

Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v

'Buitengebied Oploo, Gemertseweg 22 en 26, uitbreiding zorgboerderij'

INHOUD

1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 plangebied	4
1.3 Tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Land van Cuijk 'bestemmingsplan buitengebied Sint Anthonis 2013'	5
1.4 Leeswijzer	6
2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 Huidige Situatie in projectgebied	7
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Strijdigheden met het tijdelijk deel omgevingsplan	11
3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 <i>Omgevingswet</i>	13
3.1.2 <i>Omgevingsbesluit</i>	14
3.1.3 <i>Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving</i>	14
3.1.4 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	15
3.1.5 <i>Instructieregels (AMvB's)</i>	16
3.1.6 <i>Conclusie</i>	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	17
3.2.2 <i>Omgevingsverordening</i>	19
3.2.3 <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i>	30
3.3 Gemeentelijk beleid	31
3.3.1 <i>Structuurvisie Buitengebied</i>	31
3.3.2 <i>Regeling Kwaliteitsverbetering</i>	32
3.3.3 <i>Tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Land van Cuijk 'bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013'</i>	35
4 ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING	37
4.1 Milieueffectrapportage	37
4.2 Bodem	37
4.3 Geluid	39
4.3.1 <i>Wegverkeerslawaaï</i>	40
4.3.2 <i>Industrielawaai</i>	41
4.3.3 <i>Railverkeer</i>	41
4.4 Trillingen	41
4.5 Luchtkwaliteit	42
4.6 Geur	44
4.7 Spuitzoneringen	46
4.8 Kabels- en leidingen	48
4.9 Slagschaduw	49
4.10 Omgevingsveiligheid	49
4.10.1 <i>Inventarisatie risicobronnen</i>	51
4.10.2 <i>Transport (spoor-, vaar en autowegen)</i>	52
4.10.3 <i>Buisleidingen</i>	52
4.11 Veiligheid	53
4.12 Gezondheid	53
4.13 Wateraspecten	54

4.14	Klimaatadaptatie	58
4.15	Duurzaamheid	58
4.16	Natuur	59
4.16.1	<i>Wet natuurbescherming</i>	59
4.16.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	59
4.16.3	<i>Soortenbescherming</i>	60
4.16.4	<i>Natuurnetwerk Nederland</i>	60
4.17	Archeologie	61
4.18	Cultuurhistorie	63
4.18.1	<i>Welstand</i>	64
4.18.2	<i>Aardkundig waardevolle gebieden</i>	64
4.19	Verkeer en parkeren	65
4.20	Ladder voor duurzame verstedelijking	66
4.21	Omgevingskwaliteit	66
4.22	Leefbaarheid	67

5 JURIDISCHE TOELICHTING **68**

5.1	Algemeen	68
5.2	Verbeelding	68
5.3	Regels	68

6 UITVOERBAARHEID **70**

6.1	Economische uitvoerbaarheid	70
6.1.1	<i>Financieel economische haalbaarheid</i>	70
6.1.2	<i>Kostenverhaal</i>	70
6.1.3	<i>Nadeelcompensatie</i>	70
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
6.2.1	<i>Participatie & omgevingsdialoog</i>	70
6.2.2	<i>Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners</i>	70
6.2.3	<i>Vaststellingsprocedure</i>	71

7 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES **72**

Bijlagen

- ▶ Bijlage 1: Situatieschets
- ▶ Bijlage 2.1: Landschappelijke inpassing
- ▶ Bijlage 2.2: Berekening waardevermeerdering en kosten
- ▶ Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- ▶ Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- ▶ Bijlage 5: Geuronderzoek
- ▶ Bijlage 6: AERIUS-Berekening
- ▶ Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- ▶ Bijlage 8: Omgevingsdialoog
- ▶ Bijlage 9: Onderbouwing extra ruimtebeslag

1

INLEIDING

1.1 **ACHTERGROND**

Onderhavige motivering heeft betrekking op de voorgenomen functiewijziging van de locaties aan de Gemertseweg 22 en 26 te Oploo (hierna: plangebied), ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande zorgboerderij op deze locatie. Op het perceel gelegen aan de Gemertseweg 26 bevinden zich thans twee zorggebouwen waar de zorgverlening plaatsvindt. Deze locatie is gekoppeld aan de Gemertseweg 22, waar onder andere dagrecreatie voor zorgvragers wordt aangeboden.

Momenteel biedt de zorgboerderij aan 19 zorgvragers 24-uurs zorg. Drie van deze zorgvragers zijn nu op afstand gehuisvest in het nabij gelegen dorp Sint Anthonis. Deze huisvesting voldoet echter niet langer aan de zorgbehoeften van de betreffende zorgvragers. Dit komt onder andere doordat ze ouder worden waardoor de hulpvraag verandert, maar voornamelijk doordat de zorgvragers moeilijk verstaanbaar gedrag vertonen.

In de regio lopen de wachtlijsten voor zorgkamers voor deze doelgroep steeds verder op. Hoewel de voorkeur voor deze doelgroep uitgaat naar het zo lang mogelijk thuis wonen, is dit niet voor iedere zorgvrager haalbaar. Wanneer dit niet mogelijk is, hetgeen vooral geldt voor zorgvragers met een intensievere zorgbehoefte, is het van belang dat er sprake is van voldoende keuzevrijheid.

Om deze reden is initiatiefnemer voornemens de zorgboerderij binnen het plangebied uit te breiden. Daartoe zal op het perceel gelegen aan de Gemertseweg 26 een nieuw zorggebouw worden gerealiseerd met acht zorgkamers voor zorgvragers. In totaal zal de locatie hiermee 24 zorgvragers van 24-uurszorg kunnen voorzien. Aangezien dit perceel gekoppeld is aan het perceel aan de Gemertseweg 22, wordt ook deze locatie meegenomen in voorliggend plan.

Er is voorafgaand aan de aanvraag een verzoek ingediend bij de gemeente Land van Cuijk. In de eindbrief als reactie op het verzoek, is door de gemeente gesteld in principe medewerking te verlenen aan voorliggend plan. Om dit plan mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) noodzakelijk. Onderhavige motivering maakt onderdeel uit van dit wijzigingsplan. In deze motivering wordt aangetoond dat het plan goed past in de omgeving en voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving. Tevens wordt aangetoond dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

1.2 **PLANGEBIED**

Het plangebied, zoals weergegeven in navolgende figuur, omvat de percelen kadastraal bekend als Oploo, sectie Q, nummers 304 en 305 (Gemertseweg 26) en nummer 91 (Gemertseweg 22). De omvang van het plangebied, zoals weergegeven in onderstaand figuur, bedraagt circa 26.250 m².

Figuur 1

Weergave plangebied, rood omlijnd (Bron: Pdok)



Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk, ten westen van de kern van Oploo. In de directe omgeving is sprake van een menging van functies, waarbij woonpercelen veelal worden afgewisseld door agrarische bedrijven, agrarische gronden (weilanden/bomenteelt/akkerbouw) en natuur (bos).

Figuur 2

Ligging plangebied binnen de gemeente Land van Cuijk (Bron: Omgevingsloket)



1.3

TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN GEMEENTE LAND VAN CUIJK

Voor onderhavig plangebied vigeert het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Land van Cuijk en de daarin opgenomen bestemmingsplannen “Buitengebied Sint Anthonis 2013” d.d. 4 februari 2015, “Buitengebied, Veegplan 1” d.d. 10 maart 2016, “Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis” d.d. 23 augustus 2016 en “Veegplan 4” d.d. 12 oktober 2017.

Op de verbeelding behorende bij het omgevingsplan heeft het perceel aan de Gemertseweg 26 de functie ‘Agrarisch – Grondgebonden’ en ‘Agrarisch met waarden’. Voor het deel met de functie ‘Agrarisch – Grondgebonden’ geldt tevens de functieaanduiding ‘zorgboerderij’, evenals de maatvoering ‘Maximum bebouwd oppervlak (m2): 1360’.

De locatie aan de Gemertseweg 26 is gekoppeld aan de locatie Gemertseweg 22 middels de aanduiding 'relatie'. Het perceel aan de Gemertseweg 22 heeft eveneens de functie 'Agrarisch – Grondgebonden'. Verder geldt voor deze locatie de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – dagrecreatie' en 'specifieke vorm van recreatie – 7'. De locatie is voorts gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel'.

Verder vallen beide locaties binnen de gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel' en 'beperkingen veehouderij'.

Tot slot geldt voor het gehele plangebied het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023', vastgesteld d.d. 4 april 2024. Navolgend is het plangebied binnen het vigerende omgevingsplan weergegeven.

Figuur 4

Uitsnede plangebied
binnen het vigerende
Omgevingsplan (Bron:
Omgevingsloket)



1.4

LEESWIJZER

Onderhavige motivering kent een opbouwend vervolg. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de vigerende beleidskaders, waaraan het beoogde plan wordt getoetst. Voorts wordt in hoofdstuk 4 het plan getoetst aan de milieutechnische aspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft wijze van bestemmen en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan is opgenomen in hoofdstuk 6. Het rapport eindigt met hoofdstuk 7 waarin wordt aangegeven of met onderhavig plan sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Planlocaties (ETFAL).

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

De gemeente Land van Cuijk is ingesteld op 1 januari 2022 door een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. Qua grondgebied is de gemeente Land van Cuijk de grootste gemeente van de provincie Noord-Brabant. De gemeente heeft een landelijk karakter en ligt in een binnenbocht van de Maas en bestaat uit 33 kernen.

Het Land van Cuijk bevindt zich in de Slenk van Venlo ten oosten van de Peel, waar ook de Maas door stroomt. Van west naar oost is er een laaggelegen broekgebied (een vroeger Maasdal waar nu de Lage Raam door stroomt), en een langgerekte dekzandrug die overgaat in het huidige Maasdal.

Langs de Maas bevinden zich veel weilanden, welke sinds eeuwen worden omgeven door de Maasheggen, bestaande uit meidoornhagen die in mei in bloei staan. Deze zijn door hun unieke karakter een cultureel erfgoed.

Het landschapsbeeld van het Land van Cuijk wordt naast de Maas verder gekenmerkt door de visuele invloed van het bebouwd gebied op de gronden binnen de gemeente en een aantal grote infrastructurele werken, zoals de Rijksweg A73, de spoorlijn, de banddijk, hoogspanningsleidingen, de vuilstort, de rioolwaterzuivering en de in het landschap aanwezige natuurlijke elementen, zoals heide, waterplassen, bossen, houtwallen en singels.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente, aan de westzijde van de kern Oploo. De omgeving van het plangebied wordt veelal omgeven door woon- en agrarische functies en agrarische gronden. Zie ook navolgende figuur.

Figuur 5

Omgeving plangebied
(Bron: Omgevingsloket)



De bebouwing op de Gemertseweg 26 bestaat momenteel uit twee bedrijfsgebouwen welke reeds zijn voorzien van zorgkamers. Het voorste bedrijfsgebouw (1), gezien vanaf de weg, is reeds voorzien van 12 zorgkamers. Het meest westelijke bedrijfsgebouw (2), is reeds voorzien van 4 zorgkamers. Tevens bevindt zich achter op het terrein een paardenstal/schuur (3).

Tussen de bedrijfsgebouwen en paardenstal/schuur bevindt zich een kleindierweide met schuilhokjes voor de aanwezig dieren. De percelen op de Gemertseweg 26 hebben een gezamenlijke oppervlakte van 22.465 m². De locatie wordt ontsloten middels twee in- en opritten gelegen aan de Gemertseweg. De meest oostelijke oprit heeft toegang tot de parkeerplaats. Via de andere oprit kan de locatie per auto bezocht worden. Zie ook navolgende afbeelding.

Figuur 6

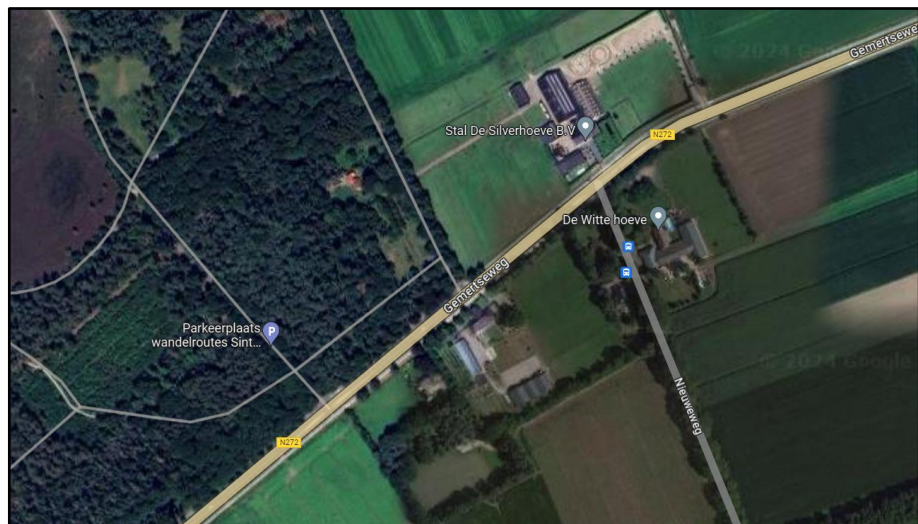
Bovenaanzicht
Gemertseweg 26 te
Oploo



De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door agrarische bedrijven en gronden met enkele burgerwoningen. Dit beeld past in het buitengebied. Het meest dichtbij gelegen externe agrarische bedrijf ligt op een afstand van ruim 100 meter. Dit betreft de paardenhouderij Stal De Silverhoeve B.V., gelegen aan Gemertseweg 24 te Oploo.

Figuur 7

Locatie ten opzichte van
Stal De Silverhoeve B.V.



2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Met onderhavig project wordt een nieuw zorggebouw met 8 zorgkamers gerealiseerd voor 8 zorgvragers. Dit betreffen grondgebonden zorgkamers, daar deze rechtstreeks toegankelijk zijn op straatniveau. Op dit moment wordt de specifieke plek waar de beoogde zorgkamers gerealiseerd dienen te worden, gebruikt als grasland. Aan de bestaande bedrijfsgebouwen welke reeds zijn voorzien van zorgkamers, vinden verder geen veranderingen plaats. In totaal biedt de Gemertseweg 26, na de realisatie van het nieuwe zorggebouw, ruimte voor 24 zorgvragers. Voor de onderbouwing voor de keuze van de locatie van het zorggebouw wordt verwezen naar bijlage 9.

De bestaande zorgkamers zijn gelegen op gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden' en vallen binnen de functieaanduiding 'zorgboerderij'. De nieuwe zorgkamers zullen worden gerealiseerd op gronden met de functie 'Agrarisch met waarden', welke momenteel buiten de functieaanduiding 'zorgboerderij' vallen.

Gezien het feit dat de beoogde locatie van de zorgkamers momenteel buiten de functieaanduiding 'zorgboerderij' valt, is initiatiefnemer voornemens de onderliggende functie op deze locatie te wijzigen. De functie van de locatie waar de huidige zorgkamers zich bevinden, 'Agrarisch – Grondgebonden', zal worden gewijzigd naar 'Maatschappelijk'. Tevens wordt hier de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgboerderij 24-uurs zorg' aan toegevoegd, met de bepaling dat in de bedrijfsgebouwen 24-uurszorg voor zorgvragers mag plaatsvinden.

De huidige functie van de grond waar de nieuwe zorgkamers gerealiseerd dienen te worden, 'Agrarisch met waarden' zal eveneens worden gewijzigd naar 'Maatschappelijk'. Aan de specifieke locatie van de nieuwe zorgkamers inclusief de uit te breiden parkeerplaats, zal eveneens de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgboerderij 24-uurs zorg' worden toegevoegd. Aan de omliggende gronden zal de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 11' worden toegevoegd.

Om te voorkomen dat de omvang van het huidige functieveld 'zorgboerderij' in het beoogde plan met de realisatie van een nieuw zorggebouw wordt vergroot, is initiatiefnemer voornemens een gedeelte van dit vlak te verplaatsen naar de locatie van het nieuwe zorggebouw. Dit houdt in dat een strook grond aan de westzijde van de Gemertseweg 26 wordt verplaatst naar de beoogde locatie van de zorgkamers. De strook grond dat hierdoor vrijkomt, zal de functie 'Groen' krijgen. Deze groenstrook zal rondom het volledige plangebied worden doorgetrokken.

Verder beschikt de Gemertseweg 26 momenteel over 1521 m² aan bedrijfsbebouwing, waar volgens de geldende maatvoering slechts 1360 m² is toegestaan. Daarnaast zijn er 94 m² aan schuilgelegenheden voor de dieren aanwezig. Met de nieuwbouw van het zorggebouw (655 m²) komt het totaal bebouwingsoppervlak op 2270 m². Derhalve is de initiatiefnemer voornemens de maximale maatvoering op de Gemertseweg 26 te verhogen naar 2270 m².

Verder maakt het initiatief de realisatie van 8 zorgkamers mogelijk. Daarmee beschikt Gemertseweg 26 in totaal over 24 zorgkamers. Voor dit aantal wordt de maatvoering 'maximum aantal zorgkamers' opgenomen.

Aangezien de Gemertseweg 26 gekoppeld is aan de Gemertseweg 22, waarvan de bestemming eveneens 'Agrarisch – Grondgebonden' is, is initiatiefnemer voornemens om ook deze functie te wijzigen naar 'Maatschappelijk'. Voor de Gemertseweg 22 zal de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk –

dagrecreatie' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – 7' worden toegevoegd, zodat het houden en verzorgen van dieren ten behoeve van de zorgboerderij op deze locatie toegestaan blijft, zoals dat momenteel ook het geval is. Op de locatie Gemertseweg 22 is verder reeds een bedrijfswoning aanwezig, waarvoor eveneens een functieaanduiding voor zal worden opgenomen. De toevoeging van deze functieaanduiding is noodzakelijk gezien de functieverandering van Agrarisch naar Maatschappelijk. Voorts zal voor deze locatie de maatvoering 'Maximum bebouwd oppervlak (m²): 1580' gelden.

Om bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een TAM-omgevingsplanprocedure te worden doorlopen. Op onderstaand figuur is de beoogde situatie weergegeven. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar bijlage 1.

Figuur 8

Beoogde situatie



Ontsluiting en parkeren

De twee bestaande in-en opritte blijven ongewijzigd. De parkeerplaats zal worden uitgebreid. Ten oosten van de huidige parkeerplaatsen, worden 10 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. De locatie van deze nieuwe parkeerplaatsen, wordt momenteel gebruikt als grasland. Er zal een breder pad komen van de parkeerplaats tot aan het zorggebouw en zorgkamers. Zo zijn de nieuwe zorgappartementen goed bereikbaar voor bijvoorbeeld auto's of ambulances mocht dit nodig zijn. De voorgenomen inrichting van de locatie is weergegeven in navolgend figuur.

Duurzaamheid

Er wordt aandacht geschonken aan duurzaamheid. Zo worden er klimaatadaptieve maatregelen getroffen, zoals het toepassen van screenzonwering en zal erfverharding tot een minimum worden beperkt. De gehele locatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zie ook bijlage 2. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater wordt opgevangen in een infiltratiepoel ten zuidoosten van het nieuwe gebouw en kan gebruikt worden voor de beregening van de omliggende weides. Tevens worden er nestkasten opgehangen.

Landschap

In de dertiger jaren wordt een hoeve in het plangebied gerealiseerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt het bos aan de noordoostkant gerooid en worden kleine stallen ten zuidoosten van de hoeve gebouwd. In de negentiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd en wordt een stal voor intensieve veehouderij gebouwd. Het resterende bos in het plangebied wordt gerooid, ten zuidoosten van het plangebied worden stroken bos en singels aangeplant. In de 21^{ste} eeuw wordt de stal gesloopt; hoeve en bijgebouwen worden benut als zorgboerderij.

Het ruimtelijke kader wordt gevormd door de navolgende elementen:

- De bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde erven;
- Het bos ten noordwesten van het plangebied;
- De stroken bos en groensingels ten zuiden van het plangebied;
- De bomenrijen langs de Nieuweweg (ten zuidoosten van het plangebied).

Het plangebied wordt in hoge mate afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de buurerven. Het wordt in essentie waargenomen en beleefd;

- Uit de nabijheid tijdens de passage over de Gemertseweg,
- In de benadering over de Nieuwe weg.

De aanwezige beplanting sluit in het algemeen goed aan bij de kenmerken van het landschap; in de singel aan de straatkant zijn her en der siersoorten toegevoegd. Op enkele plaatsen is een sterke presentatie van de als bodembedekker toegevoegde heder te constateren.

Het plangebied is verscholen gesitueerd. De voorliggende ontwikkeling wordt in feite reeds ingepast door de aanwezige beplanting. Op grond hiervan omvat het concept voor de inpassing het navolgende;

- In stand houden van de aanwezige landschappelijke beplanting.
- Versterken van de inpassing door de aanplant van elementen.

Stedenbouw

Langs een deel van de Gemertseweg loopt een aarden wal van 1 meter hoog met daarop begroeiing. Hierdoor zal de nieuwbouw volledig uit het zicht worden onttrokken vanaf de Gemertseweg. Op de kruising van de Gemertseweg en Nieuweweg is een directe zichtlijn op de nieuwe ontwikkeling tussen de schuur van Nieuweweg 23 en begroeiing Gemertseweg door. Door de plaatsing van de bomenrij wordt het zicht vanaf de Nieuweweg op de nieuwbouw minimaal. Het zorggebouw en de bijbehorende zorgkamers wordt in dezelfde stijl gebouwd als de andere panden op het perceel en zal daarmee aansluiten bij de rest.

De locatie is gelegen in de gebiedsaanduiding "Groenblauwe Mantel". Middels een goede landschappelijk inpassing wordt bijgedragen aan het behoud en herstel van de ecologische-, landschappelijke-, en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is in bijlage 2 toegevoegd.

2.3

STRIJDIGHEDEN TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN

Het voorgenomen initiatief past niet binnen de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk.

Om deze reden is het noodzakelijk het omgevingsplan te wijzigen en de functie van de gronden te wijzigen zodat het mogelijk wordt om het nieuwe zorggebouw te realiseren.

3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Omgevingswet*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- ▶ Het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- ▶ Het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- ▶ Het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- ▶ Het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- ▶ **De omgevingsvisie:** op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- ▶ **Het programma:** maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- ▶ **Decentrale regels:** decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- ▶ **Algemene rijksregels:** dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- ▶ **De omgevingsvergunning:** veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden

algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.

- ▶ **Het projectbesluit:** het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is ervoor gekozen de voorgenomen functiewijziging van de Gemertseweg 22 en 26 te Oploo mogelijk te maken middels een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan). Daarmee maakt het onderdeel uit van het kerninstrument 'omgevingsplan'.

3.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- ▶ Bevoegdheden, handhaving en beheer
- ▶ Procedurele regels
- ▶ Projectprocedure
- ▶ Milieueffectrapportage
- ▶ Financiële bepalingen
- ▶ Digitale voorzieningen

Doorwerking projectgebied

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan).

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- ▶ Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- ▶ De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- ▶ De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- ▶ De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- ▶ Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- ▶ Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking projectgebied

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig plan aangetast of beïnvloed.

3.1.4

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand.. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In de jurisprudentie zijn richtlijnen geformuleerd ten aanzien van ontwikkelingen die wel en niet vallen onder de categorie 'stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie

is gebleken dat bij plannen waarbij de toename van het aantal woningen beperkt blijft tot 11 of minder, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een zorggebouw met 8 nieuwe zorgkamers. Aangezien een zorgkamer geen zelfstandige woonvoorziening betreft en het aantal onder de 12 blijft, wordt onderhavig plan niet gecategoriseerd als 'stedelijke ontwikkeling'. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op dit plan.

3.1.5

Instructieregels (AMvB's)

Navolgend wordt het plan getoetst aan de instructieregels vastgelegd in de navolgende besluiten.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

Deze aspecten, voor zover van toepassing op dit plan, worden behandeld in hoofdstuk 4. Uit deze toetsing komen geen bijzonderheden naar voren.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen. Indien bewoners van de locaties activiteiten onder het Bal wensen te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- ▶ algemene regels;
- ▶ meldingsplichten;
- ▶ vergunningplichten;
- ▶ maatwerkmogelijkheden;
- ▶ specifieke zorgplichten.

Doorwerking plangebied

Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van sloopwerkzaamheden. Voor de bouw van het zorggebouw met 8 zorgkamers wordt een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aangevraagd in de tweede fase. Hierbij wordt getoetst aan het Bbl.

Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regelgeving uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

3.1.6

Conclusie

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid, de NOVI.

3.2

PROVINCIAAL BELEID

3.2.1

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- ▶ Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- ▶ Wat moet er in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitlooph gebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogave geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven. De ontwikkeling van de 8 zorgkamers past binnen dit kader.

Doorwerking plangebied

Op onderhavige planlocatie vindt de omschakeling plaats van de percelen met de bestemming 'Agrarisch - grondgebonden' en 'Agrarisch met waarden' naar de

bestemming 'Maatschappelijk' inclusief bijbehorende functieaanduidingen, ten behoeve van de uitbreiding van de zorgboerderij op deze locatie. Initiatiefnemer is voornemens om extra capaciteit te creëren voor zorgvragers middels de realisatie van 8 nieuwe zorgkamers.

De bouw van het gebouw met de zorgkamers op het perceel zal een duurzaam karakter hebben. De bouw van de zorgkamers gebeurt zoveel mogelijk circulair. Bij de bouw van het gebouw zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, zoals hout en wordt natuur inclusief gebouwd door zoveel mogelijk hergebruik van materialen toe te passen.

Verder wordt het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding in de omgeving opgevangen in een infiltratiepoel en geïnfiltreerd. Daarmee wordt voorkomen dat op de laagste delen wateroverlast ontstaat. Ook wordt zo voorkomen dat het water snel het gebied uitstroomt richting de openbare ruimte, wat uiteindelijk verdroging helpt voorkomen.

Ten aanzien van hittestress kan gesteld worden dat de nieuwe beplanting zorgt voor meer schaduwwerking op de omliggende gronden. Ook zorgt de verdamping van water uit planten voor verkoeling. Dit helpt hittestress voorkomen. Hiermee is aansluiting gezocht bij de ambities zoals deze verwoord zijn in de omgevingsvisie. Hiermee is aansluiting gezocht bij de ambities zoals deze verwoord zijn in de omgevingsvisie.

3.2.2

Omgevingsverordening

Conform de bepalingen van de Omgevingswet is de provincie verplicht om naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vast te stellen voor het grondgebied. De omgevingsvisie schetst de doelstellingen en de bijbehorende maatregelen die de provincie wenst te realiseren.

Op 5 december 2023 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waar later nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Momenteel vigeert de TAM-omgevingsverordening Noord Brabant 'geconsolideerde versie 1 januari 2025'. De wijzigingen ten opzichte van de voorgaande versie van de TAM Omgevingsverordening zijn toegelicht in de Algemene toelichting op de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat regels met betrekking tot:

- ▶ Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn de algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen;
- ▶ Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn de instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Provinciaal gezien moet een ontwikkeling passend zijn binnen de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. Volgens de basisprincipes van de provincie wordt hierbij gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies. Artikel 5.7 verduidelijkt dat er gezorgd moet worden voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- De lagenbenadering (artikel 5.9)

- De meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 5.8, houdt in dat:

- een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;*
- de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;*
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;*
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en*
- splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.*

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. Momenteel biedt de Witte Hoeve aan 19 zorgvragers 24-uurs zorg. Drie van deze zorgvragers zijn momenteel op afstand gehuisvest in het nabij gelegen dorp Sint Anthonis. Deze huisvesting voldoet echter niet langer aan de zorgbehoeften van de betreffende zorgvragers. Dit komt mede door het feit dat ze ouder worden waardoor de hulpvraag veranderd, maar de belangrijkste reden is dat deze zorgvragers moeilijk verstaanbaar gedrag vertonen.

In de regio worden de wachtlijsten van zorgkamers voor deze doelgroep tegelijkertijd steeds langer. De voorkeur voor deze doelgroep gaat uit naar zolang mogelijk thuis wonen, maar dit is niet voor iedereen mogelijk. Wanneer dit niet kan, en dat geldt voornamelijk voor mensen met een intensievere zorgvraag, is het dan fijn als er keuzevrijheid bestaat, zoals bijvoorbeeld het geval is op de Gemertseweg 26.

Het is momenteel echter niet mogelijk om de zorgvragers op de planlocatie te huisvesten, aangezien het bestaande ruimtebeslag van de zorgboerderij al volledig is benut. Er is dan ook geen ruimte binnen de huidige zorgfaciliteiten om nieuwe zorgkamers te realiseren. Gezien het grote tekort aan geschikte huisvesting voor deze zorgdoelgroep, is het noodzakelijk om extra ruimte te creëren. Derhalve is initiatiefnemer voornemens 8 nieuwe zorgkamers te realiseren buiten het bestaand ruimtebeslag.

Ad b. Het is momenteel niet mogelijk om het bestaande ruimtebeslag te intensiveren door middel van meervoudig ruimtegebruik of verticale bouw. De benodigde voorzieningen lenen zich niet voor dergelijk gebruik, aangezien er voldoende ruimte binnen het bouwbeslag vereist is om optimale zorg te kunnen bieden aan de zorgvragers. Om deze reden is initiatiefnemer genooddaakt een nieuw zorggebouw met zorgkamers te realiseren.

Ad c. Er is geen belemmering voor de voortgang van het project, aangezien er geen sprake is van stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan voldoet niet aan de criteria om als stedelijke ontwikkeling te worden gekarakteriseerd, aangezien het plan slechts een uitbreiding van 8 zorgkamers betreft. Volgens uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dient er bij stedelijke ontwikkeling minimaal sprake te zijn van de toevoeging van 12 volwaardige woningen. Daarbij dient te worden benadrukt dat in onderhavig plan geen sprake is van 'zelfstandige woonvoorzieningen'.

Ad d. In het onderhavige plan wordt een deel van het huidige functievlak 'zorgboerderij' verplaatst naar het gebied waar de nieuwe zorgkamers dienen te worden gerealiseerd. Het functievlak wordt daarmee niet vergroot.

Deze locatie is gekozen met het oog op het behouden van bewegingsvrijheid voor de zorgvragers. De zorgvragers mogen vrij bewegen binnen het omheinde deel van het terrein, bestaande uit het grote middenterrein van het perceel. Hierop vinden ook veel activiteiten plaats. Het is hierbij wel van belang dat de begeleiding goed toezicht kan houden. In geval van een escalatie moet er snel kunnen worden ingegrepen of ondersteuning geboden worden aan collega's. Om deze reden is het van belang dat er vanuit alle gebouwen toezicht is op de ruimtes waar de zorgvrager kunnen bewegen. Vandaar dat het nieuwe gebouw naast de centrale vrije ruimte gerealiseerd dient te worden, buiten het huidige bouwperceel, en niet ergens wordt weggestopt.

Ad e. Er is geen sprake van een splitsing van een bouwperceel.

Artikel 5.9 Lagenbenadering wordt benut als hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Hierbij wordt gekeken naar 3 lagen:

- a. *de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. *de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. *de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. Op de onderhavige locatie geldt de aanduiding 'groenblauwe mantel'. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem, evenals de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

In het onderhavige plan is dit gewaarborgd door middel van een landschappelijk inpassingsplan, zie ook bijlage 2. De inpassingsmaatregelen dragen bij aan het water- en bodemsysteem, onder andere door de aanleg van een infiltratiepoel. Bovendien worden de ecologische en landschappelijke waarden versterkt door onderhavig plan. Er zijn verder geen archeologische waarden aan de planlocatie toegekend. In de beleidsnota "Herziening Archeologie Land van Cuijk" wordt onderhavige plangebied echter wel aangeduid als een gebied met een 'hoge verwachtingswaarde'. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk om uitsluitel te bieden over de aanwezigheid van archeologische waarden in dit gebied.

De bouw van het zorggebouw wordt zoveel mogelijk circulair uitgevoerd. Het hemelwater dat op de nieuwe verharding van het zorggebouw valt, stroomt richting de aan te leggen infiltratiepoel. Door de landschappelijke inpassing is er veel groen aanwezig en wordt het water goed opgenomen, zodat het regenwater op de locatie behouden blijft. De toename van groen draagt tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

Ad b. De locatie is in het verleden, in het kader van de voormalige bedrijfsvoering, aangesloten op alle noodzakelijke infrastructuur, zoals energievoorzieningen. Enige aanpassingen aan deze voorzieningen zijn in beperkte mate noodzakelijk, zoals de aanleg van extra parkeervoorzieningen.

Bij de inrichting van het perceel is bovendien rekening gehouden met de inpassing in de omgeving, waarbij aansluiting is gezocht bij elementen van de omgeving zoals het naastgelegen NNB. De effecten op de bovenste laag van de bodem zullen hierdoor juist positief zijn, aangezien deze ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de landschappelijke waarde van de omgeving.

Ad c. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde blijven behouden. Met de inpassing van het perceel worden deze aspecten verder benadrukt. Zie hiervoor ook het in bijlage 2 bijgevoegd inpassingsplan.

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:

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

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 5.11 (zie navolgende paragraaf) Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Ad a en b. Met dit plan wordt ingezet op landschappelijke inpassing. Vanuit de omgeving wordt de beleving van het perceel hiermee verbeterd ten opzichte van een regulier landbouw- of agrarisch perceel. Wanneer gekeken wordt naar de meerwaardecreatie dan kan gezegd worden dat de ontwikkeling een positief effect heeft op sociale aspecten doordat nieuwe zorgkamers worden opgericht voor zorgvragers. Binnen de gemeente is zichtbaar dat het aanbod en vraag van woonvormen voor diverse zorgdoelgroepen niet op elkaar aansluiten. Hierdoor lopen wachtlijsten op. Er is een groeiende behoefte aan zorgkamers met ontmoetingsmogelijkheden en zorg nabij/oproepbaar. Het initiatief voldoet aan de behoefte om voor deze doelgroep een eigen woonplek aan te bieden.

Doordat er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing met veel groen is er sprake van verbetering van de natuurlijke waarden van het gebied. Het zorgt ervoor dat er meer habitat ontstaat voor inheemse diersoorten en dat water minder snel uit het gebied verdwijnt. Onderdeel van het beplantingsplan is dat de aanwezige beplantingselementen in stand worden gehouden.

Binnen de provinciale verordening valt de planlocatie verder binnen de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Attentiezone – stiltegebied', 'Cultuurhistorische waarden', 'Aardkundige waarden' en 'Stalderingsgebied'. Voor de verdere beoordeling van het plan dient getoetst te worden aan onderstaande artikelen:

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

In artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting is gesteld dat een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, een onderbouwing bevat dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een

ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving, welke effecten de ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving en de te beschermen waarden, op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, en op welke wijze de sloop van leegstaande of overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied is het van belang na te gaan of deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt.

Om deze afweging te kunnen maken is het nodig na te gaan welk gemeentelijk beleid ingaat op de ontwikkelingsrichtingen voor verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Voor onderhavig plan is het Ontwerp Omgevingsvisie Land van Cuijk 2050 aangehouden.

In de omgevingsvisie zijn vier deelgebieden beschreven, waarin de kansen en mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen beschreven staan. De planlocatie valt, verwijzend naar de omgevingsvisie, binnen het deelgebied 'Peelkern: innovatief productielandschap'. De koers van dit deelgebied richt zich op een innovatief productielandschap met kleine, functionele dorpen in een grofmazig groenblauw raamwerk. Innovatie en technologie zorgt voor verduurzaming van de intensieve landbouw in agroparken.

Binnen de Peelkern worden verschillende speerpunten benoemd, verdeeld over meerdere 'lagen'. Hieronder worden deze lagen toegelicht. Per laag wordt de wijze waarop de planlocatie hiermee rekening houdt, toegelicht.

- ▶ **Laag 1 – Ondergrond: water, natuur en landbouw.** De gemeente streeft ernaar het waterbeheer van de Peelkern waar mogelijk te vergroten. Dit ter verbetering van de natuur en het landschap. Maatregelen zijn gericht op een betere infiltratie van regenwater, een hogere waterkwaliteit en het herstel van zogenoemde 'wijnstnatuur' op de nu verstoorde breuklijnen in de ondergrond. De gemeente wenst te zorgen voor sturing van grondgebruik zodat het grondwater schoon blijft, aangezien de Peelkern het brongebied is voor de hele gemeente. Daarnaast wenst de gemeente het landelijk gebied te versterken met een grofmazige groenblauwe dooradering in de vorm van houtwallen, dubbele lanen, brede groene bermen en ecologische oeverzones.

Voorgenomen plan is in overeenstemming met deze laag in zoverre dat het plan met diens ontwikkeling voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing, wat positieve effecten heeft op de omgevingskwaliteit van het gebied. Tevens wordt met het plan een infiltratiepoel aangelegd wat het waterbergend vermogen, zij het lokaal, vergroot.

- ▶ **Laag 2 – Netwerken: energie en infrastructuur.** De gemeente zet zich in op het verbeteren van de infrastructuur, onder andere door het verbeteren van bestaande fietsroutes en ontwikkelingen van nieuwe voorzieningen. Daarnaast wenst de gemeente zich in te zetten op het stimuleren van collectieve initiatieven voor autodelen of andere coöperatieve vormen van mobiliteit.

Het voorgenomen plan sluit aan bij deze laag, aangezien voor de zorgboerderij gebruik wordt gemaakt van busjes voor het vervoer van zorgvragers. De uitbreiding van de zorgboerderij leidt niet tot

een verslechtering van het mobiliteitsnetwerk, zoals de fietsroute of de provinciale weg daar sprake is van een minimale vergroting in de mobiliteitsvraag. De zorg en dagbesteding vinden op korte afstand van elkaar plaats, waardoor er eenvoudig naartoe kan worden gewandeld.

- Laag 3 – Occupatie: stedelijke ontwikkelingen. De gemeente zet in op het ontwikkelen van agroparken op bereikbare plekken langs de N277, gericht op productie en verwerking. Het agropark biedt schaalvoordelen en kennisuitwisseling voor technologische oplossingen voor de milieueffecten van de landbouw. Verder wordt in de Peelkern ingezet op vrijwillige hervestiging van intensieve landbouwbedrijven en beperkt ruimte aan aanvullende woningbouw in het gebied. De gemeente behoudt het landelijke en kleinschalige karakter van de Peelkerndorpen met rust, ruimte en gemoedelijkheid als kernkwaliteiten.

Het voorgenomen plan is in overeenstemming met deze beleidslaag, omdat het de (her)vestiging van intensieve landbouwbedrijven niet belemmert. De uitbreiding van een gevoelig object bevindt zich op voldoende afstand van bestaande landbouwbedrijven. Daarnaast richt het plan zich op het behoud van rust, wat essentieel is voor de zorgvragers. Er worden daarom geen lawaaiige activiteiten mogelijk gemaakt. Ook blijft er in zekere mate aandacht voor de agrarische activiteiten in het gebied, doordat de dagbesteding mede wordt vormgegeven door de verzorging van hobbymatig gehouden vee.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het plan passend in de ontwikkelingsrichting van de Peelkern. Het plan voldoet aan de gemeentelijke ontwikkelingsvoorwaarden van het Peelkern daar wordt ingezet op een versterking van de groenblauwe dooradering, landbouwbedrijven niet worden belemmerd met het plan en het plan ook geen belemmering vormt voor het mobiliteitsnetwerk. Derhalve kan gesteld worden dat het plan doorgang kan vinden.

Paragraaf 5.2.2 Voorkomen grondwaterverontreiniging

Voor verontreinigingen in de vaste bodem stelt het Rijk algemene regels op, waar de gemeente verantwoordelijk is voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. Wanneer de grondwaterkwaliteit negatief beïnvloed wordt door een verontreiniging in de vaste bodem of in het grondwater kan de provincie hiervoor regels stellen.

De bescherming van de grondwaterkwaliteit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van provincie, gemeenten en waterschappen. Hierbij is er een regierol voor de provincie, gelet op de specifiek aan de provincie (wettelijk) toegekende taken. De provincie is op grond van de Omgevingswet verantwoordelijk voor de kwaliteit en bescherming van het grondwater evenals het behalen van de Kaderrichtlijn Water (KRW)-doelen in grondwaterlichamen. Hiertoe is een beleidskader opgesteld wat is opgenomen in het regionaal waterprogramma waarin -gebiedsgericht- is afgewogen welk beschermingsniveau tegen verontreiniging van het grondwater gewenst is. Het beleidskader legt vast op welke wijze bepaald wordt of er maatregelen gericht op een bodem- of grondwaterverontreiniging noodzakelijk zijn en waar dit geborgd moet worden door het stellen van (instructie)regels aan activiteiten.

Uitgangspunt is dat regels noodzakelijk zijn om te voorkomen dat er achteruitgang van de grondwaterkwaliteit plaatsvindt (preventieve maatregelen) of om de grondwaterkwaliteit te verbeteren (curatieve maatregelen), als er sprake is van

gevaar voor het grondwater, of als gevaar niet valt uit te sluiten. Of er sprake is van gevaar is niet alleen afhankelijk van de stof (omvang en concentratie van een verontreiniging) maar wordt gerelateerd aan de mate waarin het naast een bedreiging van het grondwater als geheel ook één van de doelstellingen m.b.t. de kwetsbare gebieden (oppervlaktewaterlichaam, water bestemd voor menselijke consumptie en natte natuur) kan bedreigen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van een zorgboerderij. Met dit plan worden acht nieuwe zorgkamers gerealiseerd. De exploitatie van een zorgboerderij, waar zorgvragers worden verzorgd en dagbesteding wordt aangeboden, heeft logischerwijs geen negatieve invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is in het plangebied immers geen sprake van milieuverontreinigende activiteiten.

Daarnaast wordt met dit plan de agrarische functie gewijzigd naar een maatschappelijke functie. Hierdoor worden toekomstige agrarische hoofdactiviteiten die mogelijk wel effect hebben op de grondwaterkwaliteit uitgesloten. Tevens wordt, met het oog op de gezondheid van de zorgvragers, een spuitvrije zone van 50 meter aangehouden op de agrarische gronden van initiatiefnemers. Dit voorkomt verdere grondwaterverontreiniging in het gebied doordat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt beperkt.

Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg:

1. Een omgevingsplan ter plaatse van de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting tussen de 55 dB L_{den} en 60dB L_{den} als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.
2. Een omgevingsplan ter plaatse van de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidbelasting van 60 dB L_{den} of hoger als:
 - a. alle gevels waar de geluidbelasting 60 dB L_{den} of hoger is worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel; en
 - b. er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.
3. Als de realisatie van een geluidluwe zijde vanwege stedenbouwkundige redenen niet inpasbaar is, wordt in afwijking van het eerste en tweede lid, onder b, een geluidluwe plek gerealiseerd.
4. In het geval dat de geluidgevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom ligt, kunnen de waarden, bedoeld in de aanhef van het eerste en tweede lid, worden verhoogd met 5 dB(A).

Doorwerking plangebied

Bovengenoemd artikel wordt met het voorliggende plan afdoende geborgd. Met betrekking tot de attentiezone geluid van de provinciale weg kan, verwijzend naar het akoestisch rapport in de bijlage bij deze motivering, worden geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van het beoogde geluidsgevoelige gebouw aan de Gemertseweg 26 te Oploo maximaal 50 dB bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de eerste drie voorwaarden die bovengenoemd artikel stelt. Er hoeft geen geluidgevoelige gevel of zijde te worden aangehouden. Daarnaast ligt het plangebied buiten de bebouwde kom, waardoor de vierde voorwaarde niet van toepassing is.

Artikel 5.29 Externe werking stiltegebied

Een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone stiltegebied:

1. Houdt bij een evenwichtige toedeling van activiteiten en functies rekening met het behoud van de stilte en rust in het daarbinnen gelegen Stiltegebied; en
2. stelt als aanvaardbare geluidbelasting vanwege het houden van een evenement een grenswaarde van 50 dB(A) LAeq , 24 uur, op 1,5 m hoogte, op de grens van het Stiltegebied.

Doorwerking plangebied

Bovengenoemd artikel wordt met het voorliggende plan afdoende geborgd. Binnen het plangebied vinden geen activiteiten plaats die in enige mate geluidsoverlast veroorzaken voor het naastgelegen stiltegebied. Het plan voorziet in een uitbreiding van de zorgboerderij, waar 24-uurszorg wordt geboden aan zorgvragers met een beperking. Daarnaast wordt op een van de locaties dagbesteding aangeboden. Deze activiteiten leiden logischerwijs niet tot geluidsoverlast, aangezien sprake is van normaal gebruik van de gronden.

Verder vinden er binnen het plangebied geen evenementen plaats, aangezien met het onderhavige plan een verbod op dergelijke activiteiten geldt. Gelet op het voorgaande is bovengenoemd artikel daarmee afdoende gewaarborgd.

Artikel 5.43 Aardkundige waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Aardkundige waarden:

- a. is mede gericht op het behoud het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart ;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden bij bodemverstorende activiteiten; en
- c. houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken en betreft daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.

Doorwerking plangebied

De locaties aan de Gemertseweg 22 en 26 te Oploo liggen binnen het aardkundig waardevolle gebied 'Peelrandbreukenstelsel', een geologische breuklijn. Slechts op enkele plaatsen is de Peelrandbreuk daadwerkelijk aan de oppervlakte zichtbaar, zoals in de omgeving van het Annabos bij Uden, Liessel en Neerkant, en de Wilbertsput bij Meijel. In onderhavig plangebied is de breuklijn niet zichtbaar. Er zijn geen zichtbare aardkundige verschijnselen aanwezig, zoals steilranden, breuktrekken, wijstgronden, hydrologische scheidingen of abrupte veranderingen in de vegetatie.

Op basis van modellen van de ondergrond blijkt er alleen sprake te zijn van de oostelijke breuklijn. De westelijke breuklijn komt niet in de modellen terug. Het nieuwe gevoelige gebouw ligt binnen het zoekgebied van de westelijke breuklijn op de Gemertseweg 26. Voor de locatie aan de Gemertseweg 22 (oostelijke breuklijn) worden geen bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd. Daarom kan worden gesteld dat deze locatie geen afbreuk doet aan de aardkundige waarden van het gebied.

Op de Gemertseweg 26 vinden wel bodemverstorende werkzaamheden plaats voor de realisatie van de zorgkamers. De breuklijn is hier echter niet zichtbaar aan de oppervlakte. Pas vanaf 10 tot 12 meter onder maaiveld wordt de breuk in de bodemopbouw herkenbaar. Aangezien de bouw geen werkzaamheden dieper dan 10 meter omvat, blijven de aardkundige waarden behouden.

Artikel 5.46 Groenblauwe waarden

Een omgevingsvergunning ter plaatse van Groenblauwe waarden:

- a. sterkt 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.

Doorwerking plangebied

De locatie bevindt zich in de gebiedsaanduiding “Groenblauwe Mantel”. Met dit plan wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om de biodiversiteit in het plangebied te behouden en te versterken. Hiertoe wordt voorzien in gebiedseigen beplanting en de aanleg van extra groen.

Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van extra verharding. Om wateroverlast in het plangebied te voorkomen, wordt een infiltratiepoel aangelegd die het hemelwater van de verharding opneemt, waarna het water ter plaatse kan infiltreren. Eventuele bijdragen die niet direct worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het eigen plangebied, worden gestort in het kwaliteitsfonds van de provincie. Hiermee is voldoende aandacht besteed aan de groenblauwe waarde van het gebied.

Voorts vinden op de locaties geen activiteiten plaats die in zekere mate milieuverontreiniging veroorzaken. Ook daarmee wordt bijgedragen aan het behoud en herstel van de groenblauwe waarden in het gebied.

Artikel 5.65 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij

1. Een omgevingsvergunning ter plaatse van Beperkingen veehouderij bepaalt in afwijking van Artikel 5.63 dat:
 - a. Vestiging van, omschakeling naar of uitbreiding van een veehouderij is uitgesloten; en
 - b. Een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten.
2. Als bestaande oppervlakte van een bouwwerk geldt de oppervlakte die:
 - a. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
 - b. gebouwd mag worden op grond van een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een veehouderij die voldoet aan één van de volgende criteria:

- a. de veebezetting bedraagt niet meer dan 2.75 GVE /ha, berekend over de grond die volgens de gecombineerde opgave voor de veehouderij in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 km van de bedrijfslocatie;
- b. ten minste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die volgens de gecombineerde opgave voor de veehouderij in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 km van de bedrijfslocatie;
- c. via een jaarlijkse rapportage uit BEX is aangetoond dat de veehouderij :
 - i. ten minste 95% van het ruwvoer, zoals gras en mais, uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die volgens de gecombineerde opgave voor de veehouderij in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 km van de bedrijfslocatie; en
 - ii. ten minste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig is uit ruwvoer, zoals gras en mais;
- d. de dieren worden uitsluitend of in hoofdzaak gehouden ten behoeve van natuurbeheer.

Doorwerking plangebied

Het genoemde artikel is niet van toepassing op het onderhavige plan, aangezien hier geen sprake is van uitbreiding, omschakeling of vestiging van een veehouderij. Hoewel op de locatie nog een vergunning voor melkrundvee aanwezig is, zal deze met het plan worden ingetrokken. Op de locatie zullen enkel hobbymatig dieren worden gehouden ten dienste van de zorgboerderij en de dagbesteding. Voorts dient de uitbreiding van het ruimtebeslag uitsluitend ter ondersteuning van de uitbreiding van de zorgactiviteiten op de locatie voor zorgvragers met een beperking. Het voorgenomen plan is daarmee in overeenstemming met de aanduiding die op deze locatie geldt.

Artikel 5.76 Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf

1. Een omgevingsplan ter plaatse van een Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf voorziet in de toedeling van een passende functie of gebruiksactiviteit op locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:
 - a. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf RBV: Regeling beëindiging veehouderijtakken (RBV);
 - b. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf BIV: Subsidieregeling beëindiging intensieve veehouderijen Noord-Brabant (BIV);
 - c. Sanerings- en verplaatsingslocatie GTB: Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden Noord-Brabant (GTB);
 - d. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf VIV: Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);
 - e. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf SUN: Subsidieregeling urgentiegebieden Noord-Brabant 2016 (SUN);
 - f. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf Srv: Subsidieregeling sanering varkenshouderijen;
 - g. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf MGA: Maatregel Gerichte Aankoop;
 - h. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf Lbv: Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties;

- i. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf Lbv-plus: Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties-plus;
 - j. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf Lbv kleinere sectoren: Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties, kleinere sectoren;
 - k. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf MGB: Maatregel Gebiedsgerichte Beëindiging;
 - l. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf LVVP: Landelijke verplaatsingsregeling veehouderijen met piekbelasting.
2. Het omgevingsplan waarin een passende functie of gebruiksactiviteit wordt toebedeeld aan een agrarisch bedrijf als bedoeld in het eerste lid, voorkomt dat op de slooplocatie nieuwe bebouwing wordt opgericht door het bouwperceel te verkleinen tot een bij die functie of gebruiksactiviteit passende omvang.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan is in overeenstemming met artikel 5.76 van het omgevingsplan. Op de locatie is momenteel geen agrarisch bedrijf (meer) gevestigd. Met dit plan wordt de zorgboerderij, die momenteel op de locatie wordt geëxploiteerd, uitgebreid. Deze bedrijvigheid is passend binnen een maatschappelijke functie waarvoor een functiewijziging van het perceel wordt beoogd.

Er is op dit moment geen volwaardig veehouderijbedrijf aanwezig. Hoewel er nog een vergunning geldt voor melkrundvee, wordt deze vergunning met de vaststelling van dit plan ingetrokken. Op de locatie worden uitsluitend dieren gehouden voor hobbymatig gebruik.

Alle bouwwerken worden in het bouwperceel geconcentreerd. Het bouwperceel is daarmee passend bij de omvang van de activiteiten. Er is geen ruimte in het voorgenomen bouwperceel voor extra ruimtebeslag.

Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit

1. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:
 - a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
 - b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
 - c. dit geen betrekking heeft op:
 - i. en kantoor met baliefunctie;
 - ii. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en
 - iii. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking .
2. Het omgevingsplan regelt:
 - a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
 - b. een bij de omgeving passende maximale omvang;
 - c. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;
 - d. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
 - e. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en

- f. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.
3. Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:
 - a. en bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein ;
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
 - c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
4. Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Doorwerking plangebied

Op onderhavige locatie is reeds sprake van een niet-agrarische activiteit in zoverre dat op de locatie reeds sprake is van de exploitatie van een zorgboerderij met dagbesteding. De huidige zorgboerderij bevindt zich op agrarische gronden, voortkomend uit de voormalige veehouderij die hier aanwezig was. Met de beoogde uitbreiding van de zorgboerderij krijgt de locatie echter een volwaardige maatschappelijke functie. Het plan betreft daarom in zoverre geen nieuwvestiging van een niet-agrarische activiteit.

Wel gaat het om een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, waarvoor voorwaarde 4 van toepassing is. De uitbreiding vormt geen belemmering op planologisch of milieukundig vlak, daar er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de provinciale weg en bedrijvigheid van derden, waardoor geluids- geur of stofhinder wordt voorkomen. Daarnaast is er voldoende afstand tot omliggende bebouwing en bedrijvigheid, waardoor de uitbreiding zelf geen beperkingen oplegt voor ontwikkelingen van bedrijvigheid in de omgeving.

Voorts past de exploitatie van een zorgboerderij goed binnen het landelijke karakter van de gemeente. Een zorgboerderij combineert immers zorgverlening met kleinschalige agrarische activiteiten, die van nature in het buitengebied voorkomen.

Verder is met het plan vastgelegd tot hoever de reikwijdte van het plan strekt. Dit is gedaan door de aanduiding van het toegestane oppervlak voor de betreffende locaties op te nemen. Daarnaast is opgenomen dat voor de locatie aan de Gemertseweg 26 momenteel **maximaal 24 zorgkamers** zijn toegestaan. Voorts zorgt de uitbreiding niet voor een minimale publieksaantrekkende werking. Hoewel er mogelijk extra bezoek komt voor zorgvragers die thans niet op de locatie worden verzorgd, worden enkele van deze zorgvragers nog verzorgd op een locatie in Sint Anthonis. Met dit plan zullen zij eveneens worden verzorgd aan de Gemertseweg 26, waardoor het aantal verkeersbewegingen naar Sint Anthonis juist afneemt.

3.2.3

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' van de omgevingsverordening is gesteld dat een omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van 8 nieuwe zorgkamers. Dit betreft een categorie 3 ontwikkeling, waarbij een landschappelijke inpassing benodigd is. Deze is opgenomen in bijlage 2.

Voorts wordt, verwijzend naar paragraaf 3.3.3. een bedrag van €38.900 gestort in het fonds ruimtelijke kwaliteit. Deze storting is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.11.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

Op 27 januari 2014 is de structuurvisie Buitengebied vastgesteld. In dit document wordt het beleid van de voormalige gemeente Sint Anthonis voor het buitengebied vastgelegd. Het gebied waarin de locatie gelegen is wordt gekenmerkt als 'Deelgebied 3, Dynamisch areaal'.

Figuur 9

Uitsnede deelgebieden



Dit deelgebied wordt gekenmerkt door het middenschalige karakter van het landschap en het heeft geen gesloten kamerstructuren. Om de kernen Stevensbeek en Westerbeek zijn er akkerbouw- en veehouderij (melk- en intensieve) bedrijven aanwezig. Het deelgebied kenmerkt zich door solitaire bebouwing in en buiten de

kernrandzone en door dichte en halfopen linten buiten de kernen. In dit gebied is vooral agrarische dynamiek aan de orde. In de linten komt juist veel niet agrarische dynamiek voor.

Het Dynamisch Areaal, is door zijn middelschaligheid bij uitstek het gebied van de gezinsbedrijven, eventueel in combinatie met verbrede landbouw. Doorontwikkeling van de primaire agrarische sector ligt hier minder voor de hand.

In dit gebied liggen bij uitstek kansen voor cross-overs en de ontwikkeling van nieuwe plattelandsconcepten. Met allerlei vormen van verbreding en nevenactiviteiten, waarbij inhaken op de synergie waarde van de multifunctionaliteit van het gebied een pluspunt vormt. Duurzaamheid staat daarbij steeds voorop.

Nieuwe ontwikkelingen in dit deelgebied moeten de kernwaarden van het gebied versterken en dus ook niet belemmerend zijn naar de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Het is en blijft immers een agrarisch gebied, waar agrarische ondernemers moeten kunnen bedrijfsvoeren. Gezien de aard van het gebied zal de gemeente de behoefte aan al dan niet gefaseerde omschakeling naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ondersteunen.

Nieuwe ontwikkelingen zullen ook niet verstorend mogen zijn op de voorzieningenniveaus van de dorpen.

Voorwaarden

De huidige bestemming van de planlocatie is 'Agrarisch – Grondgebonden' en 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming wordt middels het TAM-omgevingsplan gewijzigd van agrarisch naar 'Maatschappelijk' met bijbehorende functieaanduidingen. Binnen bovenstaand beleid is de uitbreiding van het bestaande zorgbedrijf met extra zorgkamers mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

In het beleid is aandacht geschonken aan diverse zorgdoelgroepen voor passende en gewenste woonvormen. Specifiek voor mensen met een verstandelijke beperking: "In aantallen lijkt er een klein overschot aan plekken te zijn voor mensen met een verstandelijke beperking, niet aangeboren hersenletsel of ernstig meervoudige beperking". Dit vertelt echter niet het volledige verhaal. Aanbod en vraag sluiten niet goed op elkaar aan. Er zijn immers te weinig zorgplekken beschikbaar voor deze zorgvragers, waardoor wachtlijsten oplopen.

Er is een overschot aan geclusterde groepswoningen met gedeelde voorzieningen, omdat hier steeds minder vraag naar is. Tegelijkertijd is er een groeiende behoefte aan zelfstandige zorgbedrijven met ontmoetingsmogelijkheden en zorg nabij/oproepbaar (gespikkelde woningen). Dit past ook bij de landelijke beweging. Ook voor deze doelgroep wordt gestreefd naar meer zelfstandigheid. Ook wordt deze doelgroep steeds ouder en komt dementie vaker voor. Dit vraagt om een andere inrichting van het woningaanbod en de zorg. Met onderhavig project wordt hierop aangesloten door zorgkamers toe te voegen voor mensen met een verstandelijke beperking, welke meer zelfstandigheid willen, een eigen woonplek, maar tegelijkertijd ook de noodzakelijke 24/7 begeleiding beschikbaar is.

Er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Het inpassingsplan is toegevoegd in bijlage 2. In deze motivering worden verder de overige voorwaarden zoals milieu en parkeer- en verkeersoverlast getoetst.

3.3.2

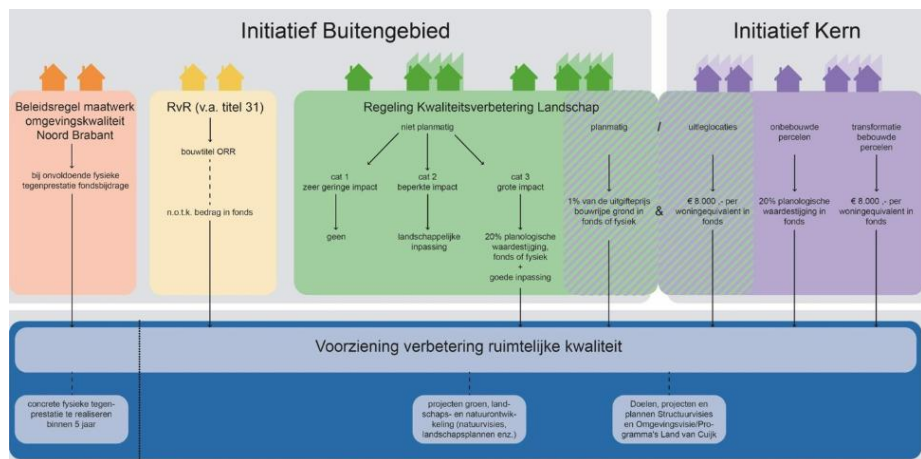
Regeling Kwaliteitsverbetering

Op grond van artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' van de TAM-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, wordt gesteld dat

ontwikkeling in het buitengebied (landelijk gebied) alleen kunne plaatsvinden als die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Tevens kan er bij grote ontwikkelingen een passende financiële bijdrage worden gevraagd voor het landschapsfonds.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan bijvoorbeeld omvatten de landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing of het behouden en herstellen van cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Aanvullend op bovenstaande artikel, heeft de gemeente Land van Cuijk op 17 juni 2023 de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap vastgesteld. Deze Regeling gaat ervan uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd. Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, zijn drie categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling.



Impact:	Maatregel:
1. geen of verwaarloosbare impact	1. geen tegenprestatie
2. een beperkte impact	2. goede landschappelijke inpassing
3. aanzienlijke impact	3. Berekende kwaliteitsverbetering van het landschap (20% van de grondwaardevermeerdering)

Wanneer sprake is van een berekende tegenprestatie is het aan de ondernemer om er voor zorg te dragen dat deze wordt gerealiseerd. Het is ook mogelijk om de verlangde tegenprestatie te realiseren door het storten van een financiële bijdrage in het landschapsfonds. De gemeente neemt daarmee de verplichting van het realiseren van kwaliteitsverbetering over van de betreffende ondernemer. Het landschapsfonds wordt besteed aan de uitvoering van aangewezen projecten ter verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Het berekende bedrag dient echter allereerst besteed te worden aan een goede landschappelijke inpassing op eigen erf/kavel, ook al kunnen de kosten hiervan hoger zijn dan het berekende

bedrag. Pas daarna kan het eventuele restant in het gemeentelijke Landschapsfonds worden gestort.

De ontwikkeling in onderhavige situatie betreft het realiseren van een zorggebouw met extra zorgkamers. Dit betreft een categorie 3 ontwikkeling. De initiatieven die binnen deze categorie vallen, zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Een voorwaarde voor dit type ontwikkelingen is, dat er een kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden ter waarde van minimaal 20% van de waardevermeerdering (bestemmingswaarde toekomstige situatie met gerealiseerd plan minus bestemmingswaarde nu). Dit is exclusief de benodigde kosten voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Dit is namelijk bij alle ontwikkelingen een basisvoorwaarde. De berekende kwaliteitsverbetering, genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen) komt daarbovenop. In navolgende tabel staat de berekening van de bijdrage.

Project.	Gemertseweg 22/26			
Plaats	Oploo			
<i>Uitgangspunten</i>				
			per m2	
Waarde agrarisch bouwvlak			€ 1.12f	
Waarde agrarische grond			€ 1.12f	
Waarde bedrijfswoning			€ 1.12f	
Waarde Maatschappelijk bebouwd			€ 1.12f	
Waarde Maatschappelijk onbebouwd			€ 1.12f	
Waarde Groen			€ 1.12f	
Omvang Plangebied		26.330	m2	
<i>Waarde huidige situatie:</i>				
Agrarische grond	10.792	waarde:	€ 1.12f	
Agrarisch bouwvlak	14.438	waarde:	€ 1.12f	
Agrarisch bedrijfswoning (incl. erf/tuin)	1.100	waarde:	€ 1.12f	
Totaal omvang plangebied	26.330	Totaal waarde plangebied:	€ 1.12f	
<i>Waarde toekomstige situatie</i>				
oppervlakte maatschappelijk bebouwd	3.850	waarde:	€ 1.12f	
oppervlakte maatschappelijk onbebouwd	17.070	waarde:	€ 1.12f	
oppervlakte groen	5.410	waarde:	€ 1.12f	
Totaal omvang plangebied	26.330	Totale waarde plangebied:	€ 1.12f	
Toename waarde huidige en toekomstige situatie:	€ 1.12f	20% van waardevermeerdering	€ 1.12f	
Investing:				
<i>De investering welke gepleegd wordt bedraagt:</i>				
Aanschafkosten en plantkosten (o.b.v. STILA)	€ 1.12f			
Onderhoud (o.b.v. STILA)	€ 1.12f			
Totaal	€ 1.12f			
Nog te investeren bedrag	€ 1.12f			

De berekende bijdrage wordt deels gebruikt voor de inpassing van het perceel, terwijl het resterende bedrag wordt besteed aan het gemeentelijke Landschapsfonds. Dit zorgt voor een voldoende investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de berekening van aanschafkosten en de kosten voor het onderhoud wordt verwezen naar de bijlage 2.2.

3.3.3 Tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Land van Cuijk 'bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013'

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013', vastgesteld op 04-02-2015, "Buitengebied, Veegplan 1", vastgesteld d.d. 10 maart 2016, "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis", vastgesteld d.d. 23 augustus 2016 en "Veegplan 4", vastgesteld d.d. 12 oktober 2017. De locatie heeft de planlocatie de functie 'Agrarisch – Grondgebonden' en 'Agrarisch met waarden'. Voor de gronden waar de functie 'Agrarisch – Grondgebonden' geldt, geldt eveneens de functieaanduiding 'zorgboerderij' en de maatvoering 'Maximum bebouwd oppervlak (m2): 1360'. Ten slotte valt de gehele planlocatie binnen de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'.

Figuur 10

Uitsnede tijdelijke deel omgevingsplan



De locatie aan de Gemertseweg 26 is gekoppeld aan de locatie Gemertseweg 22. De Gemertseweg 22 heeft eveneens de functie 'Agrarisch – grondgebonden'. Voor deze locatie gelden verder de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – dagrecreatie' en 'specifieke vorm van recreatie – 7'. Verder valt deze locatie binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – groenblauwe mantel'.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023', vastgesteld 04-04-2024.

Onderhavige ontwikkeling is in strijd met de regels die gelden voor gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden'. Ten eerste valt dit gedeelte van de locatie buiten de functieaanduiding 'zorgboerderij'. Ten tweede stelt Artikel 10.2.1 van het bestemmingsplan dat op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens:

- a. *kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik, waarvan de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 en 5 meter en de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;*
- b. *bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarvan de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 en 4,5 meter mag bedragen;*
- c. *een schuilgelegenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuilgelegenheid', waarvan de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 2 en 3 meter mag bedragen.*

Gezien het bovenstaande is initiatiefnemer voornemens de huidige functie op deze locatie te wijzigen. De functie van de locatie waar de huidige zorgkamers zich bevinden, 'Agrarisch – Grondgebonden', zal worden gewijzigd naar 'Maatschappelijk'. Tevens wordt hier de functieaanduiding 'zorgboerderij' aan

toegevoegd, met de bepaling dat in de bedrijfsgebouwen 24-uurszorg voor zorgvragers plaatsvindt.

De huidige functie van de grond waar de nieuwe zorgkamers gerealiseerd dienen te worden, 'Agrarisch met waarden' zal eveneens worden gewijzigd naar 'Maatschappelijk'. Aan de specifieke locatie van de nieuwe zorgkamers inclusief de uit te breiden parkeerplaats, zal eveneens de functieaanduiding 'zorgboerderij' worden toegevoegd, inclusief de bepaling dat in de bedrijfsgebouwen 24-uurszorg voor zorgvragers plaatsvindt. Aan de omliggende gronden zal de functieaanduiding 'dierenweide' worden toegevoegd.

Om te voorkomen dat de omvang van het huidige functievak 'zorgboerderij' in het beoogde plan met de realisatie van een nieuw zorggebouw wordt vergroot, is initiatiefnemer voornemens een gedeelte van dit vlak te verplaatsen naar de locatie van het nieuwe zorggebouw. Dit houdt in dat een strook grond aan de westzijde van de Gemertseweg 26 wordt verplaatst naar de beoogde locatie van de zorgkamers. De strook grond dat hierdoor vrijkomt, zal de functie 'Groen' krijgen.

Verder beschikt de Gemertseweg 26 momenteel over 1521 m² aan bedrijfsbebouwing, waar volgens de geldende maatvoering slechts 1360 m² is toegestaan. Daarnaast zijn er 94 m² aan schuilgelegenheden voor de dieren aanwezig. Met de nieuwbouw van het zorggebouw (655 m²) komt het totaal bebouwingsoppervlak op 2270 m². Derhalve is de initiatiefnemer voornemens de maximale maatvoering op de Gemertseweg 26 te verhogen naar 2270 m².

Aangezien de Gemertseweg 26 gekoppeld is aan de Gemertseweg 22, waarvan de functie eveneens 'Agrarisch – Grondgebonden' is, is initiatiefnemer voornemens om ook deze functie te wijzigen naar 'Maatschappelijk'. Voor de Gemertseweg 22 zal de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dagrecreatie' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – 7' worden toegevoegd, zodat het houden en verzorgen van dieren ten behoeve van de zorgboerderij op deze locatie toegestaan blijft, zoals dat momenteel ook het geval is. Op de locatie Gemertseweg 22 is verder ook een bedrijfswoning aanwezig, waarvoor eveneens een functieaanduiding voor zal worden opgenomen. De toevoeging van deze functieaanduiding is noodzakelijk gezien de functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk'.

Om bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een TAM-omgevingsplanprocedure te worden doorlopen.

4

ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelings-besluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Verantwoording

Hoewel de uitbreiding van een zorgboerderij in de vorm van zorgkamers in beginsel onder onderdeel J (stedelijk ontwikkelingsproject), categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit valt, wordt de realisatie van 8 zorgkamers niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit. Het Omgevingsbesluit is daarom niet van toepassing en een meldnotitie m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Het plan kan doorgang vinden.

4.2

BODEM

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- ▶ beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- ▶ evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- ▶ duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende

of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- ▶ Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- ▶ Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- ▶ Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- ▶ Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking projectgebied

De huidige functie van het perceel is agrarisch. Omdat er nieuwe zorgkamers worden gerealiseerd, worden nieuwe gevoelige functies opgericht. Om deze reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodem Inzicht op 3 september 2024 (projectnummer B3502). Onderstaand is de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Voor een uitwerking van dit onderzoek, wordt verwezen naar bijlage 3.

Vooronderzoek

Uit het verrichte vooronderzoek zijn geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. De locatie wordt als onverdacht beschouwd. De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Vanuit de direct omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater boven streefwaarden aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Bodemonderzoek onverdachte locatie

Tijdens het verrichte veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond bij de meetpunten. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 3, zijn gehalten aan zware metalen gemeten boven de voorkeurswaarden. De kwaliteit van het grondwater voldoet echter aan de richtlijnen van de Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde realisatie van 8 nieuwe zorgkamers.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten de onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Voorts is de locatie aan de Gemertseweg 22 reeds in 2018 onderzocht. In combinatie met het feit dat op deze locatie geen bouwplannen voorzien zijn, is een bodemonderzoek voor deze locatie niet benodigd.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het milieuaspect "Bodem" geen belemmeringen vormt voor onderhavig initiatief.

4.3 **GELUID**

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsspoor geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- ▶ het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- ▶ het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- ▶ het bevorderen van bronmaatregelen;
- ▶ het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- ▶ het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidsgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

4.3.1 *Wegverkeerslawaaï*

Wanneer een geluidsgevoelige functie wordt opgericht in de zone langs een weg of spoorweg is de Bkl van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Bkl de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij een dergelijk zorggebouw is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij vaststelling van het omgevingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de oprichting van een nieuw zorggebouw aan de Gemertseweg 26 te Oploo. Er zal toetsing plaats moeten vinden voor wegverkeerslawaaï in verband met de directe ligging van de nieuwe gevoelige functie aan de Gemertseweg.

Er is dan ook voor de beoogde ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd door G&O consult op 4 juli 2024 en heeft het kenmerk 2096ao0124. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

Conclusies en aanbevelingen

Ter plaatse van de gevels van het beoogde zorggebouw aan de Gemertseweg 26 te Oploo bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke weg ten hoogste 45 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Ter plaatse van de gevels van het beoogde zorggebouw aan de Gemertseweg 26 te Oploo bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de provinciale weg ten hoogste 50 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB.

De gezamenlijke geluidbelasting bij het planproject heeft bij het zorggebouw een dermate geluidsbelasting dat een standaard karakteristieke geluidwering van

geveldelen (GA;K) van 20 dB afdoende is om een binnenwaarde van 33 dB, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 4.103, te waarborgen.

Ter hoogte van het terras aan de noordelijke gevel van het zorggebouw, heerst een overwegend redelijke milieukwaliteit. Ter hoogte van de westelijk gelegen binnenplaats, heerst een overwegend goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er overwegend sprake is van een redelijke tot goede woon- en leefklimaat ter hoogte van de buitenruimtes. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

4.3.2 Industrielawaai

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geluidsgevoelige objecten opgericht door het uitbreiden van het bestaande zorgbedrijf met 8 nieuwe zorgkamers. Er moet worden gekeken of hier sprake kan zijn van overlast door industrie. Conform paragraaf 4.1.1 liggen de nieuwe zorgkamers op voldoende afstand van omliggende bedrijven. Het aspect 'industrielawaai' zal geen belemmering zijn voor de planvorming.

4.3.3 Railverkeer

In de omgeving van het plangebied is op ruimt 8,8 kilometer afstand een spoorwegverbinding gelegen (spoor 32200 en 32300). Gezien deze afstand kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidshinder als gevolg van spoorwegverkeerslawaai.

4.4 TRILLINGEN

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk zijn regels m.b.t. het aspect 'trillingen' opgenomen. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (Opa). Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk.

Doorwerking projectgebied

In onderhavige situatie is sprake van de uitbreiding van de bestaande zorgboerderij met 8 nieuwe zorgkamers. Een zorgkamer valt binnen de categorie 'trillinggevoelig gebouw'. Echter gezien de ligging waarbij er in de directe nabijheid geen bedrijven of andere activiteiten aanwezig zijn welke in grote mate trillingen veroorzaken, vormt het onderdeel 'trillingen' geen belemmering voor onderhavig initiatief. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf ligt immers op circa 120 meter afstand, gemeten vanaf de gevel van het zorgkamercomplex aan de Gemertseweg 26 tot aan het bouwvlak van het (agrarische) bedrijf.

Verder mag de ontwikkeling zelf ook geen hinder door trillingen veroorzaken voor in de omgeving aanwezige functies. Op het perceel aan de Gemertseweg 26 vinden geen activiteiten plaats die trillingen kunnen veroorzaken. Het onderdeel 'trillingen' vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5

LUCHTKWALITEIT

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM₅) voor toetsing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt immers nauwelijks voor.

In aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden ten aanzien van PM₁₀. Oplooi ligt echter niet binnen een aandachtsgebied als hiervoor bedoeld.

Gemeente Land van Cuijk toetst verder aan luchtkwaliteit en de representatieve blootstelling als het initiatief in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM projecten

De wet maakt namelijk onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieraantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

Doorwerking projectgebied

Het project heeft met de beoogde uitbreiding van de zorgboerderij in de vorm van zorgkamers en bijbehorend groen geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het betreft een uitbreiding van het aantal zorgkamers. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarmee licht toe. Er wordt aangesloten bij de cijfers voor verpleeg- en verzorgingstehuizen die zijn vastgelegd in de "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van de CROW. Hier zijn maximaal 0,7 bewegingen per dag per wooneenheid (in dit geval kamers) vastgelegd. Voor onderhavige locatie betekent dit 5,6 extra bewegingen per dag. In totaal zullen er, op basis van de 24 zorgkamers, 16,8 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. Dit aantal is ingevoerd in de NIBM tool versie 24 april 2024.

Figuur 11

NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16,8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	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-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de NIBM tool blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet in betekende mate is.

Voor het woon- en leefklimaat is gekeken naar de kaarten van het RIVM. Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

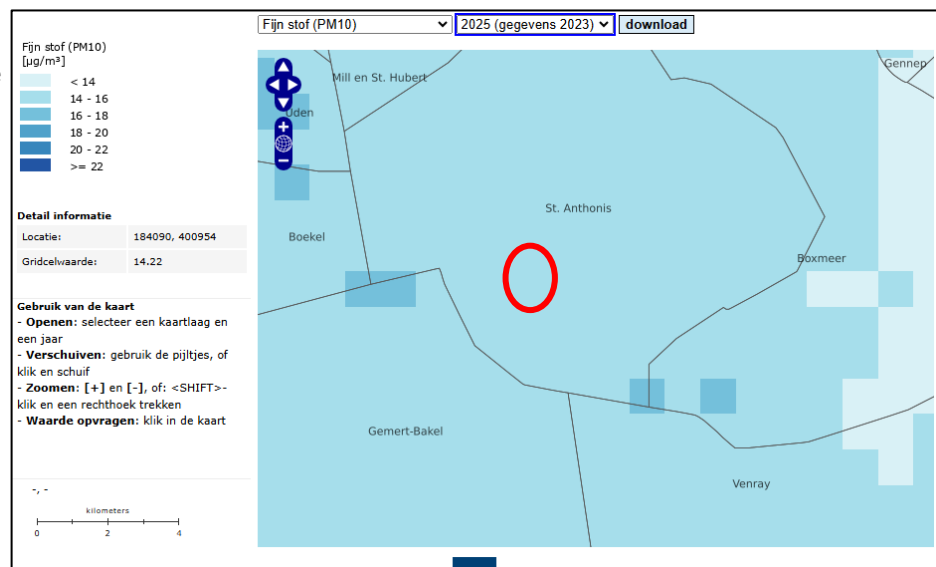
Ter hoogte van het projectgebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof PM₁₀ 14,22 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijn stof PM_{2,5} 7,986 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof NO₂ 9,58 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2025 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

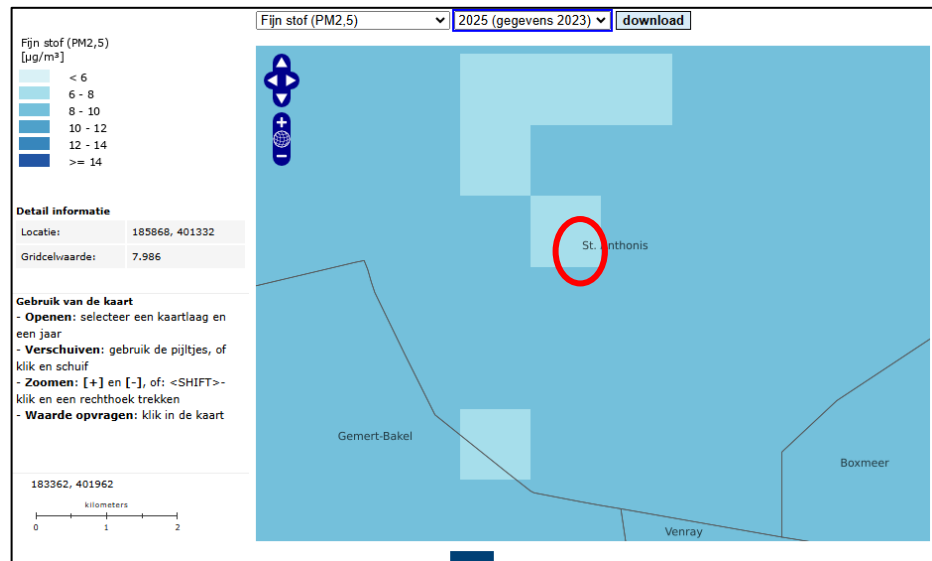
Figuur 12

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM10.



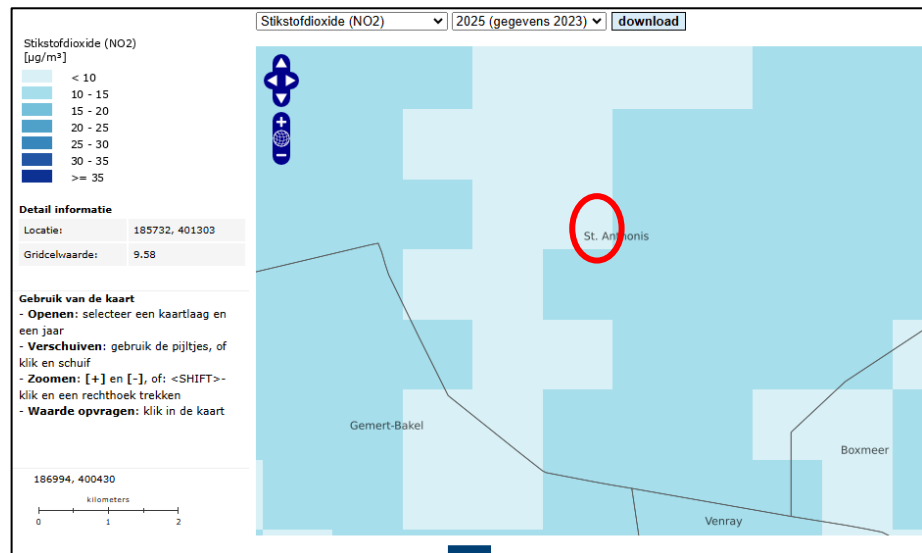
Figuur 13

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM2,5.



Figuur 14

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart NO2.



4.6

GEUR

De regels met betrekking geur staan in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat, het toetsings- en beoordelingskader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

Geur door activiteiten

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;

- ▶ als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- ▶ de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf

Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De bruidsschat maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Belangen veehouderijen derden

Het nieuw te realiseren zorggebouw met zorgkamers aan de Gemertseweg 26 te Oploo kan aangemerkt worden als zijnde een geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich veehouderijen, welke belemmerd zouden kunnen worden door de nieuw te bouwen zorgkamers.

In de bruidsschat van het Omgevingsplan Land van Cuijk is in artikel 22.101 tabel 22.3.11 en 22.3.12 opgenomen dat voor geur enkel een minimale aan te houden afstand van 50 meter aangehouden dient te worden ten aanzien van houden van landbouwdieren zonder geurnormen, zoals (melk)rundvee en paarden of pony's. Op de Gemertseweg 24 bevindt zich een paardenhouderij. Deze is gelegen op een afstand van ruim 100 meter, waardoor deze niet belemmerd wordt in diens bedrijfsvoering.

Daarnaast bevinden zich in de omgeving enkele andere agrarische bedrijven die zich wel richten op het houden van landbouwdieren met geurnorm, zoals vleesvee, zeugen en vleeskuikens en derhalve een grotere minimale afstand tot het zorggebouw vereisen. Dit betreffen de agrarische bedrijven aan de Gemertseweg 12 (vleesvee), Vlagberg 35A (vleesvee), Peelkant 66 (zeugen) en Eerste Stichting 2 (vleeskuikens), welke gelegen zijn op respectievelijk 1500, 1200, 1500 en 1400 meter. Gezien deze ruime afstanden vormt de oprichting van het zorggebouw ook voor de ontwikkelkansen van deze bedrijven geen belemmering.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het zorggebouw geen negatieve invloed zal hebben op de agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Goed woon- en leefklimaat

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. In december 2024 heeft de gemeente Land van Cuijk de nieuwe beleidsregel 'ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Land van Cuijk 2024' vastgesteld. Uitgegaan moet worden van de normen uit deze beleidsregel.

Om inzicht te geven in het woon- en leefklimaat aangaande de geurbelasting is door G&O Consult een V-stacks berekening uitgevoerd. Onderstaand is de conclusie van dit geuronderzoek weergegeven. Binnen deze berekening worden de vergunde geur emissies van alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de planlocatie gedownload vanuit de Kern Registratie Dierverblijven (KRD). Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

Conclusie geuronderzoek

Aan de hand van de berekende geurcontouren en geurbelasting op het zorgcomplex aan de Gemertseweg 26 te Oploo is de volgende belangenafweging gemaakt:

- is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)

Uit de beoordeling kan de volgende deelconclusie worden getrokken:

- Het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrond belasting voldoet aan het acceptabele geurniveau van 19 ouE/m³ in het buitengebied.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het zorgcomplex aan de Gemertseweg 26 te Oploo een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

Figuur 15

Toetspunten met x- en y-coördinaten en resultaat V-stacks berekening

Toetspunt				V-Stacks gebied (ouE/m ³)	
nr	omschrijving	x-coördinaat	y-coördinaat	acceptabel geurniveau	vanuit 10 veehouderijen
1	Noord gevel	185955	401345	19,00	0,88
2	Oost gevel	185970	401317	19,00	0,86
3	Zuid gevel	185951	401307	19,00	0,86
4	West gevel	185936	401334	19,00	0,88

4.7

SPUITZONERINGEN

Ter waarborging van de gezondheid, dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw gevoelig object, rekening te worden gehouden met omliggende agrarische gronden in extern eigendom. Gevoelige objecten vereisen immers extra bescherming tegen omgevingsinvloeden als geur, geluid en andere vormen van potentiële (milieu)hinder.

Uit rechtspraak op grond van de Omgevingswet volgt dat in het kader van ETFAL waarbij een nieuw gevoelig object wordt gerealiseerd in de nabijheid van agrarische gronden, onder meer het milieuaspect 'spuitzonering' in ogenschouw dient te worden genomen. Op agrarische percelen wordt immers doorgaans gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen ter bescherming tegen ziekte, plagen en onkruid.

In 2014 rapporteerde de Nederlandse Gezondheidsraad over enkele (vooral buitenlandse) onderzoeken waaruit aanwijzingen naar voren kwamen dat omwonenden van agrarische percelen op de lange termijn gezondheidsrisico's kunnen oplopen. Volgens de Gezondheidsraad betekende dit dat ook in Nederland chronische gezondheidseffecten kunnen optreden bij langdurige blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, zowel chemisch als biologisch. Hoewel de raad benadrukte dat het aantal beschikbare onderzoeken beperkt was en dat deze bovendien methodologische tekortkomingen vertoonden, werd geadviseerd aanvullend blootstellingsonderzoek uit te voeren. Van een aantal bestrijdingsmiddelen was volgens de Gezondheidsraad bekend dat ze bij een bepaalde mate van blootstelling klachten kunnen veroorzaken zoals misselijkheid, irritatie of luchtwegklachten, maar ook alzheimer.

In reactie op de aanbevelingen van de Gezondheidsraad gaf het kabinet het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) opdracht tot uitvoering van het Onderzoek Bestrijdingsmiddelen en Omwonenden (OBO). Dit onderzoek richtte zich op de mate van blootstelling aan pesticiden (een combinatie van chemische gewasbeschermingsmiddelen en biociden) bij diverse teeltvormen, waaronder bloembollenteelt (met intensieve neerwaartse bespuiting) en fruitteelt (met zijwaartse en opwaartse bespuiting).

Daar waar gewasbeschermingsmiddelen één of meerdere werkzame stoffen bevatten die gericht zijn op het bestrijden van schadelijke organismen, zijn de mogelijke effecten op de lange termijn op niet-doelwitorganismen, waaronder de mens, nog onduidelijk¹. De risico's voor de menselijke gezondheid worden beoordeeld op basis van verschillende blootstellingsniveau's, zoals inhalatie, inname via voedsel en dermale opname (opname via de huid). Bij deze beoordeling spelen onder meer de mate van blootstelling, de chemisch-fysische eigenschappen van de stoffen en de individuele gevoeligheid een bepalende rol.

De menselijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen vindt daarbij met name plaats via voedselconsumptie, drinkwaterinname of verblijf in een met gewasbeschermingsmiddel behandelde omgeving. Voor dat laatste is het van cruciaal belang dat binnen de ruimtelijke planvorming een zorgvuldige afweging plaatsvindt ten aanzien van de minimale afstanden tussen agrarische percelen en zogenoemde gevoelige objecten, zoals woningen, scholen en zorginstellingen.

Op basis van bovenstaande onzekerheden, dient naar aanleiding van jurisprudentie van de Afdeling een veilige zone aangehouden te worden tussen enerzijds agrarische percelen en anderzijds gevoelige objecten om mogelijke gezondheidsrisico's zoveel mogelijk te beperken. Deze zone wordt ook wel de 'spuitvrije zone' genoemd².

Deze spuitvrije zones fungeren als buffer om de negatieve effecten van drift, het onbedoeld verwaaien van gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving en daarmee blootstelling aan omwonenden, te beperken. Op basis van recente jurisprudentie van de Afdeling geldt in dit soort situaties dat een spuitvrije zone van 50 meter tussen agrarische percelen en gevoelige objecten (waaronder de tuin) als 'niet onredelijk' wordt beoordeeld.³

Aangezien er geen wettelijke regels bestaan omtrent spuitzonering, maar enkel jurisprudentie, biedt de Afdeling de mogelijkheid af te wijken van de 50 meter afstand, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt⁴. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek, ook wel een locatiespecifiek onderzoek naar spuitzonering genoemd.⁵

Deze beoordeling is locatie- en situatieafhankelijk, waarbij onder meer rekening moet worden gehouden met het type teelt, de spuittechniek, de frequentie van bespuitingen, de aanwezigheid van natuurlijke of kunstmatige barrières zoals windhagen en de overheersende windrichting die invloed hebben op het blootstellingsniveau aan drift van gewasbeschermingsmiddelen. Indien kan worden aangetoond dat met een verkorte afstand zowel de volksgezondheid gewaarborgd blijft als de bedrijfsvoering van agrariërs niet onevenredig wordt aangetast, dan wordt voldaan aan de eisen van ETFAL.

¹ O.a. beschreven in uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer LEE22/3230 d.d. 22 oktober 2024

² O.a. beschreven in de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer 202305236/2/R1 d.d. 2 november 2023

³ O.a. Beschreven in de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer 200900570/1/R2 d.d. 23 september 2009

⁴ O.a. beschreven in de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer 202100769/1/R4 d.d. 19 oktober 2022

⁵ O.a. beschreven in de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zaaknummer 201402301/3/R3 d.d. 30 maart 2016.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig initiatief behelst de ontwikkeling van een nieuw zorggebouw met zorgkamers op de locatie Gemertseweg 26 te Oploo. Aangezien met dit initiatief een nieuw gevoelige functie wordt gerealiseerd in de nabijheid van een agrarisch perceel dat niet in eigendom is van initiatiefnemer, dient het aspect “spuitzone” besproken te worden. Ten zuiden van de planlocatie liggen agrarische gronden in extern eigendom waar gewasteelt plaatsvindt. Deze gronden, kadastraal bekend als gemeente Oploo, sectie Q en perceelnummers 178 en 258, bevinden zich op een afstand van 45,5 meter van de locatie van het zorggebouw, gemeten tot de perceelgrens van de agrarische gronden.

De spuitvrije zone in onderhavige locatie is echter groter. Op de bijgevoegde afbeelding is zichtbaar dat er een strook tussen de kadastrale grens en de locatie van de teelt van gewassen aanwezig is, die wordt gebruikt als grasland. Deze strook fungeert als wettelijke bufferzone. De afstand tussen het zorggebouw en de daadwerkelijke gewasteelt bedraagt dus 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van een spuitvrije zone voor wat betreft de Gemertseweg 26.

Voorts vindt op gekoppelde locatie aan de Gemertseweg 22 eveneens een functiewijziging naar een gevoelige functie plaats. Derhalve dient ook voor deze locatie het aspect ‘spuitzone’ in ogenschouw te worden genomen. Binnen een straal van 50 meter zijn enkel de gronden van initiatiefnemers zelf gelegen. Dit betreffende de agrarische gronden, gelegen op de percelen kadastraal bekend als ‘gemeente Oploo, sectie Q, nummers 90, 91 en 290’. Voor deze percelen zal de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – spuitzone’ worden opgenomen, hetgeen betekent dat initiatiefnemers binnen een straal van 50 meter geen gewasbeschermingsmiddelen mogen gebruiken. Middels deze aanduiding wordt voldaan aan rechterlijke uitspraak van 50 meter.

Het aspect “spuitzone” vormt, gelet op het bovenstaande, geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 KABELS- EN LEIDINGEN

Voorafgaand aan het grondverzet voor de uitbreiding van de zorgboerderij in de vorm van zorgkamers en de voorziene grondwerkzaamheden zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien voor zover bekend ter plaatse van de betreffende locatie op het perceel geen kabels of leidingen in de ondergrond aanwezig zijn. Bij de realisering van het project zal rekening worden gehouden met eventuele overige feitelijke belemmeringen.

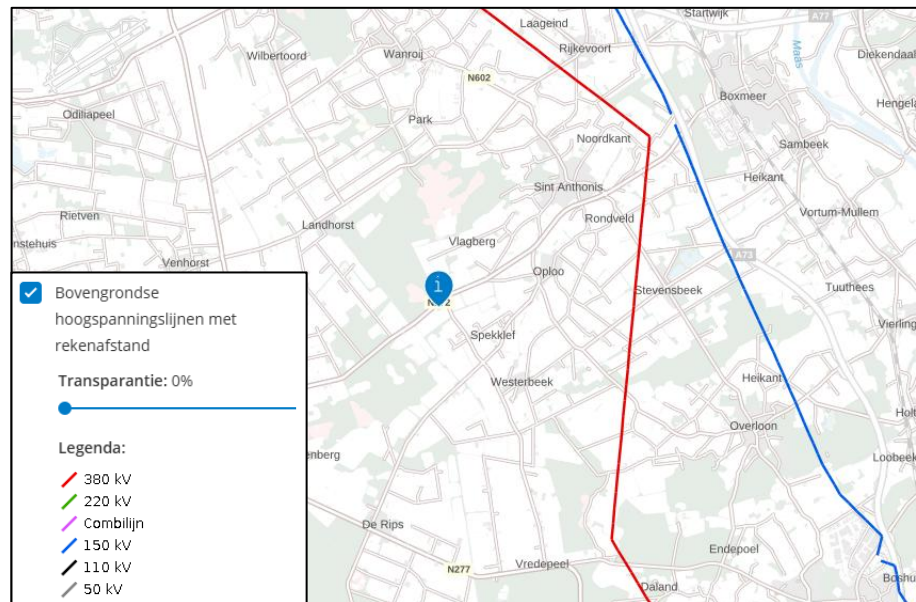
In onderstaande figuur is verder af te lezen dat in de omvang van het plangebied twee hoogspanningslijnen is gelegen:

- Rode lijn: hoogspanningslijn van 380 kV met een rekenafstand van 2X115 meter;
- Blauwe lijn: hoogspanningslijn van 150 KV met een rekenafstand van 2X65 meter.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 4,8 kilometer van de rode hoogspanningslijn en 7,3 kilometer van de blauwe hoogspanningslijn. Concluderend kan gesteld worden dat de hoogspanningsleidingen op een voldoende afstand liggen om het plan doorgang te laten vinden.

Figuur 16

Ligging hoogspannings-leidingen ten opzichte van het plangebied

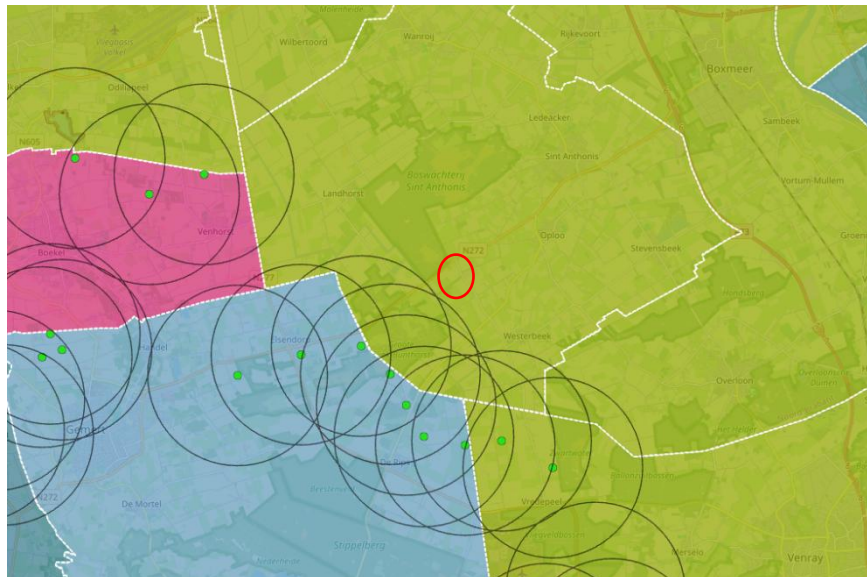


4.9 SLAGSCHADUW

In de omgeving van het plangebied zijn geen windmolens aanwezig, zoals te zien is in onderhavige figuur. Er is geen sprake van een slagschaduw die binnen het plangebied valt. Daarnaast worden binnen het plangebied geen windmolens geplaatst. Slagschaduw is geen belemmering voor de wijziging van de functie.

Figuur 17

Ligging windmolens ten opzichte van het plangebied



4.10 OMGEVINGSVEILIGHEID

Met dit plan wordt een nieuw zorggebouw gebouwd naast de reeds bestaande zorggebouwen. Tevens vindt er een functiewijziging plaats van 'Agrarisch – Grondgebonden' en 'Agrarisch met waarden' naar 'Maatschappelijk' inclusief bijbehorende functieaanduidingen. De ontwikkeling is passend binnen de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Het plan heeft geen nadelig invloed op de verkeersveiligheid. De bestaande inritten worden gebruikt voor de ontsluiting van de bestaande en nieuwe zorgkamers. Tevens beschikt de locatie over voldoende parkeerplaatsen.

Omgevingsveiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid bestaat onder meer uit instructieregels in afdeling 5.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het betreft de volgende activiteiten:

- ▶ Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- ▶ Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

De risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied wordt vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De gemeenten moeten in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosie of gifwolken en bepalen in hun omgevingsplan de benodigde beschermende maatregelen binnen zo'n aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. De gemeente kan in een aandachtsgebied een deelgebied aanwijzen als voorschriftengebied. Dit betekent dat in een deelgebied in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied kan worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen,

geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- ▶ Opslaan, bewerken en her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

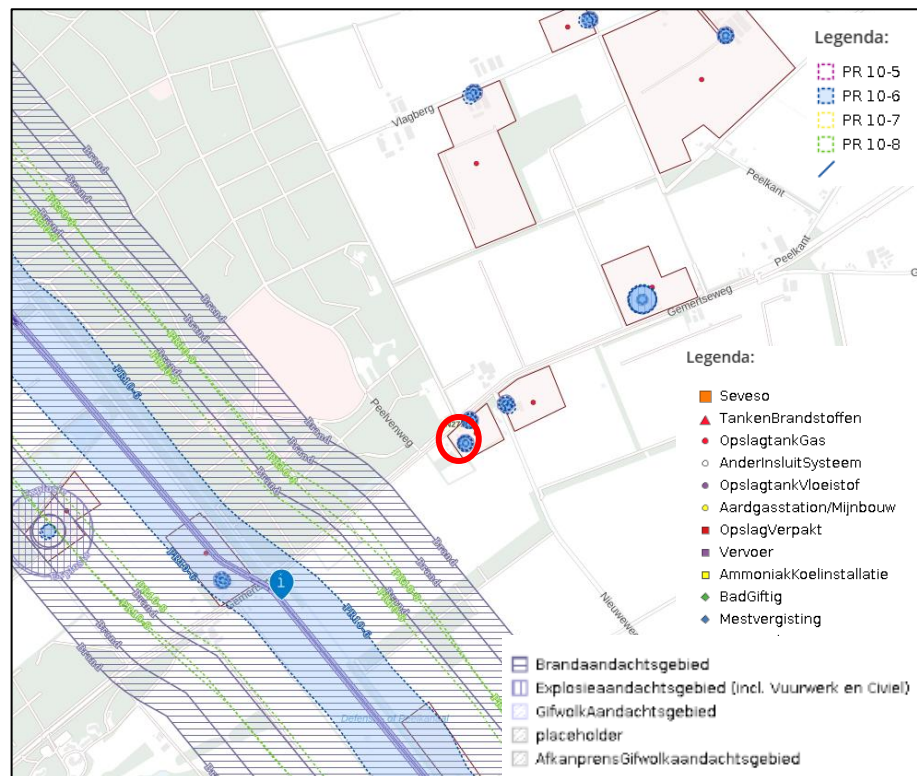
4.10.1

Inventarisatie risicobronnen

In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicobronnen weergegeven zijn.

Figuur 18

Ligging projectgebied
t.o.v. risicobronnen



Bovenstaand is de projectlocatie aan de Gemertseweg 26 te Oploo op de risicokaart weergegeven. Op de projectlocatie is een opslagtank voor propaan (niet vergunningsplichtig) gelegen. Het nieuwe zorggebouw is gelegen binnen de gevaar zone van deze opslagtank. Echter de bestaande zorgkamers op het perceel bevinden zich tevens in deze gevaar zone van de opslagtank. Aangezien met onderhavige ontwikkeling slechts 8 zorgkamers aan het bestaande aanbod van zorgkamers

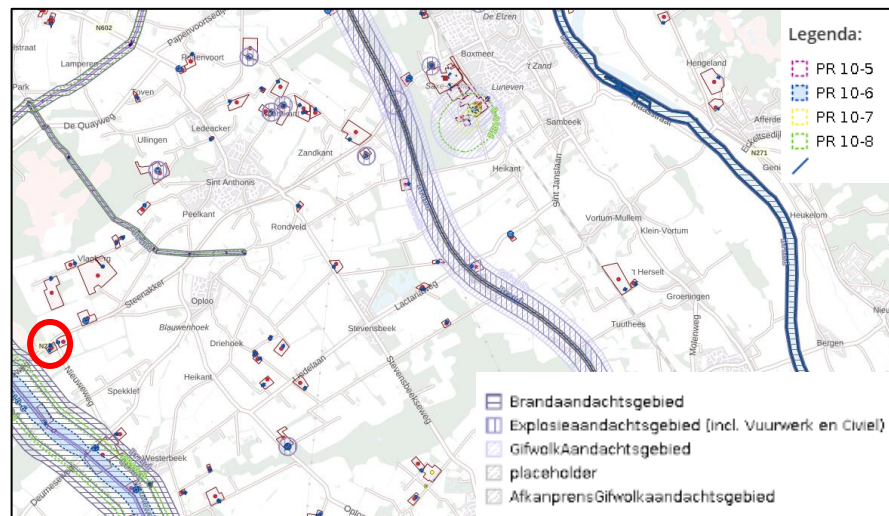
worden toegevoegd, kan gesteld worden dat dit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Transport (spoor-, vaar en autowegen)

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Basisnet gelden regels voor de veiligheid in de omgeving. De regels over de inrichting van de ruimte langs het Basisnet staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsregeling. Voor de wegen, spoorwegen en binnenwateren die bij ministeriële regeling zijn aangewezen voor het brandaandachtsgebied, geldt een afstand van 30 meter, voor explosieaandachtsgebied geldt een afstand van 200 meter en voor gifwolkaandachtsgebied 300 meter.

Figuur 19

Ligging projectgebied
t.o.v. transportlijnen



In de omgeving van de planlocatie is op een afstand van circa 7 kilometer de A73, waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt, gelegen. Op dergelijke afstanden tot de risicobronnen kunnen de in het plangebied verblijvende personen, bij een grootschalige calamiteit met gevaarlijke stoffen op die transportroute, voldoende bescherming tegen de effecten van zo'n calamiteit zoeken en vinden in de aanwezige gebouwen.

Verder ligt in de omgeving van het plangebied een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, te weten: de Maas. De afstand van het plangebied tot aan de Maas bedraagt circa 10,3 kilometer.

Ten slotte ligt op ruim 16 kilometer afstand een spoorwegverbinding, waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Ook hier geldt dat deze afstand voldoende is ten opzichte van de in het plangebied verblijvende personen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plan.

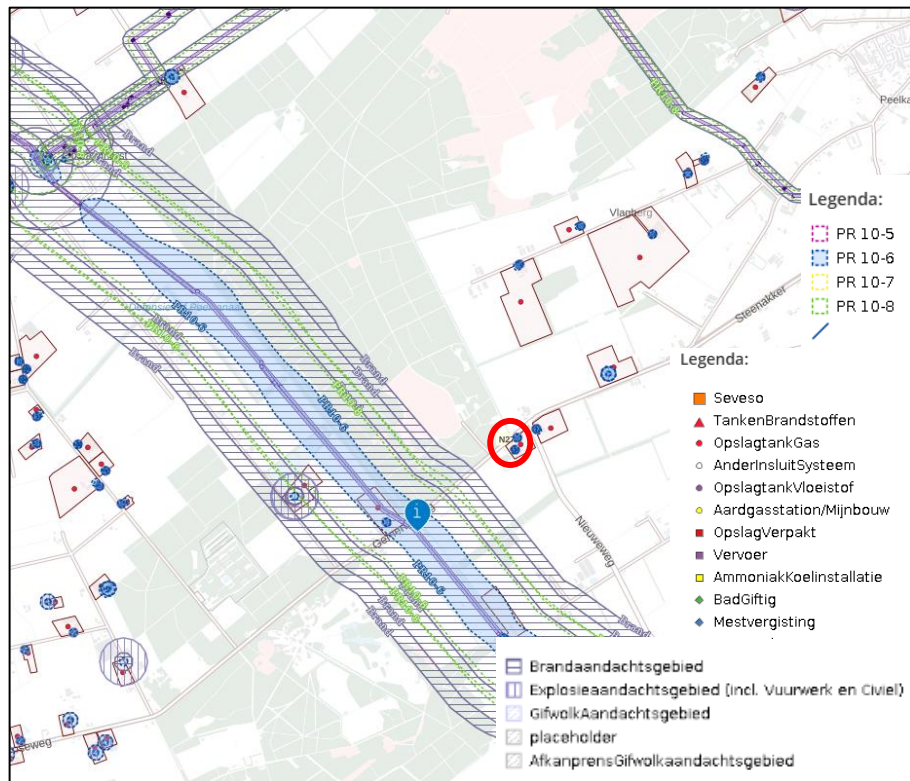
4.10.3 Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende buisleidingen aanwezig. Op een afstand van 800 meter van het plangebied liggen drie parallelle gashoofdtransportleidingen. Op afstanden van 2,5 kilometer en 3,4 kilometer bevinden zich eveneens twee gashoofdtransportleidingen. Deze leidingen liggen echter op een voldoende afstand van het plangebied. Bovendien zal het aantal personen dat zich binnen het plangebied bevindt slechts in beperkte mate

toenemen. Om deze redenen is het niet vereist om het groepsrisico te verantwoorden.

Figuur 20

Ligging projectgebied
t.o.v. buisleidingen



4.11

VEILIGHEID

Met dit plan wordt een nieuw zorggebouw gerealiseerd naast de reeds bestaande zorggebouwen. Tevens vindt de functieverandering van 'Agrarisch – Grondgebonden' en 'Agrarisch met waarden' naar 'Maatschappelijk' plaats inclusief bijbehorende functieaanduidingen. De ontwikkeling is passend binnen de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Het plan heeft geen nadelig invloed op de verkeersveiligheid. De bestaande inritten worden gebruikt voor de ontsluiting van het bestaande en nieuwe zorggebouw. Tevens voorziet de locatie in genoeg parkeerplaatsen.

4.12

GEZONDHEID

In onderhavige situatie is sprake van de komst van nieuw gevoelige objecten. Gezien de ligging in het buitengebied van Oploo, waarbij sprake is van een geringe hoeveelheid aan agrarische bedrijven, geitenhouderijen of industriële bedrijven in de directe nabijheid gelegen, vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Om te bepalen of het voor voorliggen plan noodzakelijk is om advies in te winnen bij de GGD is het stappenplan uit De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) doorlopen. Dit plan bestaat uit 7 stappen. In het navolgende worden deze 7 stappen doorlopen.

Stap 1. Endotoxine.

De dichtbijgelegen varkenshouderij is gelegen aan de Gemertseweg 12 te Oploo en heeft een fijnstofemissie van 58.900 kg/jaar. Dit is op 1,5 kilometer gelegen van de

nieuwe zorgkamers. De dichtbijgelegen vleeskuikenhouderij is ook gelegen op circa 1,5 kilometer aan de Eerste Stichting 2 te Oploo en heeft een fijnstofemissie van 2.335.580 kg/jaar. De richtafstand voor endotoxinen bij een varkensbedrijf met voorgenoemde emissie bedraagt 428 meter, voor een vleeskuikenbedrijf met bovengenoemde fijnstofemissie geldt een afstand van 8.836 meter. Hiermee vindt de ontwikkeling plaats binnen endotoxine richtafstand van dit bedrijf. De gemeente Land van Cuijk heeft voor het aspect endotoxine advies gevraagd bij de GGD. De GGD heeft aangegeven dat de endotoxine stoffen geen gevaar zullen opleveren.

Stap 2. Emissies

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de emissie van fijnstof. Ook de emissie van stikstof is zeer beperkt. Dit blijkt ook uit de eerdere toetsing uit deze motivering. Daarnaast vindt er geen emissie van geur plaats.

Stap 3a en 3b.

Voor de achtergrond en voorgrond belasting wordt voldaan aan de daarbij horende grenswaarden zoals eerder benoemd.

Stap 4a en b

Op de locatie is geen sprake van een veehouderij. Om deze reden er is ook geen sprake van een combinatie van de genoemde diersoorten. Binnen 100 meter zijn er geen gemengde bedrijven of pluimveehouderijen gelegen.

Stap 5 a, b en c.

Binnen een straal van 2 kilometer is er geen geiten- of pluimveehouderij gelegen. Voor dit aspect hoeft geen GGD advies te worden opgevraagd.

Stap 6. Mestbewerking of -verwerking

Op de locatie wordt geen mest verwerkt. Er is geen sprake van een veehouderij.

Stap 7. Ongerustheid over volksgezondheid.

In de omgeving is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect "Gezondheid" geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.13

WATERASPECTEN

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle

wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van de waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het project en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

De waterbeheerder voor de planlocatie is het waterschap Aa en Maas.

Het Waterschap heeft het Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen van het Waterschap voor deze periode. Met het Waterbeheerplan weten inwoners en partners binnen het werkgebied wat ze kunnen verwachten, maar wordt tevens invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

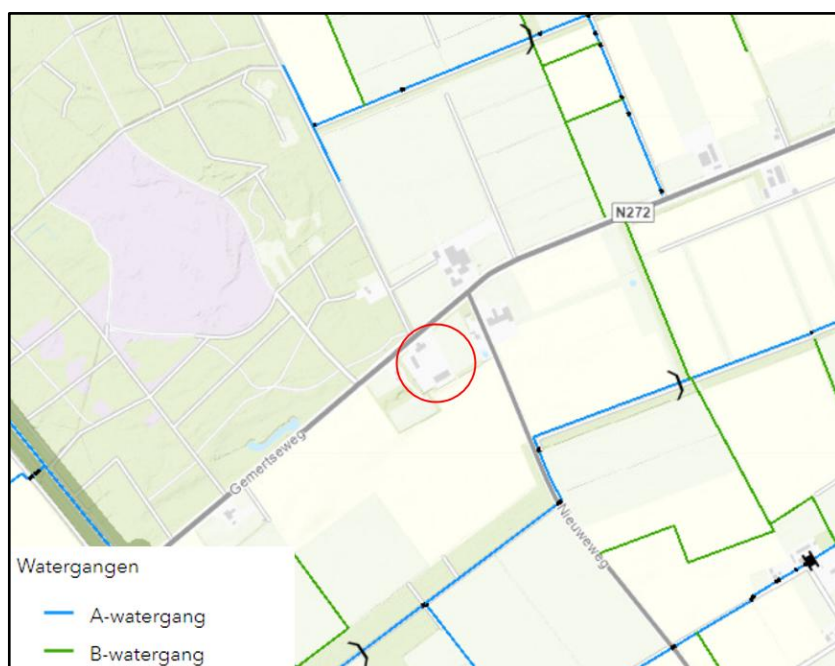
Bij het waterbeheer staat de missie centraal: “Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.” In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma’s:

- ▶ Waterveiligheid
- ▶ Klimaatbestendig en gezond watersysteem
- ▶ Schoon water

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

Figuur 21

Uitsnede legger
Gemertseweg 26 (rood
omcirkeld).



Doorwerking projectgebied

Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is af te lezen dat de gronden binnen het projectgebied bestaan uit veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. (code: Hn21). De gemiddeld grootste diepte is gelegen tussen 190 -200 cm -mv, de gemiddeld kleinste diepte is gelegen tussen 60 – 70 cm -mv.

Oppervlaktewater

In en in de directe nabijheid van het projectgebied komt geen oppervlaktewater voor. Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone.

Riolering

De nieuwe zorgkamers worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Hemelwateropvang

Met betrekking tot het opvangen/bergen van hemelwater, heeft de gemeente Land van Cuijk het beleidsplan 'Hemelwaterbeleid 2023' vastgesteld (geldend vanaf 23 maart 2023). In dit beleidsplan wordt door de gemeente gesteld dat het bergen van hemelwater, met name bij hevige regenval, een steeds groter probleem vormt. De realisatie van nieuwbouw op inbreidingslocaties of aan de rand van kernen, leidt tot een toename van het verhard oppervlak, waardoor het hemelwater efficiënter opgevangen moet worden. Om deze reden heeft de gemeente nieuwe richtlijnen vastgesteld met betrekking tot de berging van hemelwater.

Het hemelwaterbeleid maakt onderscheid tussen drie verschillende situaties, namelijk bouwplannen waarbij het omgevingsplan moet worden aangepast, bouwplannen waarbij het omgevingsplan niet hoeft worden aangepast en bouwplannen in het buitengebied.

In gevallen waar het omgevingsplan dient te worden aangepast, adviseert de gemeente het hemelwater te bergen in de openbare ruimte. Voor bouwplannen waar het omgevingsplan niet hoeft worden aangepast en bouwplannen in het buitengebied, adviseert de gemeente het hemelwater op te vangen op het eigen terrein.

In onderhavig plan wordt het omgevingsplan gewijzigd ten behoeve van de oprichting van een nieuw zorggebouw. Echter vindt dit bouwplan plaats in het buitengebied. De beoogde ontwikkeling vormt derhalve een combinatie van de twee bovengenoemde opties voor het borgen van hemelwater.

Voor plannen die een omgevingsplanaanpassing vereisen, gelden enkele uitzonderingen. Zo stelt de gemeente in het hemelwaterbeleid het volgende:

Een uitzondering bij deze situatie is als er in het bouwvoornemen percelen groter dan 1000m² aanwezig zijn. Bij zulke percelen dient het water wel op eigenterrein geborgen te worden. Dit omdat op deze locaties genoeg ruimte is om op het perceel zelf een robuuste waterbergingsvoorziening (zoals een wadi/verlaging in het groen) aan te leggen tegen een lage prijs.

Op de onderhavige locatie is er voldoende ruimte voor de waterberging op het eigen terrein, aangezien het perceel een oppervlakte van 22.465 m² beslaat. Ondanks het feit dat er een omgevingsplanaanpassing benodigd is, is er voor onderhavig

planproject gekozen om het hemelwater op te vangen op het eigen terrein. Voor dit project is er voor gekozen een infiltratiepoel aan te leggen, waar het hemelwater vanuit het verhard oppervlak naartoe kan stromen.

Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient een deel van het regenwater te worden opgevangen (afgekoppeld). Om de benodigde grootte van de waterberging (afkoppeling) te bepalen, wordt er een berekening uitgevoerd. In de toekomstige situatie ontstaat er een toename van verhard oppervlak van 1199 m². Voor dit nieuwe verharde oppervlak geldt een bergingseis van 45 mm per m² (T=45), zoals vastgesteld in het beleidsplan van de gemeente Land van Cuijk. Dit betekent dat er in totaal 53,955 m³ (1199 m² x 0,045 l/m) hemelwater afgekoppeld moet worden.

Om aan de minimale bergingseisen te voldoen, wordt er een waterbergingsvoorziening in de vorm van een infiltratiepoel (zonder dichte bodem) aangelegd, met een inhoudscapaciteit van 54 m³. Hiermee kan een bui van T=45 opgevangen worden. Gezien de bovenstaande motivering en bijbehorende berekening, voldoet het voorgestelde bergingsplan aan de eisen die de gemeente Land van Cuijk stelt in het beleidsplan 'Hemelwaterbeleid 2023'.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie houdt in dat de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het veranderde klimaat is al enige tijd zichtbaar door hittegolven, hoosbuien en droogte. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, zijn bij ontwikkelingen klimaatadaptatiemaatregelen nodig.

Met onderhavig project wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie. In het projectgebied is geen sprake van wateroverlast. Dit komt mede doordat het water goed kan afvloeien in de omgeving middels de aan te leggen infiltratiepoel. De hoeveelheid bebouwing neemt toe in de beoogde situatie. Het hemelwater dat valt op de nieuwe bebouwing wordt opgevangen in een wadi. Verder zijn de gronden rondom de bebouwing in gebruik als grasland. Het hemelwater zal snel infiltreren in de grond.

Gezien de gronden binnen het projectgebied bestaan uit veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, is de bodem geschikt voor infiltratie. Er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing met veel groen. Gezien de aanleg van de wadi, het goede infiltratie vermogen van de bodem en de landschappelijk inpassing met veel groen, is het risico op wateroverlast bij piekbuien dan ook gering.

Tevens wordt met onderhavig project hittestress zoveel mogelijk tegengegaan door de aanleg van voldoende groen (bomen en beplanting) bij de nieuwe zorgkamers.

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat in voldoende mate ingespeeld wordt op klimaatadaptatie.

In navolgende kopje 'Ontwikkeling' wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in de nieuwe situatie.

Ontwikkeling

In onderhavige situatie is sprake van het realiseren van een extra zorggebouw. In de beoogde situatie wordt middels de landschappelijke inpassing veel groen aangelegd. Het nieuwe zorggebouw wordt gesitueerd op het eigenterrein. Er zijn geen wijzigingen aan de bestaande opritten. Wel wordt de parkeerplaats uitgebreid en komt er een pad naar het nieuwe complex. Zo is er altijd toegang voor auto's bij het

nieuwe gebouw. Ook is het gebouw dan goed bereikbaar bij noodsituaties voor bijvoorbeeld een ambulance.

In onderstaande afbeelding zijn de wijzigingen bebouwing en groen weergegeven. Er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing en voldoende mogelijkheid voor water om te infiltreren. Dit water loopt weg via de infiltratiepoel aan de zuidoostkant van de weide.

Figuur 22

Landschappelijke inpassing beoogde situatie



De volledige tekening is ook toegevoegd als bijlage 2 bij de aanvraag. In dit kader is dus sprake van hydrologisch positief ontwikkelen.

4.14

KLIMAATADAPTATIE

De bouw van het zorggebouw gebeurt zoveel mogelijk circulair. Het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding van het zorggebouw infiltreert in het omliggende grasland. Door de landschappelijke inpassing is er veel groen aanwezig en wordt het water goed opgenomen. Zo blijft het regenwater op de locatie behouden. Door de toename van de hoeveelheid groen wordt ook hittestress voorkomen.

4.15

DUURZAAMHEID

Het nieuw te bouwen zorggebouw op het perceel zal een duurzaam karakter hebben. Bij de bouw van het complex zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, zoals hout en wordt natuur inclusief gebouwd door zoveel mogelijk hergebruik van materialen toe te passen.

Verder wordt het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding in de omgeving opvangen en geïnfiltreerd. Daarmee wordt voorkomen dat op de laagste delen wateroverlast ontstaat. Ook wordt voorkomen dat het water snel het gebied uitstroomt wat uiteindelijk verdroging helpt voorkomen.

4.16 NATUUR

4.16.1 Wet natuurbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.16.2 Gebiedsbescherming

Met de Habitatrichtlijn zijn natuurgebieden aangewezen als Natura2000-gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Doorwerking projectgebied

Ten opzichte van de locatie is het gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' het dichtstbij gelegen. Dit betreft een afstand van circa 10,5 kilometer.

Gezien de afstand tot het dichtbijgelegen Natura 2000-gebied en de omvang van de beoogde activiteiten, is de verwachten dat er in de beoogde situatie geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Om de effecten van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden uit te sluiten, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor een volledige weergave van het rapport wordt verwezen naar bijlage 6. De resultaten van deze berekening, zoals te zien is in onderstaand tabel, tonen aan dat het onderhavige planproject geen significante bijdrage levert aan de stikstofdepositie in de omgeving.

Figuur 23

Uitsnede AERIUS-berekening

Berekening			
AERIUS kenmerk	RQM31N5pCKz		
Datum berekening	06 februari 2025, 16:22		
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid incl. eigen rekenpunten		
Totale emissie			
Beoogde situatie - Beoogd	Rekenjaar 2026	Emissie NH ₃ 10,8 kg/j	Emissie NO _x 6,1 kg/j
Resultaten			
Beoogde situatie - Beoogd	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Een AERIUS-berekening is dan ook niet van toepassing. Ook andere verstoringen door bijvoorbeeld licht en geluid zijn niet aannemelijk gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de nieuwe zorgkamers niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

4.16.3 Soortenbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van nieuwbouw. De grond waar gebouwd gaat worden is momenteel in gebruik als landbouwgrond, voornamelijk als grasland. Doordat de grond bewerkt wordt is de kans erg klein dat er beschermde planten of dieren leven aanwezig zijn. Een quickscan flora en fauna onderzoek is dan ook niet van toepassing.

Door de ontwikkeling wordt groen aangelegd. Hierdoor is het aannemelijk dat bepaalde soorten dieren en planten zich weer hier kunnen vestigen aangezien natuurlijke habitatten worden gecreëerd.

Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop niet van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.16.4 Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van provincies. De provincies stellen voor deze gebieden eigen regels ter behoud, bescherming en versterking daarvan vast. Brabant heeft hier nog eigen gebieden aan toegevoegd.

Op navolgende afbeelding is het Brabants Natuurnetwerk in de omgeving weergegeven. Onderhavige planlocatie is grenzend aan het Brabants Natuurnetwerk. De voorgenomen ontwikkeling leidt echter niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het Brabants Natuurnetwerk.

Figuur 24

Ligging Gemertseweg 26 ten opzichte van NNB



4.17 **ARCHEOLOGIE**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

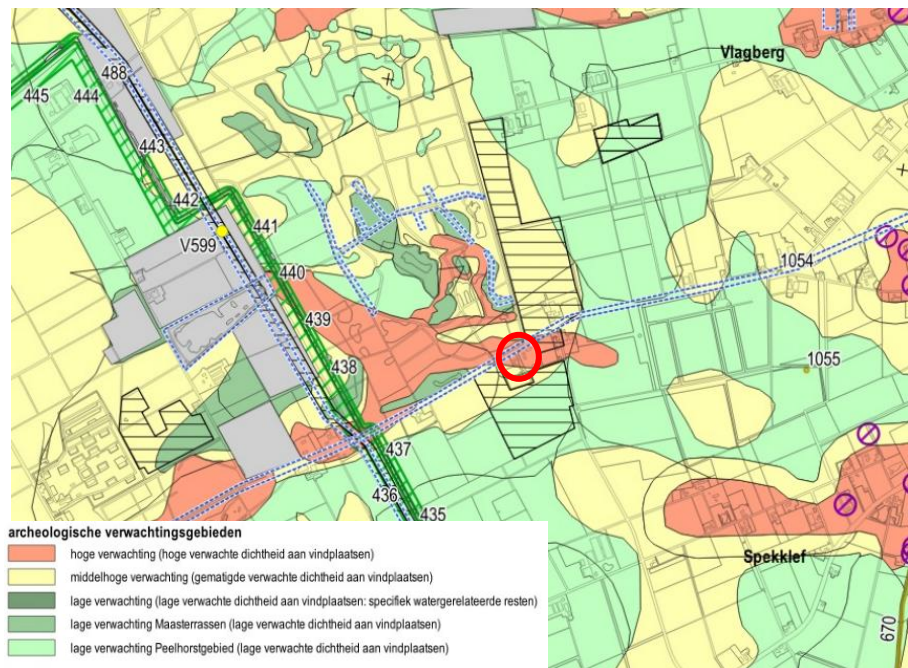
In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Land van Cuijk voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Op 25 april 2024 heeft de gemeente Land van Cuijk de beleidsnota 'archeologie Land van Cuijk 2024', vastgesteld. De kern van deze nota ligt bij de uitvoering van de wettelijke taken. Om dat goed te kunnen doen heeft de gemeente een Archeologische Beleids- en Advieskaart (ABAK) nodig, die aangeeft welke archeologische waarden we in de ondergrond hebben of verwachten, en daaraan gekoppeld, welke planregels daaraan verbonden zijn. Onderstaand is een uitsnede van deze ABAK weergegeven.

Figuur 25

Ligging Gemertseweg 26 ten opzichte van de ABAK.



Doorwerking plangebied

Onderhavige planlocatie is gelegen in het verwachtingsgebied 'hoge verwachting (hoge verwachte dichtheid aan vindplaatsen)'. De beleidsnota stelt dat in deze gebieden een hoge dichtheid aan archeologische resten wordt verwacht. Naast de gebieden die op basis van de landschappelijke ligging een hoge verwachting hebben gekregen, betreft het ook de locatie van drie historische justitieplaatsen en de historische dijken en enkele loopgraven uit de Tweede Wereldoorlog. Het beleid stelt derhalve dat een archeologisch onderzoek verplicht is als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 250 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 0,3 m -mv.

Onderhavig planproject overschrijdt de bovengenoemde omvang en diepte. Daarom is het noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is inmiddels uitgezet. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Samenvatting en conclusie

In opdracht van Geling Advies bv is door Greenhouse Advies bv voorliggend archeologisch onderzoek opge-steld voor het plangebied Gemertseweg 26 te Oploo. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Aanleiding voor het onderzoek is de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw en parkeerplaatsen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor de perioden laat paleolithicum tot en met het mesolithicum een hoge archeologische verwachting. Het plangebied is gelegen op dekzandwelingen. Bij dek-zandwelingen kan er sprake zijn van een mogelijke opduiking van het dekzand. De jagers en verzamelaars situeerden hun jachtkampen over het algemeen op de flanken van hoger gelegen delen en nabij open of stromend water. Vanaf het neolithicum neemt het jagen en verzamelen af, en wordt de landbouw geïntro-duceerd. Tot en met de Romeinse tijd blijf men nog steeds gebonden aan de hoger gelegen delen van het land-schap. De archeologische verwachting voor resten uit deze perioden wordt gesteld op middelhoog. Voor de perioden middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd geldt hoge

verwachting voor de ligging van een historische weg. De weg van Gemert naar Oploo kan worden verwacht in het zuidelijk deel van het plangebied.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de basis van de natuurlijke bodemopbouw uit dekzand (Formatie van Bortel, Laagpakket van Wierden) bestaat, met in boring 7 in de basis fluvioperiglaciale afzettingen. In enkele boring (boring 4) wordt is in het dekzandpakket een dun veenpakket aanwezig. Dit veenpakket heeft zijn oorsprong daterend uit het Pleistoceen. In het overgrote deel gaat het dekzand over in een verstoord bodempakket. In de boringen 8 en 9 heeft zich in de top van het dekzand een podzolbodem ontwikkeld. Deze podzolbodem wordt bodemkundig gezien gerekend tot een veldpodzolbodem.

Advies

Op basis van de resultaten van het inventariserende veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting in de zone waar boringen 1 t/m 7 zijn uitgevoerd (zie bijlage 3) bijgesteld kan worden naar laag. De bodem in deze zone is verstoord tot in de C-horizont, waardoor de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten of een goeddeels intact sporenniveau laag wordt geacht. Gezien deze omstandigheden wordt verwacht dat bij de geplande werkzaamheden, waaronder de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw, parkeerplaatsen en een infiltratiepoel, geen archeologische waarden (grondsporen en resten) worden aangetroffen, verstoord of bedreigd. Op grond hiervan wordt geadviseerd deze zones vrij te geven met betrekking tot archeologie, en geen verdere archeologische maatregelen te treffen voorafgaande aan de realisatie.

Voor de zone waarin boringen 8 en 9 zijn uitgevoerd (zie bijlage 3) blijft de archeologische verwachting voor alle perioden hoog. Hier is een intacte podzolbodem aangetroffen, wat duidt op een goed bewaard gebleven bodemprofiel met potentieel archeologische resten. Indien in deze zone in de toekomst grootschalige graaf-werkzaamheden worden gepland tot in de kansrijk geachte lagen van het podzolprofiel, wordt geadviseerd voorafgaande daaraan een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren om mogelijke vondsten en sporen op te sporen en te waarderen. Kleinschalige ingrepen, zoals het planten of verwijderen (frozen van de wortelkern) van bomen en struiken, worden niet direct als onevenredig verstorend beschouwd voor een even-tueel aanwezig bodemarchief. Daartoe wordt ook voor dat soort ingrepen geadviseerd deze vrij te stellen voor nader voorafgaand archeologisch vervolgonderzoek.

Procedure

Dit (concept)rapport en bovenstaand advies is voorgelegd aan het bevoegd gezag en diens adviseur, de gemeente Land van Cuijk. Deze gaf aan in het selectiebesluit, mee te gaan op het bovenstaand advies. Dit geldt alleen voor de aangeduide zones, zie bijlage 2 en 3.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het voor het voorliggende plan niet noodzakelijk is om een nader onderzoek uit te voeren naar de archeologische waarden.

4.18

CULTUURHISTORIE

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

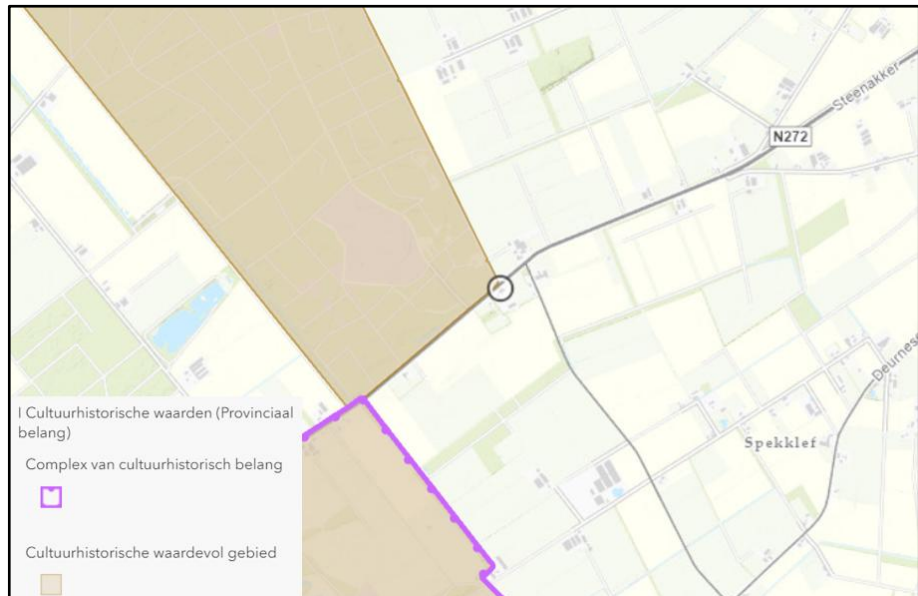
De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Doorwerking projectgebied

De provincie Brabant heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld voor Brabant; onderstaand is een uitsnede van de kaart weergegeven.

Figuur 26

Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart Brabant



De projectlocatie bevindt zich niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Ten noordwesten van de locatie ligt wel een cultuurhistorisch waardevol gebied, maar dit vormt geen belemmering voor het onderhavige plangebied. Het aspect 'cultuurhistorie' wordt dan ook niet als belemmerend beschouwd in het kader van dit plan.

4.18.1

Welstand

De gemeente Land van Cuijk stelt dat bij bouw- of verbouwplannen het mogelijk is dat het bouwplan moet voldoen aan de welstandseisen. Welstandseisen betreffen de eisen waaraan het uiterlijk van bouwwerken moet voldoen, en hebben betrekking op de vraag of een bouwwerk passend is binnen de omliggende omgeving. Wanneer een gebied echter als welstandsvrij wordt aangemerkt, zijn er geen welstandseisen van toepassing.

Volgens de oude *Welstandsnota* van Land van Cuijk, welke geldend was van 13 juni 2024 tot 18 oktober 2024, had de voormalige gemeente Sint Anthonis tot 2015 een vastgestelde welstandsnota. In dat jaar besloot de gemeenteraad van Sint Anthonis om geen nieuwe welstandsnota meer vast te stellen, waardoor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente sindsdien als 'welstandsvrij' geldt. Dit betekent dat er voor het onderhavige plangebied geen welstandseisen gelden.

4.18.2

Aardkundig waardevolle gebieden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

De locatie aan de Gemertseweg 26 te Oploo valt binnen het aardkundig waardevol gebied 'Peelrandbreukenstelsel', een geologische breuklijn. Echter, slechts op

enkele locaties is de Peelrandbreuk aan de oppervlakte zichtbaar. Daarvan zijn de belangrijkste de omgeving van het Annabos bij Uden, de omgeving van Liessel en Neerkant en de Wilbertspuit en omgeving bij Meijel. Op onderhavig perceel is deze breuklijn niet zichtbaar. Voorgenomen ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan dit aardkundig waardevol gebied. Het advies is om voor de daadwerkelijk bouw van het nieuwe zorggebouw specifiek onderzoek te laten doen naar de gesteldheid van de bodem om problemen tijdens en of na de bouw te voorkomen.

4.19

VERKEER EN PARKEREN

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan parkeren, auto, fiets en ov-bereikbaarheid.

Ontsluiting en verkeer

Onderhavige planlocatie is gelegen aan de N272, een oost-westroute tussen Beek en Donk en de A73 bij Boxmeer. De beoogde uitbreiding van de zorgboerderij en bijbehorende zorgkamers worden ontsloten via de bestaande oprit aan de Gemertseweg. Er zijn momenteel twee inritten aanwezig, deze blijven ongewijzigd.

Er wordt een uitbreiding van de zorgboerderij met 8 zorgkamers voor zorgvragers gerealiseerd. De meeste zorgvragers beschikken niet over een eigen auto en verlaten ook niet dagelijks de locatie met de auto. Het gaat vooral om bezoekers en medewerkers. De toename in verkeersbewegingen is dan ook zeer beperkt. Gezien de grootte van de ontwikkeling worden er geen problemen verwacht op het gebied van verkeersgeneratie.

Parkeren

De gemeente Land van Cuijk heeft een eigen parkeernota; de Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk (geldend vanaf 21 november 2023). Het doel van deze Nota Parkeernormen 2023 is om een kader te scheppen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gehele gemeente Land van Cuijk getoetst kunnen worden ten aanzien van het aspect Parkeren. Dit richt zich op de parkeereisen en loopafstand.

Op basis van de parkeernormen wordt berekend hoeveel auto- en fietsparkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ruimtelijke- of gebiedsontwikkeling; de parkeereis. De initiatiefnemer/projectontwikkelaar realiseert de parkeereis binnen de contouren van de ontwikkeling. De contouren van een ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld een heel plangebied zijn wanneer een projectontwikkelaar een woonbuurt realiseert, maar ook een kavel bij een individuele initiatiefnemer.

Door de uitbreiding van de zorgboerderij met 8 nieuwe zorgkamers voor zorgvragers, neemt het aantal bezoekers beperkt toe. Dit betreft voornamelijk bezoekers en medewerkers van de locatie. Voor de nieuw te realiseren parkeerplaatsen wordt aangesloten bij de cijfers voor verpleeg- en verzorgingstehuizen die zijn vastgelegd in de “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van de CROW. Het CROW stelt dat per wooneenheid (in dit geval per kamer) 0,7 parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit betekent dat voor onderhavige uitbreiding minimaal 6 extra parkeerplaatsen benodigd zijn.

De parkeerplaats in onderhavige ontwikkeling wordt uitgebreid met 10 extra parkeerplekken. Deze worden gerealiseerd aan de noordoost zijde van de huidige parkeerplek. Er is voldoende ruimte op het perceel om parkeerplekken met

voldoende manoeuvreer ruimte te realiseren. De parkeerplekken zijn weergegeven op de situatieschets in bijlage 1.

Bovenstaande ontwikkeling voldoet daarmee aan de eisen van het CROW en de Nota Parkeernormen van de gemeente Land van Cuijk. Het aspect mobiliteit, verkeer en parkeren, zal geen belemmering opleveren.

4.20

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel ‘in beginsel’ grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Dit plan ziet toe op de bouw van een zorggebouw met 8 zorgkamers. Uit jurisprudentie blijkt dat plannen waarmee minder dan 12 wooneenheden ontwikkeld worden niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (zie onder andere uitspraak 201501297/1/R4 (11 woningen geen stedelijke ontwikkeling) en 201407135/1/R1 (twaalf woningen wel stedelijke ontwikkeling)). Voor onderhavig plan geldt dat daarmee de ladder verder niet van toepassing is.

4.21

OMGEVINGSKWALITEIT

Met het beoogde initiatief is sprake van ontwikkeling van een nieuw zorggebouw met 8 zorgkamers op de locatie Gemertseweg 26 te Oploo. Hierbij vindt tevens een functieverandering plaats van ‘Agrarisch – Grondgebonden’ en ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Maatschappelijk’ inclusief bijbehorende functieaanduidingen. Hiermee is een flinke verbetering van de omgevingskwaliteit in het gebied mogelijk.

Voor de inpassing van het nieuwe zorggebouw is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 2. Met de inpassing is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid.

Met de ontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Het plan draagt hiermee dan ook positief bij aan de omgevingskwaliteit in het gebied.

4.22

LEEFBAARHEID

De voorgestelde ontwikkeling betreft de realisatie van een aanvullend zorggebouw op het adres Gemertseweg 26 te Oploo. Er zal geen toename optreden van de emissies van stikstof, fijnstof of ammoniak, waardoor de milieusituatie onveranderd blijft. Het plan biedt de mogelijkheid om een grotere capaciteit aan zorgvragers te huisvesten en te verzorgen, hetgeen zal bijdragen aan het verlichten van de lange wachtlijsten. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid binnen de gemeente.

5

JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 ALGEMEEN

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het Omgevingsplan. Het voorgenomen plan kan op basis van de vigerende planregels niet direct worden toegepast, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22v van het omgevingsplan.

5.2 VERBEELDING

De verbeelding is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd.

5.3 REGELS

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen.

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige plan (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige plan. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan niet wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten.

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Land van Cuijk (bestemmingsplannen "Buitengebied Sint Anthonis 2013", "Buitengebied, Veegplan 1", "Partiële herziening

bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013" en "Veegplan 4"). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Voor de locatie aan de Gemertseweg 22 wordt met dit plan de enkelbestemming 'Maatschappelijk' opgenomen met de aanduiding van een bouwvlak. Binnen deze maatschappelijke bestemming worden tevens de functieaanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – dagrecreatie', 'specifieke vorm van maatschappelijk – 7' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – bedrijfswoning' opgenomen. Daarnaast geldt voor deze locatie de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak (m2): 1580'.

Verder worden de agrarische gronden binnen een straal van 50 meter rondom de maatschappelijke bestemming meegenomen. Voor deze gronden wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitzone' opgenomen, waarmee een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt vastgelegd.

Voor de locatie aan de Gemertseweg 26 wordt eveneens de enkelbestemming 'Maatschappelijk' opgenomen met de gedeeltelijke aanduiding van een bouwvlak. Daarnaast zal voor deze locatie de enkelbestemming 'Groen' gelden. Verder worden op deze locatie de functieaanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgboerderij 24-uurs zorg', 'specifieke vorm van maatschappelijk – 11' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – voorwaardelijke verplichting' toegevoegd, evenals de maatvoeringen 'maximum bebouwd oppervlak (m2): 2270' en 'maximum aantal zorgkamers 24'.

Tot slot blijven op de locatie de vigerende gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel' en 'beperkingen veehouderij' van kracht.

Hoofdstuk 3: Algemene regels.

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functie-regels in die gelden voor het gehele grondgebied van het plangebied.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels.

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht voor bouwwerken en het overgangsrecht voor functioneel gebruik opgenomen.

6

UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het plan beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De omgevingsplanwijziging voorziet in nieuwe bouw mogelijkheden. Artikel 12.1 Ow 'Verhaal van kosten, verbonden aan grondexploitatie' is hierbij van toepassing. Dit houdt in dat de meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via exploitatieregels / exploitatievoorschriften. De gemeente Land van Cuijk heeft de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen.

Alvorens voorliggend plan in procedure wordt genomen, is tussen initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten en ondertekend.

6.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking. Tevens worden voor het in behandeling nemen van de omgevingsplanwijziging leges in rekening gebracht.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere wijziging van het omgevingsplan wordt op grond van artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. In dit geval zal de eventuele nadeelcompensatie worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie & omgevingsdialoog

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk wordt dit traject en de uitkomst ervan beschreven.

Ter voorbereiding van voorliggend plan heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Er is met de aangrenzende omwonenden gesproken over het plan. Zij hebben gemeld geen problemen te hebben met dit plan. Voor de omgevingsdialoog, welke is uitgewerkt en toegelicht middels het door de raad vastgestelde format, wordt verwezen naar bijlage 8.

6.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners

De gemeente Land van Cuijk betreft het bevoegd gezag voor de wijziging van het omgevingsplan.

Tijdens de planvoorbereiding is beoordeeld of het project moest worden voorgelegd aan andere overheden of ketenpartners. Gezien het feit het hier gaat om de realisatie van acht zorgkamers in het buitengebied van Oploo, is het plan niet voorgelegd aan het Rijk.

Wel heeft de gemeente advies ingewonnen bij de provincie Limburg en bij Waterschap Aa en Maas. Na beoordeling door de provincie is de toetsing aan de Omgevingsverordening in deze motivering verder uitgewerkt. Het Waterschap heeft verder reeds akkoord gegeven op de uitwerking van het plan.

6.2.3

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-omgevingsplan wordt voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd wordt het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website. Iedereen kan een zienswijze over het ontwerp omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

7

EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Het plan, beschreven in hoofdstuk 2, is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten.

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het plan past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is.

De gemeente Land van Cuijk kan, gelet op het bovenstaande, instemmen met het voorgenomen plan.