 kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. Deze regel stelt dat een ontwikkeling in Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Zoals hiervoor beschreven vindt er met de beoogde gebruikswijziging geen intensivering plaats. Ook wordt er geen bebouwing of verharding toegevoegd. De ruimtelijke impact van het planvoornemen is dan ook minimaal. Desalniettemin is de wijziging zorgvuldigheidshalve benaderd

als een categorie 3-ontwikkeling, waarvoor landschappelijke inpassing in combinatie met een fysieke verbetering van het landschap moet plaatsvinden.

Berekening kwaliteitsverbetering

Op basis van het rekenmodel kwaliteitsbijdrage van de gemeente Land van Cuijk en de gemeentelijke normbedragen is de vereiste investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering berekend. Deze berekening is in bijlage 1 opgenomen. Worst case is voor de waardebeoordeling van het beoogde gebruik uitgegaan van de waarde van sociale huurwoningen. Het gehele besluitgebied (bestaande uit de bebouwing inclusief overstekken) is hierin meegenomen. De vereiste bijdrage bedraagt minimaal € 16.045,35. De investering in de fysieke kwaliteitsverbetering op eigen terrein is geraamd op € 97.100, -. Deze overstijgt de minimaal vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen dan ook ruimschoots.

Beschrijving fysieke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Zoals beschreven in par. 2.2 is de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie al zeer hoog. De initiatiefnemer heeft in de afgelopen jaren aanzienlijk geïnvesteerd in de inrichting van het perceel als onderdeel van het concept. Dit heeft geresulteerd in een zeer groen en ecologisch waardevol terrein met veel verschillende beplanting. Deze maatregelen zijn niet gerealiseerd in het kader van een eerdere ruimtelijke ontwikkeling en zijn dus niet eerder ingezet als kwaliteitsverbeteringsmaatregel.

In bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering zijn de getroffen fysieke maatregelen die een wezenlijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk en/of ecologisch) in beeld gebracht. Deze maatregelen bestaan uit:

- Bomenaanplant van diverse streekeigen soorten. Het betreft tientallen bomen, met name in de noordelijke zone van het projectgebied. In Bijlage 1 zijn de soorten en aantallen volledig in beeld gebracht;
- Aanplant van diverse soorten heesters (streekeigen soorten) op meerdere plekken op het perceel;
- Aanplant van streekeigen kruidenvegetatie over het gehele perceel;
- Aanleg en onderhoud van een grote vijver met 2 helofytenfilters ter waarborging van de waterkwaliteit. De vijver heeft, naast een waterbergende functie, ook een grote landschappelijke en ecologische waarde;
- Vervanging van gesloten verharding door waterdoorlatende verharding (ca. 4 jaar geleden). Dit levert een bijdrage aan verdere beperking van de verstening en verbetert de hydrologische en daarmee ecologische waarde. Mede door de gedeeltelijke ligging binnen de EVZ (zie verderop in deze paragraaf) levert dit een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op.

In bijlage 1 is eveneens beschreven dat het projectgebied ligt op de oude zandontginningen (conform de gebiedsindeling uit de Handreiking kwaliteitsverbetering Noord-oost-Brabant). Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, fruitboomgaarden, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeert dit landschap. De beschreven inrichtingsmaatregelen sluiten uitstekend aan op de kenmerken van de oude zandontginningen. Soorten als (ruwe) berk, walnoot, haagbeuk en (gele) kornoelje komen ook voor op de beplantingslijst van de regionale Handreiking. Daarnaast passen specifieke elementen zoals de singel rondom het erf, de diverse solitaire en groepen bomen, hagen en fruitbomen bij de uitgangspunten voor de erfinrichting, zoals beschreven in de handreiking. Naast de

genoemde specifieke elementen en soorten zijn hier ook andere passende elementen en streekeigen soorten aan toegevoegd ter vergroting van de diversiteit.

In par. 3.3.2 wordt beschreven op welke wijze de inrichting en inpassing past binnen de Natuurvisie Land van Cuijk 2024.

Toekomstige bewoners zullen zich dienen te conformeren aan de uitgangspunten van de initiatiefnemer m.b.t. onderhoud en inrichting van het terrein. Hierdoor wordt het beheer en onderhoud van de inrichtingsmaatregelen ook praktisch geborgd.

Boven op de al gerealiseerde maatregelen, heeft zijn of worden door de initiatiefnemer nog de volgende aanvullende maatregelen gerealiseerd:

- aanleg van een voedselberg met diverse struiken met eetbare vruchten, planten notarisappel, sterappel en elstar (streekeigen). Deze is in mei 2026 gerealiseerd.
- vervanging van walnootboom in verband met wisselende natte en droge zomers door een soort die het beter doet in deze omstandigheden. Dit is voorzien in het plantseizoen 2026-2027 (winterperiode).
- vervangen van 3 niet streekeigen bomen langs de toerit door streekeigen beplanting. Dit is voorzien in het plantseizoen 2027-2028 (winterperiode).
- de bestaande laurierhaag is op bepaalde plekken sterk uitgedund en daar waar de privacy gewaarborgd moet blijven is de haag op een meer natuurlijke wijze in het landschap ingepast. Dit is een lopend project. Op een aantal plekken in de laurierhaag vervangen door (streekeigen) bessenstruiken en wilde rozenstruiken. Waar mogelijk wordt de laurierhaag ook op andere plekken vervangen door streekeigen

beplanting, een en ander in overleg met betrokken instanties.

De realisatie van deze maatregelen is in de kwaliteitsberekening en verantwoording niet meegenomen, maar vormt een extra plus boven op de reeds gerealiseerde elementen die de vereiste tegenprestatie al ruimschoots overstijgen. Voorts is de projectlocatie ook landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing bestaat aan drie zijden uit een robuuste elzensingel; zie eveneens bijlage 1. Deze vormt een natuurlijke rand en borgt de beslotenheid van het perceel. Deze inpassing is passend in het oude zandontginningenlandschap. Aan de oostzijde is sprake van een geleidelijkere overgang richting het omliggende landschap. Aan de toegangsweg zijn heesters aangeplant. De 3 niet streekeigen bomen bij de toerit zullen worden vervangen door streekeigen soorten. Al met al is de locatie reeds robuust ingepast. Verdere inpassingsmaatregelen zijn niet noodzakelijk en niet doelmatig.

Conclusie

Met het initiatief wordt (ruimschoots) voldaan aan de door de omgevingsverordening gestelde voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone (artikel 5.40)

Het oostelijk deel van de projectlocatie ligt binnen de aangewezen ecologische verbindingszone (EVZ). In het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk' (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) is de betreffende zone overigens aangewezen als zoekgebied EVZ. Enkel de vakantiewoning is binnen deze zone gelegen; de drie recreatiepaviljoens behoren niet tot de EVZ. Artikel 5.40 stelt dat het oprichten van bebouwing en aanbrengen van verharde oppervlakten moet worden beperkt. Met onderhavige aanvraag is er enkel sprake van een functiewijziging/-verbreding.

Toevoeging van bebouwing of verharding is niet aan de orde. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.40.

Aanvullend wordt het volgende opgemerkt. De huidige inrichting en de eerder al uitgevoerde maatregelen in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals voorgaand en in bijlage 1 beschreven, sluiten goed aan bij de aanwijzing van de zone als EVZ. De toegangsweg is binnen de EVZ gelegen en is door de initiatiefnemer voorzien van waterdoorlatende verharding. Deze aanpassing levert een voorname en directe bijdrage aan de doelstelling voor de EVZ in het beperken van verharding. Verder is deze oostelijk zone van het projectgebied grotendeels onbebouwd en ingericht met streekeigen kruidenvegetatie en inheemse boomsoorten (o.a. Canadese esdoorn, berk, haagbeuk). De huidige te handhaven inrichting sluit hiermee goed aan op de beoogde doelen voor de EVZ en levert een bijdrage aan de totstandkoming en instandhouding daarvan.

Stiltegebied (artikel 5.28)

Dit artikel bepaalt dat ontwikkelingen ter plaatse van de locatie 'Stiltegebied' mede tot behoud van stilte en rust in het gebied moeten strekken. Daarmee moet rekening worden gehouden bij de toedeling van functies en activiteiten.

De aard en omvang de activiteit verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen sprake van een nieuwe dan wel intensievere activiteit die tot verstoring van de stilte en rust zorgen c.q. zouden kunnen zorgen. Zowel in de huidige als in de beoogde situatie is er sprake van verblijf op het terrein. Er is geen sprake van een intensiever gebruik. Daarmee is geen sprake van activiteiten die nadelige gevolgen hebben op de stilte en rust in het gebied. Aan de instructieregel wordt voldaan.

Maatwerk collectieve woonvormen (artikel 5.58)

Verder is voor onderhavig initiatief relevant artikel 5.58 'Maatwerk voor collectieve woonvormen'. Dit luidt als volgt:

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan op een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een collectieve woonvorm als:

- a. *dit kleinschalig van karakter is en niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling;*
- b. *dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- c. *een afweging heeft plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen;*
- d. *dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;*
- e. *er aantoonbare meerwaarde is voor de omgevingskwaliteit, zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;*
- f. *er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen;*
- g. *het concept feitelijk en juridisch is geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;*
- h. *het concept vanuit het perspectief van duurzaamheid als economische optiek ook op termijn uitvoerbaar is;*
- i. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving;*
- j. *bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag, elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen is gesaneerd; en*
- k. *bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder*

wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Zoals eerder benoemd is het voorliggende initiatief een verbreding van het concept in de huidige situatie. Binnen de gewenste ontwikkeling wordt *geen* normale woonfunctie gerealiseerd, maar een woonfunctie met een sterke relatie met het huidige gebruik (waaronder educatie en het creëren van kunst). In de toekomstige situatie komt daarnaast nadruk te liggen op het over en weer ondersteunen van oudere en jongere kunstenaars door educatie en verzorging. Het samen wonen/verblijven van de oudere en jongere kunstenaars vergroot de zelfredzaamheid van de oudere kunstenaars en draagt bij aan de sociaal-maatschappelijke kwaliteit.

Doordat er uitsluitend sprake is van een functionele wijziging en geen ruimtelijke wijziging blijft de ruimtelijke uitstraling van het plangebied behouden. Van een vergroting van de bebouwingsdichtheid is geen sprake. Vanwege de beperkte omvang van het huidige concept is de kleinschaligheid van het voorliggende initiatief verzekerd.

Hoewel de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied reeds hoog is, is de initiatiefnemer bereid om verder te investeren in ruimtelijke kwaliteitsverbetering op eigen terrein of omgeving (zie voorgaand). Daarnaast is de initiatiefnemer bereid deskundigen van de provincie Noord-Brabant bij het initiatief te betrekken om het initiatief en de meerwaarde en onderscheidende waarde van het concept toe te lichten.

Verder kan worden opgemerkt dat zowel het huidige als het toekomstige concept een grote synergie met de omgeving en het landschap vormt en duurzaamheid in dit concept één van de pijlers is.

Tot slot is van belang dat in de omgeving van het projectgebied, die van oorsprong een primair agrarisch karakter had, een transitie waar te nemen is in de richting van een gemengd agrarisch gebied met functies die een minder intensief gebruik van de grond betekenen, zoals wonen. Ook is hierbij van belang dat het plangebied aan de rand van een gebied ligt dat door de provincie is aangewezen als natuurgebied en als stiltegebied. De toekomstige functie in combinatie met de inrichting van het plangebied past binnen deze ontwikkelingsrichting.

Het mogelijk maken van permanente bewoning op het terrein komt neer op verblijf voor langere tijd door dezelfde mensen, in plaats van kortere tijd door verschillende mensen. Dit gewijzigde gebruik heeft geen effect op de omgevingsaspecten, zoals navolgend in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering nader wordt gemotiveerd en onderzocht.

Tot slot heeft in het kader van de uitwerking van het (landschappelijke inpassings(plan) afstemming met de provincie plaatsgevonden. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is een landschappelijk inpassingsplan inclusief verantwoording van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering opgesteld. De beschikking met de aangepaste stukken wordt door de gemeente met de provincie gedeeld.

Conclusie

Het initiatief past binnen de instructieregels en het beleid volgend uit de provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

De Omgevingswet vraagt van alle gemeenten om een omgevingsvisie op te stellen over de toekomst van de gemeente. In Nederland moet elke gemeente voor 2027 een omgevingsvisie hebben. De gemeente Land van Cuijk had

een ontwerp visie ter inzage liggen tot d.d. 11-12-2025. Tot het moment van vaststelling wordt getoetst aan de 'Structuurvisie Cuijk 2030'.

3.3.1 Structuurvisie Cuijk 2030

De raad van de gemeente Cuijk heeft op 25 september 2017 de structuurvisie Cuijk 2030 vastgesteld. De Structuurvisie Cuijk 2030 geeft op hoofdlijnen invulling aan de toekomstige ruimtelijke inrichting van het Cuijkse grondgebied voor de beleidsthema's uit de Strategische Visie Cuijk 2030: Recreatie & Toerisme, Wonen & Leefbaarheid en Werken & Economie. In de Structuurvisie is het grondgebied opgedeeld in twee gebieden: Dynamisch Cuijk en Vitaal landelijk Cuijk. In beide gebieden blijven ontwikkelingen mogelijk. Uitgangspunten daarbij zijn: water (als kans), innovatie en duurzaamheid (als ambitie) en samenwerking (als middel).

Hierna worden de relevante passages uit de structuurvisie Cuijk 2030 voor het voorliggende initiatief vermeld.

De visie op hoofdlijnen voor vitaal landelijk Cuijk

De contouren van dit gebied tonen veel overeenkomsten met die van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Ook de ambitie voor 'Vitaal landelijk Cuijk' verschilt niet wezenlijk van de doelstelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2010: *'behoud waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met name voor aan het buitengebied gebonden functies, mede in relatie tot de dynamiek ervan'*. De aanwezige landschappelijke waarden (inclusief cultuurhistorie) en natuurwaarden zullen hierbij een belangrijke rol spelen. De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde.

Tot voor kort was de landbouw de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Veel boeren zien tegenwoordig echter geen toekomst meer voor hun bedrijf en besluiten te stoppen. Anderen willen hun activiteiten verplaatsen naar gebieden waar hun bedrijf zich met minder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaal-economisch oogpunt.

In de afgelopen periode is er al veel in de kwaliteit van het Vitaal landelijk Cuijk geïnvesteerd. Voor de toekomst blijft het doel om bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden én om deze verder te ontwikkelen. Daarvoor is het ook nodig om de veranderingen die zich thans in het landelijk gebied voordoen, zodanig te sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen. Dat kan door ruimere mogelijkheden te bieden aan ontwikkelingen en die dáár te situeren waar ze qua aard, schaal en karakter het beste passen. Maar in voorkomende gevallen kan het juist ook heel functioneel zijn om ongewenste bebouwing te slopen. Belangrijk is in ieder geval dat niet alleen een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde sociaal-economische structuur, maar ook aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van Vitaal landelijk Cuijk.

Visie op wonen en leefbaarheid

Plannen en initiatieven voor woningbouw zullen daarom vooral worden beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonbuurt en het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen. Flexibel, duurzaam en levensloopbestendig bouwen geniet hierbij de voorkeur aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

Dit betekent dat nieuwe plannen op een positieve en duurzame wijze moeten bijdragen aan het woonmilieu. Hierbij wordt vooral gedacht aan transformatie: vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld schoolgebouwen en andere maatschappelijke accommodaties) in de dorpen waarvoor een nieuwe invulling gewenst is. Daarbij kan het huidige gebouw worden gebruikt, of kan sloop en/of vergroening dan wel nieuwbouw plaatsvinden. Op dergelijke plekken zijn ook combinaties van wonen en zorg kansrijk.

Door kritisch te kijken naar kansen voor nieuwbouw op bestaande locaties, dan wel locaties die op termijn beschikbaar komen, kunnen de open en groene plekken in de dorpen gehandhaafd blijven. Juist deze plekken geven kwaliteit en zouden daarom moeten worden versterkt en waar mogelijk uitgebreid.

Het woningbouwprogramma zal zich nog meer moeten gaan richten op de kansrijke marktsegmenten (nultreden-huur- en koopwoningen en ruimere een gezinskoopwoningen). Daartoe behoort ook wonen met zorg en levensloopgeschikt, zodat mensen in staat zijn om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig en in de nabijheid van zorgvoorzieningen te blijven wonen.

Doorwerking projectgebied/conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Vitaal landelijk gebied' uit de structuurvisie 2030. Het beleid voor dit gebied is voornamelijk gericht op behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met name voor aan het buitengebied gebonden functies, mede in relatie tot de dynamiek ervan. Onderhavig initiatief betreft, evenals het huidige gebruik, een specifieke functie, waarvoor de huidige locatie bijzonder geschikt is. Het huidige erf met bijbehorende bebouwing kent een hoge ruimtelijke kwaliteit en is landschappelijk ingepast. Dit concept wordt

verbreed met de mogelijkheid om langduriger verblijf mogelijk te maken voor oudere kunstenaars. Daarbij is er te allen tijde een relatie met de (hoofd)bestemming ter plaatse. Het initiatief doet derhalve geen enkele afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit, noch aan de dynamiek van de in het buitengebied gevestigde functies.

Het initiatief voorziet tevens met maatwerk in de behoefte aan initiatieven op het gebied van duurzaam en levensloopbestendig wonen. Het draagt bij aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen. Het plan draagt dus op een positieve en duurzame wijze bij aan het woonmilieu, waarbij een combinatie van wonen en (lichte, onderlinge) zorg mogelijk is. Dit sluit uitstekend aan bij het gedachtengoed van het gemeentelijk woonbeleid. Inzake dit woonbeleid is de woon(zorg)visie van de gemeente Land van Cuijk van toepassing. Onderhavig initiatief past eveneens uitstekend binnen deze visie, waarin nadrukkelijk naar voren komt dat er behoefte is aan verschillende typen woonvormen en diversiteit in deze. Een combinatie van wonen en lichte, onderlinge zorg past uitstekend in dit beeld. Het voornemen van initiatiefnemer is zonder meer van toegevoegde waarde op deze aspecten.

Concluderend kan worden gesteld dat het initiatief in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie is.

3.3.2 Natuurvisie Land van Cuijk 2024 t/m 2030

De natuur in Nederland staat onder druk. De gemeente Land van Cuijk voelt de noodzaak om een bijdrage te leveren om de vele bedreigingen voor de natuur een halt toe te roepen. Met de in 2024 vastgestelde Natuurvisie wil de gemeente één integrale aanpak voor alle (nieuwe) natuur in de gemeente introduceren, waarin is vastgelegd hoe de gemeente wil omgaan met de natuur. Hierdoor kan de

gemeente stappen zetten om waardevolle, toekomstbestendige en buikbare natuur te realiseren en in stand te houden. In de visie zijn, aan de hand van de kenmerken van vier verschillende functiegebieden, doelstellingen en maatregelen geformuleerd. De volgende functiegebieden worden onderscheiden:

- Woongebieden;
- Bedrijventerreinen;
- Landelijk gebied;
- Natuurgebieden.

In de visie zijn onder meer 26 concrete natuurdoelen en -maatregelen geformuleerd.

Voor de realisatie en instandhouding van natuur als onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen, is het van belang te toetsen aan de doelstellingen van de Natuurvisie.

Doorwerking projectgebied/conclusie

Het projectgebied ligt in het functiegebied landelijk gebied, meer specifiek in landelijk gebied – zandgebied. Uit de kaart 'Natuurkansenkaart' volgt dat de projectlocatie nabij een natuurgebied ligt en is de EVZ zichtbaar (zie ook par. 3.2.2).

In paragraaf 3.2.2 (onder 'Landelijk gebied, ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing (artikel 5.11, 5.13 en 5.15)') in combinatie met bijlage 1 is beschreven welke fysieke kwaliteitsverbeterende maatregelen op de projectlocatie zijn gerealiseerd. Deze bestaan in hoofdzaak uit:

- Bomenaanplant van diverse streekeigen soorten. Het betreft tientallen bomen, met name in de noordelijke zone van het projectgebied.
- Aanplant van diverse soorten heesters (streekeigen soorten) op meerdere plekken op het perceel.

- Aanplant van streekeigen kruidenvegetatie over het gehele perceel.
- Aanleg en onderhoud van een grote vijver met 2 helofytenfilters ter waarborging van de waterkwaliteit.
- Vervanging van gesloten verharding door waterdoorlatende verharding.

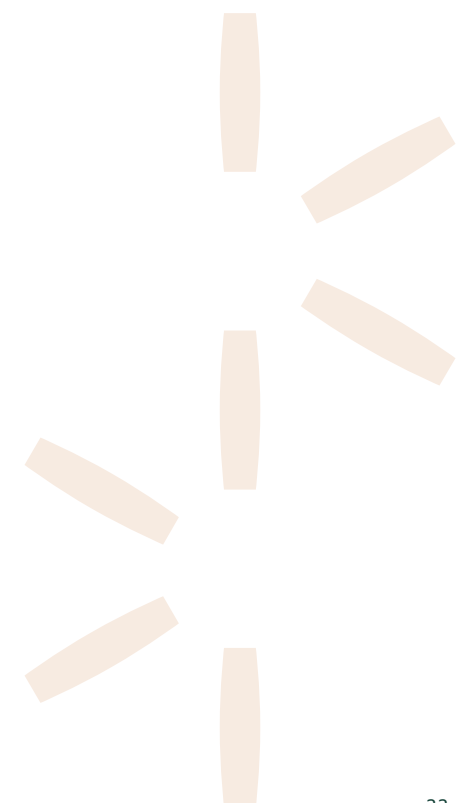
Voor de projectlocatie en onderhavig initiatief zijn de volgende natuurdoelen en -maatregelen relevant:

- D.3: De huidige groenstructuren worden beschermd, behouden, verbonden en versterkt. Hieraan levert het initiatief een bijdrage door de bestaande waardevolle elementen te behouden. Het projectgebied vormt een waardevolle groene schakel tussen het omliggende agrarische gebied, de ecologische verbindingzone en het aangrenzende natuurgebied;
- D.4: Aanleg nieuwe natte en droge ecologische verbindingzones om de verplaatsing van planten en dieren mogelijk te maken. Zoals reeds beschreven in par. 3.2.2 leveren de reeds gerealiseerde maatregelen in het projectgebied een bijdrage aan de totstandkoming van een ecologische verbindingzone aan de rand van het projectgebied;
- D.5: Aanleg kleine landschapselementen voor vooraf aangewezen ambassadeurssoorten op plaatsen waar het zinvol is voor die soorten. Ambassadeurssoorten in het landelijk gebied – zandgebied zijn: bosspitsmuis, patrijs, vinpootsalamander, oranje zandoogje en kleine roetbij. In het projectgebied zijn diverse kleine landschapselementen aanwezig met een grote variëteit aan streekeigen beplantingssoorten. Zie bijlage 1. De aanwezigheid van deze elementen maakt dat het projectgebied zeer aantrekkelijk is voor een grote diversiteit aan diersoorten, niet alleen de ambassadeurssoorten. Onder meer de kruidenvegetatie, vijver, voedselberg en heesters maken dat het

projectgebied ook specifiek geschikt is voor de ambassadeurssoorten, die profiteren van een combinatie van bosranden, houtwallen en meer open gebieden.

- D.7: Samenwerking gemeente met inwoners, ondernemers en (natuur)organisaties. In dit geval heeft de initiatiefnemer zelf reeds bovengemiddelde maatregelen getroffen om een bijdrage te leveren aan (onder meer) de natuur in het projectgebied. Huidige en toekomstige bewoners en gebruikers worden bij het beheer betrokken. Het project vormt hiermee een sprekend voorbeeld binnen de gemeente.
- D.8. Oproep aan inwoners en ondernemers om hun eigen terrein natuurlijk in te richten. Het behoeft geen betoog dat onderhavige projectlocatie hiervan een schoolvoorbeeld is.
- D.12. Waar bestrating verwijderd kan worden, maken we ruimte voor natuur. De omzetting van traditionele verharding naar waterdoorlatende verharding en het minimaliseren van de hoeveelheid verhard oppervlak in het projectgebied, sluit uitstekend aan op deze doelstelling.
- D.12. Gemeente Land van Cuijk wil een gemeente zijn met de natuurlijkste tuinen van het land. De inrichting van het projectgebied, waar de ruimte buiten de bebouwing collectief is ingericht als natuurlijke tuin, past bij deze ambitie. De natuurlijke inrichting is leidend voor het gebruik van de ruimte.

Samenvattend kan worden gesteld dat de inrichting van het projectgebied een belangrijke bijdrage levert aan de natuurdoelen en -maatregelen uit de Natuurvisie.



4 Milieuaspecten

4.1 Activiteiten en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruikruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen aan de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruikruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruikruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaantoonbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruikruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruikruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruikruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

De handreiking '**Activiteiten en milieuzonering 2024**' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzone-ring. De systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

Gemeenten zijn echter vrij om gebruik te blijven maken van de 'oude stijl', de publicatie Bedrijven en Milieuzonering uit 2009.

4.1.2 Toetsing

Beoogde projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Voor de toetsing van het aspect activiteiten en milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure uit 2009. Aan de hand van dit

toetsingskader is de projectlocatie gelegen in een 'rustig buitengebied'. De projectlocatie beschikt zelf over de milieucategorie 3.1.

In de huidige situatie is al sprake van een verblijfsfunctie binnen de projectlocatie. Omliggende functies moeten hiermee in beginsel rekening houden.

In de omgeving van de projectlocatie liggen enkele agrarische bedrijfslocaties. Deze zijn op minimaal 130 meter afstand gelegen. Geur is voor deze bedrijven maatgevend. Ten behoeve van het initiatief is een geuronderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.8 Geur(-agrarisch) wordt verder ingegaan op dit aspect.

De milieucategorie van de planlocatie zelf wijzigt niet, er liggen geen woningen binnen de richtafstand van 50 meter rondom het plangebied.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Activiteiten en Milieuzonering' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Archeologie

4.2.1 Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

De gemeente heeft de wettelijke verplichting om archeologische belangen mee te wegen in bouwprocessen en stedelijke ontwikkeling, en onderzoek in te passen.

Gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met bekende archeologische monumenten en met aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar te verwachten betekent dat de mogelijkheid tot het aantreffen van een archeologisch monument goed onderbouwd moet zijn. Het voorspellen van de aanwezigheid van een archeologisch monument kan door middel van het uitvoeren van archeologisch onderzoek, maar ook een combinatie van bestaande relevante archeologische, bodemkundige of historische informatie kan voldoende zijn om de mogelijke aanwezigheid van een archeologisch monument op een locatie te onderbouwen.

4.2.2 Toetsing

Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan (onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan) beschikt de projectlocatie over de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5'. Echter is in het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk sprake van specifieke omgevingsnormen die toezien op de archeologische waarden die toezien op de archeologische verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte (Artikel 4.6 Vergunningplichtige activiteiten (met betrekking tot archeologie)).

Aan de hand van de actuele regels in het omgevingsplan is sprake van een onderzoeksverplichting bij een verstoringsdiepte van 30 cm onder maaiveld en een verstoringsoppervlakte van > 250 m².

Met onderhavige aanvraag is enkel sprake van een functionele wijziging die plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing (inpandig). Er worden dan ook geen bodemwerkzaamheden uitgevoerd die mogelijk de aanwezige archeologische waarden negatief zouden kunnen beïnvloeden.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Archeologie' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Bodem

4.3.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

4.3.2 Toetsing

Beoogd initiatief ziet op een functiewijziging, in de huidige situatie is enkel 'short stay' toegestaan met een maximum van 6 maanden. Echter wordt met onderhavig initiatief voor een deel van de panden op het terrein het toestaan van langdurig verblijf aangevraagd. Met het initiatief is dan ook geen sprake van bodemwerkzaamheden. Wel is sprake van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie waar personen langer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

In de huidige situatie is ook sprake van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie waar personen langer dan twee uur aanwezig zijn. Er vindt dan ook geen verandering plaats in deze situatie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Bodem' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed.

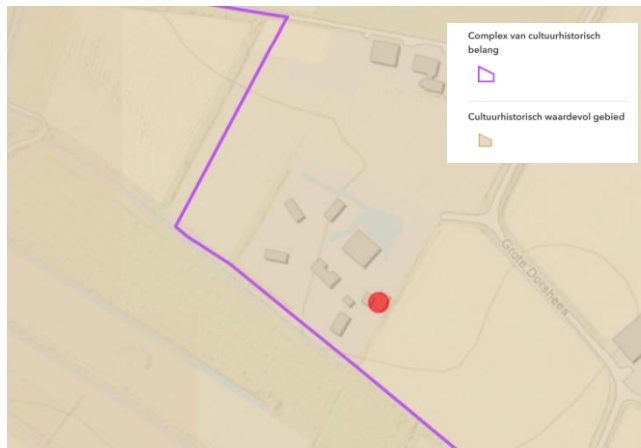
Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl).

4.4.2 Toetsing

Aan de hand van de provinciale omgevingsverordening is sprake van de gebiedsaanduiding Cultuurhistorische waarden (artikel 5.44) ter plaatse van de projectlocatie.

De gronden zijn mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.

Ten behoeve van onderhavig initiatief is de 'Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2025' geraadpleegd van de provincie Noord-Brabant. Aan de hand van deze kaart is te zien dat de projectlocatie gelegen is binnen cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit betreft 'Graafse Raam', de provincie heeft voor dit gebied uiteengezet wat de cultuurhistorische waarden en kenmerken zijn.³



Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2025, provincie Noord-Brabant. Projectlocatie aangeduid middels rode stip.

Met de zuidzijde is het plangebied gelegen tegen het Landgoed Hiersenhof, wat is aangeduid als een complex van cultuurhistorisch belang. De gemeente heeft voor dit landgoed gebied uiteengezet wat de cultuurhistorische waarden en kenmerken zijn.⁴

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van verwijderen dan wel toevoegen van bebouwing, omdat enkel een functiewijziging wordt aangevraagd. Hierdoor heeft het voorgenomen initiatief geen invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Cultuurhistorie' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

4.5.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van de mens. Ieder een wil immers welvarend, gezond en veilig leven. Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie-Brundtland een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van de fysieke leefomgeving.

Klimaatwet

In het Klimaatakkoord, vastgesteld in 2019, zijn afspraken gemaakt over de Nederlandse invulling van het Klimaatverdrag van Parijs. In de Klimaatwet wordt uitvoering gegeven aan het Klimaatakkoord en het Klimaatverdrag van Parijs. Het doel van deze wet is om de uitstoot van broeikasgassen, zoals Co₂, te verminderen. Een teveel aan broeikasgassen in de lucht verandert het klimaat en heeft negatieve gevolgen voor mens en natuur. In de Klimaatwet staan klimaatdoelstellingen voor Nederland. Voor 2050 is de doelstelling om 95% minder broeikasgassen uit te stoten dan in 1990. Om dat doel te bereiken is het de bedoeling dat Nederland in 2030 bijna de helft (49%) minder broeikasgassen uitstoot dan in 1990 en dat de elektriciteitsproductie in 2050 volledig Co₂-neutraal is.

De Klimaatwet bevat behalve klimaatdoelstellingen ook een beleidskader om die doelstellingen te halen. In de wet staan daarvoor drie beleidsinstrumenten: het vijfjaarlijkse

³ https://atlas.brabant.nl/documenten/cultuur/CHW_herziening_2025/Arcgis_referentie/Gebieden/OBo8-Graafse-Raam.pdf

⁴ https://atlas.brabant.nl/documenten/cultuur/CHW_herziening_2025/Arcgis_referentie/Complexen/CC017-Landgoed-Hiersenhof.pdf

Klimaatplan, de tweejaarlijkse Voortgangsrapportage en de jaarlijkse Klimaatnota.

Een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In ieder geval moet worden ingegaan op: wateroverlast, overstroming, hitte, droogte, waterbeschikbaarheid en verzilting. Ook de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's te voorkomen of te beperken moeten worden beschreven en de afweging die daarbij is gemaakt.

4.5.2 Toetsing

Onderhavig initiatief ziet op een inpassende functiewijziging. Er zijn geen bouwwerkzaamheden aan de orde met deze aanvraag. In zoverre is er ook geen sprake van een negatieve impact op het klimaat.

De ruimtelijke uitstraling van het plangebied blijft behouden. Hoewel de ruimtelijke kwaliteit binnen de projectlocatie reeds hoog is, is de initiatiefnemer bereid om verder te investeren in ruimtelijke kwaliteitsverbetering op eigen terrein of omgeving. Zie hiervoor paragraaf 3.2.2.

Uiteindelijk is het mogelijk maken van permanente bewoning op het terrein een positieve wijziging. Op deze manier wordt het terrein bewoond voor een langere tijd door dezelfde mensen, in plaats van kortere tijd door verschillende mensen.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Duurzaamheid en Klimaatadaptatie' sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Elektromagnetische straling

4.6.1 Toetsingskader

Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de fysieke leefomgeving zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn. De Europese Unie heeft in 1999 blootstellingslimieten, bestaande uit basisrestricties en daarvan afgeleide referentieniveaus, aanbevolen (PbEG L 199/59, 1999). De basisrestricties mogen niet worden overschreden. Als de blootstelling lager is dan de referentieniveaus kan ervan worden uitgegaan dat de basisrestricties niet worden overschreden. Voor magnetische velden die met de elektriciteitsvoorziening samenhangen, bedraagt het referentieniveau 100 microtesla voor de gehele bevolking.

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden bij hoogspanningslijnen⁵. De kern van het herijkte voorzorgsbeleid voor magneetvelden is dat met de

netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla⁶. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

4.6.1 Toetsing

Het voorzorgsbeleid adviseert voor gevoelige gebouwen zoals een woning, school of kinderopvang gelegen binnen de indicatieve magneetveldzone van een bovengrondse hoogspanningslijn de 0,4 microtesla magneetveldzone te berekenen. Dit kan aan de hand van de RIVM-netkaart.

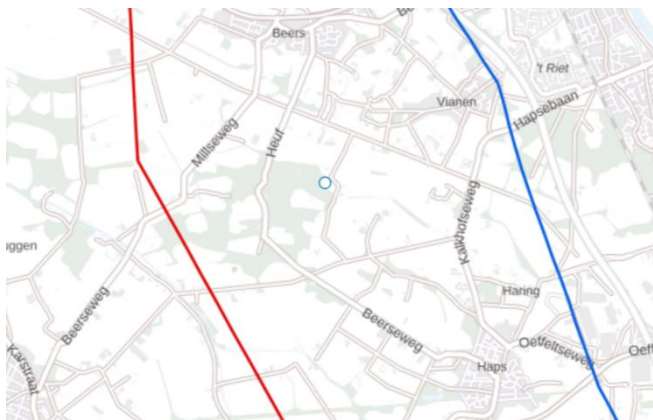
De netkaart is geraadpleegd, zie figuur 6. Aangehouden is dat de beoogde projectlocatie (aangeduid middels blauwe cirkel) op grote afstand is gelegen van hoogspanningslijnen.

Blauw aangeduide hoogspanningslijn, betreft een hoogspanningslijn van 150 kV met een magneetveld zone van 70 meter aan weerszijde. Deze is gelegen op een afstand van ca. 2,1 kilometer vanaf de projectlocatie.

Rood aangeduide hoogspanningslijn, betreft een hoogspanningslijn van 380 kV met een magneetveldzone van 95

⁵ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>

⁶ https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf



Figuur 6: Uitsnede RIVM-netkaart, hoogspanningslijnen. Projectlocatie aangeduid middels lichtblauwe cirkel. (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

meter aan weerszijde. Deze is gelegen op een afstand van ca. 1,9 kilometer vanaf de projectlocatie.

Het aspect elektromagnetische straling vormt geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.6.2 Conclusie

Vanuit het aspect 'Elektromagnetische straling' is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Geluid (spoor-)wegen dan wel milieubelastende activiteiten

4.7.1 Toetsingskader

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel de gezondheid en het milieu te beschermen tegen te veel geluid. Hiervoor zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving

eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw is volgens de begripsbepalingen in bijlage 1, Bkl, een (deel van een) gebouw met een woonfunctie, een gebouw met een onderwijsfunctie, een gebouw voor kinderopvang met bedden, een gebouw voor gezondheidszorg met bedden. Ook ligplaatsen voor woonwagens en standplaatsen voor woonwagens zijn aangewezen als geluidgevoelig.

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid vanwege de betreffende bron hoger kan zijn dan de standaardwaarde. De grootte van het gebied is afhankelijk van de bron. De standaardwaarde is in het algemeen een aanvaardbaar geluidniveau. In het omgevingsplan kan op basis van het type gebied een hogere of lagere standaardwaarde worden vastgesteld.

Het omgevingsplan voorziet in een aanvaardbaar geluidsniveau van verkeer en industrie op een geluidgevoelig gebouw. Hiervoor zijn in het omgevingsplan regels opgenomen over het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied en over het toelaten of wijzigen van nieuwe of bestaande (spoor)wegen en industrieterreinen.

In deze paragraaf wordt ingegaan op het beschermen van de gezondheid en het milieu tegen het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds (paragraaf 5.1.4.2a, Bkl). Dan wel geluid door milieubelastende activiteiten, beschreven anders dan;

- industrieelgeluid;
- spoorweggeluid;
- wegverkeersgeluid;
- scheepvaartgeluid;
- luchtvaartgeluid; en

- bouw- of sloopgeluid.

Op grond van artikel 5.59, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het verplicht om rekening te houden met het geluid van activiteiten, anders dan wonen, op geluidgevoelige gebouwen. Deze verplichting is aan de orde zowel bij het toelaten van geluidveroorzakende activiteiten (met uitzondering van de hierboven genoemde bronnen) als bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen.

Concreet betekent deze verplichting dat bij het toelaten van geluidgevoelige of geluid veroorzakende activiteiten gemotiveerd moet worden:

- dat er sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie; en
- wat de gevolgen zijn voor de 'geluidruimte' van activiteiten.

4.7.2 Toetsing

Ten behoeve van voorgenomen initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau De Roever. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2 van voorliggende motivering. Onderstaand is de belangrijkste informatie opgenomen.

Binnen 250 meter van de projectlocatie liggen diverse wegen; de Grensweg, De Heuf en de Grote Dorshees. Deze wegen met een maximumsnelheid van 60 km/uur zijn te kwalificeren als erfontsluitingswegen en geen doorgaande wegen. Beoogde projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom, dit resulteert in een maximale geluidsbelasting van 53 dB.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (Wegverkeerslawaa)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 42 dB ter de rand van het plangebied. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Of een onderzoek naar de gevelwering nodig zal zijn kan de gemeente afwegen. Gezien de lage berekende geluidbelasting kan worden gesteld dat een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk of doelmatig is.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het plangebied wordt geclassificeerd als 'zeer goed'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 (van de onderzoeksrapportage) kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Geluid' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Geur (agrarisch)

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 5.90, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het verplicht om in het omgevingsplan (of bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) rekening te houden

met de geur van activiteiten, anders dan wonen, op geurgevoelige gebouwen.

Deze verplichting is aan de orde zowel bij het toelaten van geurveroorzakende activiteiten als bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen. Een geurgevoelig gebouw is:

- a. een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat is toegelaten op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met een:
 1. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
 2. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
 3. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan;
 4. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. een ander gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat volgens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze, wordt gebruikt.

Concreet betekent dit artikel dat het gemotiveerd moet worden:

- of er sprake is van een aanvaardbaar geursituatie; en
- en wat de gevolgen zijn voor de 'geurruimte' van activiteiten.

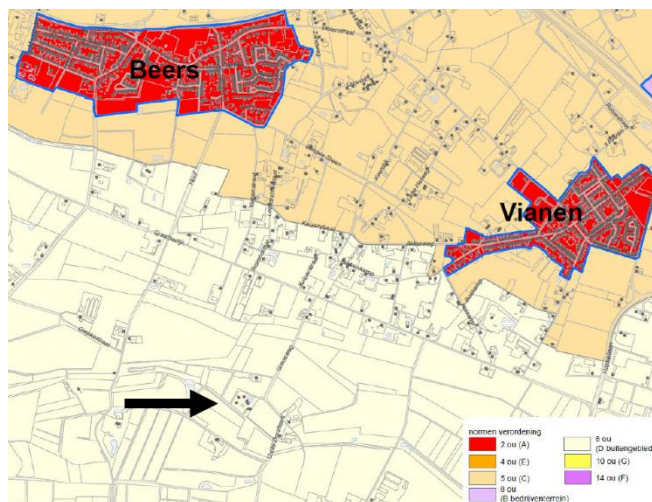
Bij de beoordeling van de geursituatie moet niet alle geur van de geur van de activiteiten afzonderlijk, maar ook gecumuleerd.

4.8.2 Toetsing

Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een woning is te beschouwen als een geurgevoelig object. Het beoogde project voorziet in een geurgevoelig gebouw (woningen). Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen dan wel bedrijven op de voorgenomen planlocatie.

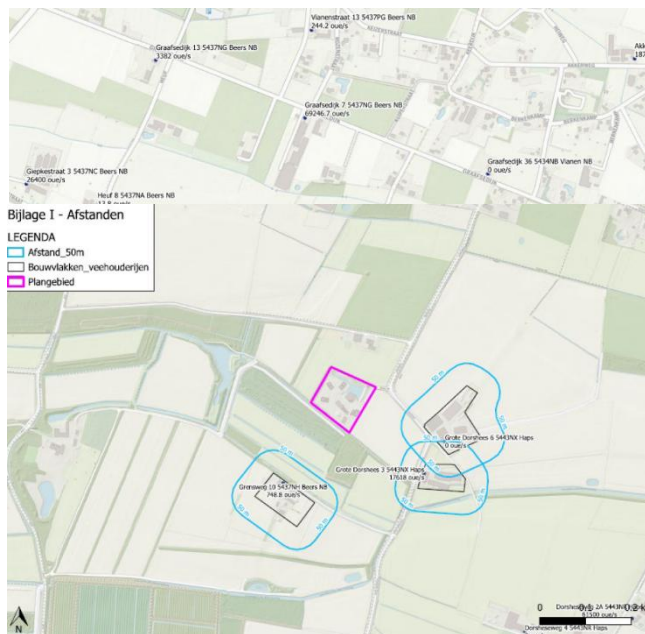
In bijlage 3 van voorliggende motivering is de volledige onderzoeksrapportage te raadplegen. Onderstaand zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Gemeenten hebben de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De projectlocatie is gelegen in een gebied waarvoor in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cuijk 2024 een geurnorm van 8 oue/m^3 is vastgesteld, zie figuur 7.



Figuur 7: Vigerende geurnormen gemeente Land van Cuijk. (Bron: Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cuijk 2024)

In de omgeving van de projectlocatie zijn meerdere veehouderijen gesitueerd. Deze veehouderijen en de daarbij behorende totale geuremissies zijn weergegeven in figuur 8.



Figuur 8: Veehouderijen met hun afstand waarde van 50 meter rondom het bouwvlak.

Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld dient een afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom in acht genomen worden. Daarnaast geldt een gevel-gevelafstand van 25 meter tussen de gevel van enig dierenverblijf (ongeacht of voor de betreffende dieren in de Omgevingsregeling een geuremissiefactor is vastgesteld of niet) en de gevel van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

In figuur 8 zijn de afstandscontouren van 50 meter rondom de bouwvlakken van veehouderijen weergegeven ten opzichte van de projectlocatie. Te concluderen valt dat de

projectlocatie niet gelegen is binnen de afstandscontouren van 50 meter rondom de bouwvlakken van de veehouderijen. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de veehouderijen worden niet geschaad.

Voorgrondbelasting

De hoogst berekende voorgrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt 5,7 ouE/m³ vanwege de veehouderij aan Graafsedijk 7. Er wordt voldaan aan de geurnorm van 8 ouE/m³. De veehouderij wordt niet in haar belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

De berekende achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 8,6 ouE/m³.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de gestelde afstandseisen (50 meter). De voorgrondbelasting bedraagt daarnaast 5,7 ouE/m³ op de rand van het plangebied. Deze waarde komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. En valt daarmee binnen de gestelde geurnorm van 8 ouE/m³. De hoogst berekende achtergrondbelasting bedraagt 8,6 ouE/m³ op de rand van het plangebied. Deze waarde komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat en wordt aanvaardbaar geacht conform de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder 2024 Land van Cuijk.

Vanuit het aspect geur is geen sprake van belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'Geur' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Gezondheid

4.9.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

- **Fysieke omgeving:** een goede inrichting van de openbare ruimte bevordert een gezonde leefstijl. Denk aan parken met veel groen en (beweeg)pleinen en straten met veel ruimte voor voetgangers en fietsers. Zo'n omgeving nodigt uit om te bewegen en ontspannen.
- **Sociale omgeving:** een uitnodigende omgeving beïnvloedt gedrag, gevoel van veiligheid en gezondheid. Het versterkt onderlinge relaties en sociale steun in een buurt of wijk. Dit kan bijvoorbeeld door beweegactiviteiten, voorlichtingsbijeenkomsten en via ontmoetingsplekken zoals bankjes, speeltuinen of groene parken.

In het geval van nieuw te realiseren initiatieven dient tevens gekeken te worden naar de gezondheidseffecten van de diverse milieuaspecten, denk hierbij aan luchtkwaliteit, geur, geluid, bodemkwaliteit e.d.

Omgevingsfactoren die de gezondheid van mensen beïnvloeden

Positieve invloed

- Bewegingsvriendelijke omgeving
 - Bewegen, ontspannen, ontmoeten
 - minder overgewicht, minder hart- en vaatziekten, minder diabetes type 2
- Rustige plekken
 - Ontspanning, mentaal herstel
- Groen en water
 - Meer ontspannen, bewegen, ontmoeten, verkoeling
 - lagere sterfte, betere mentale gezondheid
 - minder hart- en vaatziekten, minder diabetes type 2, minder gezondheidsproblemen tijdens de zwangerschap
- Gezonde voedselomgeving
 - Gezond eten, ontspannen, ontmoeten
 - minder overgewicht, minder hart- en vaatziekten, minder diabetes type 2
- Goede voorzieningen en sociale samenhang
 - Meer zelfredzaamheid, minder eenzaamheid

Negatieve invloed

- Luchtverontreiniging
 - Luchtwegklachten, hart- en vaatziekten, vroegtijdige sterfte
- Geluidsoverlast
 - Hinder, stress, slaapverstoring, hoge bloeddruk, hart- en vaatziekten
- Geuroverlast
- Hittestress
 - Slaapverstoring, uitdroging, beroertes, nierproblemen, ademhalingsproblemen, vroegtijdige sterfte
- Allergieën en infectieziekten door groen en water
 - Maag- en darmklachten, luchtwegklachten, huidklachten, chronische klachten, vroegtijdige sterfte
- Veiligheidsrisico's
 - Overlast, bezorgdheid, letsel, sterfte

Figuur 9: Omgevingsfactoren die de gezondheid van mensen beïnvloeden Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) <https://www.loketgezondleven.nl/gezondheidsthema/leefomgeving>

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

4.9.2 Toetsing

Beoogd initiatief ziet op een functionele wijziging waarmee de ruimtelijke situatie ongewijzigd blijft. De omzetting van 'short-stay' naar langdurige (permanente) bewoning betreft namelijk mogelijk enkel een inpassing

wijziging. Het omzetten heeft dan ook geen negatieve invloed op milieuaspecten.

Het omzetten van deze paviljoens naar permanente woningbouw heeft juist een positieve invloed op de gezondheid. Zowel in fysieke vorm en op het sociale aspect.

Binnen de gewenste ontwikkeling wordt *geen* normale woonfunctie gerealiseerd, maar een woonfunctie met een sterke relatie met het huidige gebruik (waaronder educatie en het creëren van kunst). Het samen wonen/verblijven van de oudere en jongere kunstenaars vergroot de zelfredzaamheid van de oudere kunstenaars en draagt bij aan de sociaal-maatschappelijke cohesie.

4.9.3 Conclusie

Geef aan of voor het aspect 'Gezondheid' sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekenende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detail-berekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen

bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detail-berekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

4.10.2 Toetsing

De beoogde projectlocatie valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel stikstof als fijnstof, dan wel alleen voor fijnstof (artikel 5.51, lid 2 bkl). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Om aan te tonen dat beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit is er een berekening gedaan met de NIBM-tool.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 5.16 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren'. Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 6,3 motorvoertuigen per etmaal. Met een bijdrage van 1,5% vrachtverkeer. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in figuur 10.

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 µg/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	6,3
Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 10: NIBM-tool

project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl.

Het omzetten van de 'short-stay' functie naar langdurig verblijf is geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de

Onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.11.2 Toetsing

Met onderhavig initiatief is sprake van een functiewijziging, waar 'short-stay' woningen worden omgezet zodat langdurige bewoning wordt mogelijk gemaakt. Voorgenomen ontwikkeling betreft, gezien de aard en omvang daarvan, geen stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11, zie opgenomen tabel).

Voor onderhavig initiatief is dan ook geen sprake van een mer-plicht dan wel een mer-beoordelingsplicht.

4.11.3 Conclusie

Op voorhand zijn geen negatieve effecten te verwachten. Vanuit dit aspect is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Natuur en Landschap

4.12.1 Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en

activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Oeffelter Meent' bevindt zich op circa 6,5 kilometer afstand van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Onderhavige aanvraag heeft enkel betrekking op een functiewijziging. Er zijn geen bouwwerkzaamheden aan de orde voor de realisatie van het aangevraagde gebruik. Zodoende is het uitvoeren van een AERIUS-stikstofberekening voor de aanlegfase niet aan de orde. Er kan worden volstaan met enkel het uitvoeren van de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 11 bij onderhavige ruimtelijke motivering, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de gebruiksfase.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.12.2 NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt direct aangrenzend aan beoogde projectlocatie (zuidzijde). Zie figuur 11.

Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In paragraaf 3.2.2 is aangegeven dat vanuit de provinciale verordening sprake is van een stiltegebied. De aard en omvang de activiteit verandert niet ten opzichte van de huidige situatie, er is geen sprake van een nieuwe dan wel

intensievere activiteit die tot verstoring van de stilte en rust zorgt. Daarmee is geen sprake van activiteiten die nadelige gevolgen hebben op de belangen zoals bedoeld in artikel 3.69.



Figuur 11: Beoogde projectlocatie ten opzichte van het NNB. (Bron: Regelsopdekaart.nl)

4.12.3 Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels
- Europees beschermde soorten
- Nationaal beschermde soorten

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Specifieke zorgplicht

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Doorwerking plangebied

Gezien de aard van beoogd initiatief zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven. Er is met de voorliggende aanvraag sprake van een functiewijziging/-verbreding. Voor de realisatie van de functiewijziging zijn geen bouwwerkzaamheden aan de orde, of een wijziging van de terreinindeling met mogelijk negatieve effecten op aanwezige soorten. Het uitvoeren van een ecologische QuickScan is dan ook niet noodzakelijk.

4.12.4 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van Natuur en Landschap.

4.13 Omgevingsveiligheid

4.13.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden

risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

4.13.2 Toetsing

Beoogd initiatief ziet op het toestaan van langdurige bewoning, dit maakt het een kwetsbaar object. Bij de ontwikkeling van dergelijke objecten is het van essentieel belang om de externe veiligheidsrisico's in kaart te brengen, zodat de veiligheid van toekomstige bewoner gewaarborgd kan worden. Dit houdt in dat de mogelijke risico's van brand, explosies en gifwolksverspreiding in de omgeving van het projectgebied moeten worden beoordeeld.

Om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken, is er een inventarisatie uitgevoerd via 'Atlas Leefomgeving'. Deze scan, zoals weergegeven in figuur 13, biedt een overzicht van de relevante risicobronnen in de directe nabijheid van de projectlocatie.

Transport over water, spoor en de weg

De projectlocatie ligt niet binnen een invloedsgebied van een waterweg, spoorweg of weg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water, spoor en de weg vormen daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

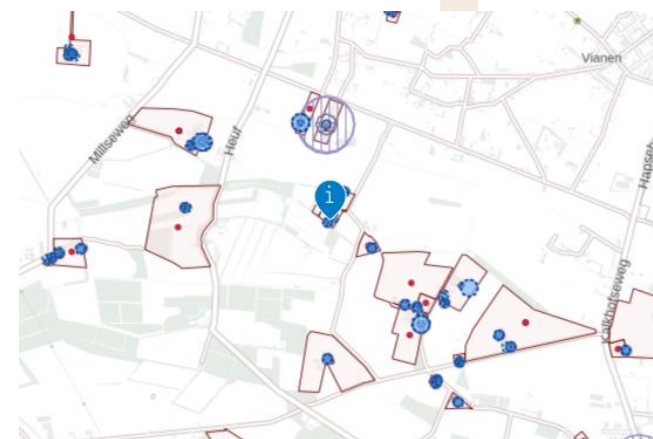
Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van buisleidingen. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting, waardoor de risico's als gevolg van het transport van inrichten geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Binnen de projectlocatie is enkel sprake van propaanopslag voor eigen gebruik. De paviljoens waarvoor beoogd wordt de functiewijziging door te voeren vallen buiten de aanwezige aandachtsgebieden van deze propaantanks.



Figuur 12: Inventarisatie van risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie. Projectlocatie aangeduid middels blauwe informatie speldt. (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

4.13.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid.

4.14 Trillingen

4.14.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.8o Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- Continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer)
- Herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer)

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en slooptactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

4.14.2 Toetsing

Het planvoornemen maakt een trilling gevoelige functie mogelijk, namelijk een woonfunctie. De projectlocatie is echter niet gelegen nabij een spoorweg. De projectlocatie ligt dan ook niet binnen het standaard onderzoeksgebied van 100 meter. Het uitvoeren van een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.14.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trillingen kan gesteld worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeer en parkeren maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. In de motivering moet – naast het aspect parkeren voor zowel auto's als fietsen – aandacht worden besteed aan de verkeersgeneratie en – veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe binnen het planvoornemen hier mee wordt omgegaan.

4.15.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of

sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW) (publicatie 744). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dat geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

4.15.2 Toetsing Parkeren Auto

Beoogde projectlocatie is gesitueerd binnen het werkingsgebied van het 'paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023'. Aan de hand van dit bestemmingsplan dient getoetst te worden aan de 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk'.

Aan de hand van de parkeernormennota is sprake van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en is sprake van de gebiedsindeling 'buitengebied'.

De parkeernormennota stelt het volgende over parkeren op eigen terrein (4.5):

Bij een parkeeroplossing op eigen terrein, geldt de eis dat deze parkeerplaats aanwezig is bij oplevering van het initiatief en dat deze daarna in stand gehouden dient te worden.

Dit om te voorkomen dat de parkeerplaats later wordt omgebouwd tot bijvoorbeeld een tuin waarbij de parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld.

Bij een parkeeroplossing op eigen terrein voor appartementen gelden de volgende bepalingen:

- *De parkeerplaatsen met een openbaar karakter mogen niet uitgegeven worden aan individuele bewoners;*
- *De parkeerplaatsen zijn gekoppeld aan het gebruik waarvoor ze bedoeld zijn.*

Aan de hand van de parkeernormennota dient de benodigde parkeerbehoefte berekend te worden aan de hand van het type woning en de gebiedsindeling.

Voor onderhavig initiatief is in de huidige situatie al sprake van bewoning, echter is dit 'short-stay'. Voor beoogde langdurige bewoning wordt volledigheidshalve een parkeerberekening gemaakt. Voor de berekening wordt uitgegaan van 'Huur, vrije sector (grondgebonden)', hiervoor geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,00 conform de gemeentelijke parkeernormen nota. Voor het omzetten van de drie paviljoens, is hiermee sprake van een parkeerbehoefte van totaal 6 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer dient op eigen terrein deze parkeerplaatsen te realiseren indien deze niet al aanwezig zijn.

Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast is er naar verwachting sprake van een lager autobezit gezien er sprake is van een specifieke doelgroep, namelijk ouderen binnen het kunstenaarschap, en zijn de paviljoens enkel geschikt voor een éénpersoonshuishouden. De verwachte daadwerkelijke parkeerbehoefte is daarmee lager dan de genoemde norm.

4.15.3 Toetsing Verkeersgeneratie, -afwikkeling

De parkeernormennota van Land van Cuijk beschikt niet over verkeersgeneratiecijfers. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt dan ook gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW (publicatie 744). Voor de berekening is net zoals bij de parkeernormen uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de gebiedsindeling 'buitengebied'.

In het CROW hebben ze een uitgebreidere typologieën lijst voor woningen dan Land van Cuijk hanteert in hun Nota. De best passende typologie aan de hand van de CROW betreft 'kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)'. De verkeersgeneratie is opgenomen in navolgende tabel.

Verkeersgeneratie (per woning)				
	Buitengebied		Gemiddelde	Verkeersgeneratie initiatief
	Min.	Max.		
Weinig Stedelijk	1,8	2,4	2,1	6,3 (3 x 2,1)
Totale verkeersgeneratie				6,3

Aan de hand van de kencijfers van het CROW is sprake van een verkeersgeneratie van 6,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal (weekdag). Gezien in de huidige situatie al sprake is van bewoning (short-stay) is er geen wijziging in het type gebruik en daarmee naar verwachting geen wijziging in de verkeerssituatie ten opzichte van de huidige situatie. De wijze van afwikkeling van het verkeer wijzigt ook niet. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15.4 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren.

4.16 Waterbelangen

4.16.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De concretere invulling met regels om dit te verwezenlijken is opgenomen in de omgevingsverordening.

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode

van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan. Elke zes jaar wordt er een nieuw programma opgesteld. In het plan staan de doelen voor die zes jaar en hoe het waterschap die doelen wilt bereiken. Het werkgebied van waterschap Aa en Maas ligt in het oostelijk deel van de provincie Noord-Brabant en heeft een omvang van ruim 160.000 hectare. Voor het beheer van de diverse wateraspecten en het watersysteem is een waterschapsverordening opgesteld. Deze vervangt de voormalige Keur en bijbehorende algemene regels en heeft een andere opzet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De regels zijn nu specifiek gekoppeld aan bepaalde gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de verordening.

Legger

De Waterschapsverordening verwijst volop naar de Legger. De legger is een kaart waarop staat welke sloten, beken en dijken in het werkgebied vallen van het waterschap Aa en Maas. Bij de leggerkaarten hoort een 'nota' met toelichting. De legger is door Aa en Maas vastgesteld en geeft een overzicht van:

- alle aanwezige sloten en beken (waterlopen) en dijken (waterkeringen), inclusief 'kunstwerken' zoals stuwen, sluizen, gemalen e.d.;
- wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud hiervan;
- waar de beschermingszones liggen die noodzakelijk zijn om onze beheertaken te kunnen uitvoeren. In deze beschermingszones zijn verbodsbepalingen volgens de Waterschapsverordening van toepassing.

4.16.2 Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling is enkel sprake van een inpassende functiewijziging waar 'short-stay' wordt omgezet naar langdurige bewoning (permanente bewoning) voor drie paviljoens op de projectlocatie. Doordat dit een inpassende functiewijziging is, is er geen sprake van een toename aan het verhard oppervlak wat mogelijk zou zorgen voor een nieuwe waterbergingsopgave op het terrein.

Volledigheidshalve is de digitale watertoets van het waterschap ingevuld. Hieruit blijkt dat er geen waterbelangen aan de orde zijn. De rapportage van de digitale watertoets is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke motivering.

Verder onderzoek naar de weging van het waterbelang is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.16.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het aspect 'waterbelangen'.

4.17 Spuitzones

4.17.1 Toetsingskader

In verband met de risico's voor de volksgezondheid bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, dient in beginsel een afstand van 50 meter tussen nieuwe gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, te worden gehanteerd (ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308, 23 september 2009; ECLI:NL:RVS:2021:276, 10 februari 2021). Deze zone van 50 meter dient vrij te blijven van spuitnevel of drift en wordt aangeduid als een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone. Van dit uitgangspunt kan, op basis van locatie-specifieke omstandigheden, gemotiveerd worden

afgeweken. De genoemde afstand is gebaseerd op vaste jurisprudentie van de Afdeling en is bedoeld om gezondheidsrisico's te beperken. Het voorzorgsbeginsel ligt aan dit uitgangspunt ten grondslag.

4.17.2 Toetsing

In het projectgebied is sprake van een bestaande gevoelige functie voor spuitzones. Rondom het projectgebied zijn agrarische percelen gelegen. Het projectgebied ligt dan ook binnen de 50 meter spuitzone van agrarische percelen. De voorgenomen gebruikswijziging betreft het mogelijk maken van een specifieke vorm van permanente bewoning in 4 bestaande gebouwen, waar reeds langdurig recreatief mag worden verbleven. Er is daarmee geen sprake van een wijziging in de aard en/of intensiteit van het gebruik. Ook is er geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag. Deze BOPA ziet enkel toe op de 4 gebouwen en niet op de omliggende gronden. Hierdoor is er sprake van een acceptabele situatie en vormen de spuitzones geen belemmering voor het initiatief.

4.17.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het aspect 'spuitzones'.

5 Financiële en maatschappelijke verantwoording

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is met het planvoornemen geen sprake van een wettelijk aangewezen bouwactiviteit. Er bestaat geen verplichting tot kostenverhaal voor de gemeente. De realisatie van het initiatief is voor rekening van de initiatiefnemer.

Nadeelcompensatie zal op de initiatiefnemer worden verhaald door middel van een overeenkomst. Gezien de aard van de voorgenomen gebruikswijziging valt er op voorhand geen nadeelcompensatie te verwachten.

De financiële uitvoerbaarheid is niet in het geding.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde functiewijziging is mogelijk middels een afwijking van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk. De beoogde ontwikkeling wordt juridisch-planologisch geregeld door op grond van een BOPA-procedure met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan vigerend onder het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk.

Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Derhalve moet de aanvraag zijn voorzien van een ruimtelijke motivering, voorliggend document voorziet in deze ruimtelijke motivering.

5.2.1 Participatie

Reeds in het kader van het principeverzoek heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd, met het doel om betrokkenen te informeren en te peilen of er bezwaren aan de orde zijn. De omgevingsdialoog is in oktober 2023 gevoerd. Een verslag is opgenomen in de bijlagen.

In totaal zijn 8 betrokkenen uit de omgeving uitgenodigd. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen het initiatief getoond. De plannen zijn niet gewijzigd na het doorlopen van de principeverzoekfase. Er is dan ook geen aanleiding om nogmaals over te gaan tot een uitvoerige dialoog. Betrokkenen zijn door initiatiefnemer wel op de hoogte gesteld van de vergunningaanvraag (8 maart 2026). In de bijlagen is een verslag van deze aanvullende stap opgenomen.

Er heeft een zorgvuldige en tijdige omgevingsdialoog plaatsgevonden.

5.2.2 Advies en instemming

De gemeente heeft het voornemen tot verlening van de omgevingsvergunning kenbaar gemaakt aan haar vaste overlegpartners en deze in de gelegenheid gesteld hierop hun reactie te geven.

De provincie Noord-Brabant heeft een reactie ingediend en daarin een aantal aandachtspunten geformuleerd. Op basis van deze reactie zijn enkele onderdelen van de toetsing aan het provinciale beleidskader (par. 3.2) aangevuld.

5.2.3 Procedure vergunningverlening

Voor de omgevingsvergunningaanvraag voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd. De beslistermijn begint te lopen zodra de aanvraag is ontvangen. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de

termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt.

In de reguliere procedure bedraagt de beslistermijn in beginsel 8 weken. Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met maximaal 6 weken verlengen. Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking door het bevoegd gezag.

5.2.4 Bezwaar, beroep en hoger beroep

Na de besluitvorming bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Na het bezwaar is er nog de gelegenheid voor beroep en hoger beroep.

Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3: Geuronderzoek

Bijlage 4: Digitale watertoets

Bijlage 5: Aerijs-berekening

Bijlage 6: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog aanvulling maart 2026

movares  smart
urban
engineering

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2