



Bestemmingsplan

‘Beugen, Burgemeester Verdijkplein 1’

Gemeente Land van Cuijk

NL.IMRO.1982.BPBgnBuVerdijkpln1-VA01



www.reland.nl

Colofon

Bestemmingsplan: Beugen, Burgemeester Verdijkplein 1

Rapportnummer: 2020.0915

Status: Vastgesteld

Datum: 4 december 2023

Projectlocatie

Burgemeester Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Drs. F. Janssen

Senior Adviseur

06-39270181

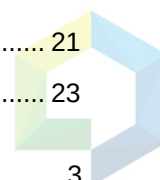
frank@reland.nl

© december 2023 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding	13
3.2 Ontwikkeling	13
3.3 Beeldkwaliteit.....	13
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	13
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	14
4.3 Provinciaal beleid.....	14
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	14
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.4 Regionaal beleid	16
4.4.1 Regionale Woningmarkstrategie van het Land van Cuijk 2018	16
4.5 Gemeentelijk beleid	16
4.5.1 Structuurvisie Boxmeer 2030	16
4.5.2 Woningbouwprogramma Beugen	17
4.5.3 Marktscan in- en uitbreidingslocaties Mei 2021	18
4.5.4 Bestemmingsplan 'Beugen'	18
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	20
5.1 Milieu	20
5.1.1 M.e.r. plicht	20
5.1.2 Bodem	21
5.1.3 Lucht	21
5.1.4 Geur	23



5.1.5	Geluid	23
5.1.6	Externe veiligheid	24
5.1.7	Bedrijven en milieuzonering	27
5.1.8	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	28
5.1.9	Ontplobbare Oorlogsresten (OO)	28
5.2	Water	29
5.2.1	Beleid	29
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	31
5.3	Natuur	31
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	31
5.3.2	Soortenbescherming.....	34
5.4	Archeologie.....	34
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	35
5.6	Verkeer en parkeren.....	35
5.6.1	Mobiliteit.....	35
5.6.2	Parkeren	36
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2.	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3.	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4.	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 5.	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 6.	Omgevingsdialoog
Bijlage 7.	Beeldkwaliteitplan



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan het Burgemeester Verdijkplein 1 in Beugen is een kantoorpand gelegen. De initiatiefnemer is voornemens om deze kantoorfunctie te wijzigen in een woonfunctie. De wens bestaat om het bestaande pand te verbouwen en uit te breiden om zodoende 6 appartementen te realiseren. Het appartementencomplex zal uit drie bouwlagen bestaan. Op eigen terrein zullen daarnaast 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners, welke is gebaseerd op een parkeeronderzoek. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Beugen' van de voormalige gemeente Boxmeer heeft de planlocatie de bestemming 'Gemengd' waardoor het planvoornemen niet rechtstreeks is toegestaan.

Op 11 november 2020 is er een principeverzoek aan het college van B&W voorgelegd waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht. Op 22 juni 2021 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot herontwikkeling van het perceel onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de door de gemeente opgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten. Om de wensen te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig plan is om de realisatie van 6 appartementen in het uit te breiden bestaande pand ter plaatse van het Burgemeester Verdijkplein 1 te Beugen mogelijk te maken.

1.3 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) is in de bebouwde kom van Beugen gelegen. Het plangebied bestaat uit het perceel dat bekend staat als kadastrale gemeente Boxmeer, sectie F, nummer 3007 en heeft een oppervlakte van 824 m².



HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

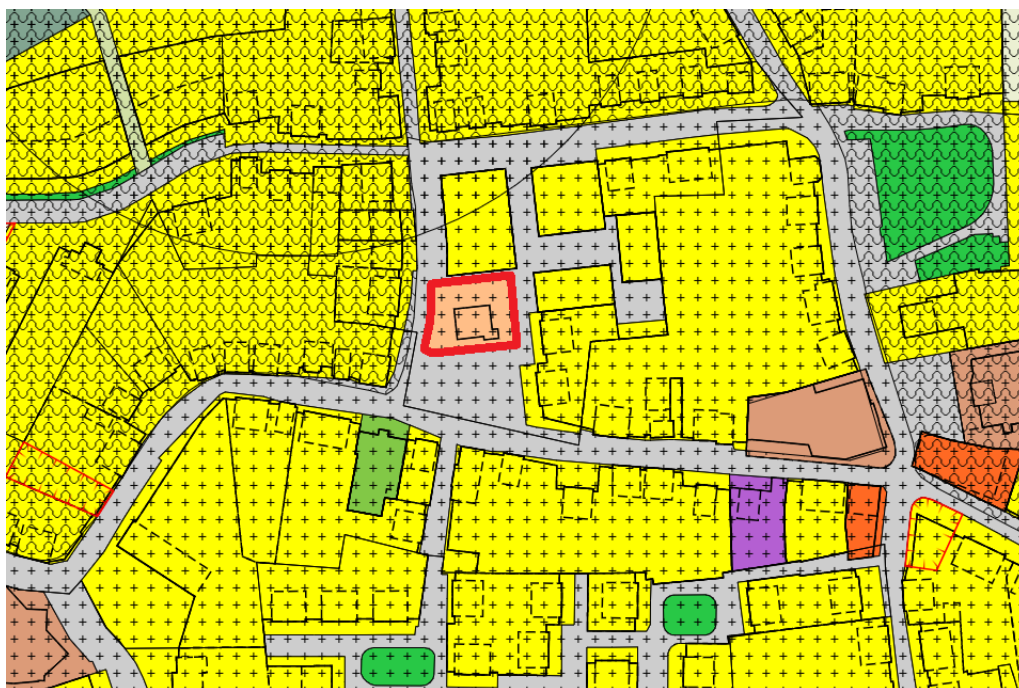
2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsprofiel

Het is van belang om te kijken of de beoogde ontwikkeling passend is binnen de functies in de omgeving. De ontwikkeling mag geen belemmering vormen voor de omgeving en ter plaatse van de beoogde woonbestemming dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De planlocatie ligt aan het Burgemeester Verdijkplein. Dit plein is gelegen nabij de splitsing Molenstraat-Dorpstraat en bestaat uit een grasveld en een aantal parkeerplaatsen. De functies die direct aan het plangebied grenzen betreffen woningen. Gezien de ligging van de planlocatie nabij het centrum van de kern van Beugen zijn er in de omgeving naast woningen verschillende functies aanwezig. Zo is er ten zuidwesten van de planlocatie, aan de overzijde van het plein een sporthal gelegen. In zuidoostelijke richting, aan de Dorpsstraat en de Boxmeerseweg, zijn enkele bedrijven, horecafuncties en maatschappelijke voorzieningen aanwezig (figuur 2).



Figuur 2. Gebiedsprofiel. Planlocatie rood omkaderd.

Ruimtelijke context

Het pand aan het Burgemeester Verdijkplein 1 in het dorp Beugen ligt op een knooppunt van twee historische dorpslintstructuren waarlangs Beugen gegroeid is.

De bebouwing aan zowel de Dorpsstraat als de Molenstraat bestaat uit een mix van oudere en nieuwere gebouwen. Direct ten noorden van het pand staat een cluster van appartementengebouwen, bestaande uit 3 bouwlagen met platte daken. Deze wijken in schaalgrootte af van de meer kleinschalige, individuele gebouwen (veelal woningen) in de linten.

Waar de beide lintstructuren op elkaar aansluiten bevindt zich een pleinruimte van beperkte omvang. Het huidige kantoorpand is met de hoofdentree gesitueerd aan dit pleintje dat gevormd wordt door een gazon met bomen aan de zuidzijde en parkeerplekken langs een rijbaan aan de noord- en oostzijde.

Het pleintje is een onderbreking in de stedenbouwkundige opzet van de Dorpsstraat, waardoor het kantoorpand, waarvoor een herontwikkeling beoogd wordt, aan twee zijden beeldbepalend is op deze voor het dorp karakteristieke plek. De herontwikkeling vraagt daarom om een zorgvuldige vormgegeven architectuur en bouwvorm.



Figuur 3. Nadrukkelijke horizontale gevelgeleding (raampartij en luifel)



Figuur 4. Sobere details: verticale stijlen in het raamkozijn en uitsparingen in metselwerk in rasterpatroon

Huidige gebouw

Het huidige bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Zowel de vorm van de bouwmassa als de architectonische vormgeving ervan heeft een modernistische uitstraling. Dit wordt gekenmerkt door de eenvoudige kubistische vormen, langwerpige gevelopeningen die of horizontaal of verticaal in de gevels gepositioneerd zijn en sobere detaillering die een functionele oorsprong heeft. Bijzonder is het hoekraam t.p.v. de 1^e verdieping dat de ligging van het pand op een hoeklocatie accentueert. De entreepartij van het gebouw is aan de pleinzijde gesitueerd en als een zelfstandig element in de lijn van de architectuur van het geheel ontworpen. Het materiaalgebruik is typisch voor de moderne architectuur: gekeimde gevels in een licht grijs-witte kleur, slanke antracietkleurige aluminiumkozijnen en balkonbalustrades in opaal glas.

Tezamen geeft dit een rationele, functionele uitstraling aan het pand, waarbij de zorgvuldig ingepaste details toch voor voldoende expressiviteit en eigenheid zorgen.

Kavelinrichting

Direct ten zuidoosten van het gebouw staat een grote (beschermde) solitaire boom (*Catalpa bignonioides*) die in belangrijke mate bijdraagt aan het karakter van de plek. Het kavel rondom het gebouw is ingericht met beukenhagen en sierbeplanting. Kenmerkend is tevens het hoogteverschil met de omringende openbare ruimte die opgevangen wordt een gemetseld muurtje.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

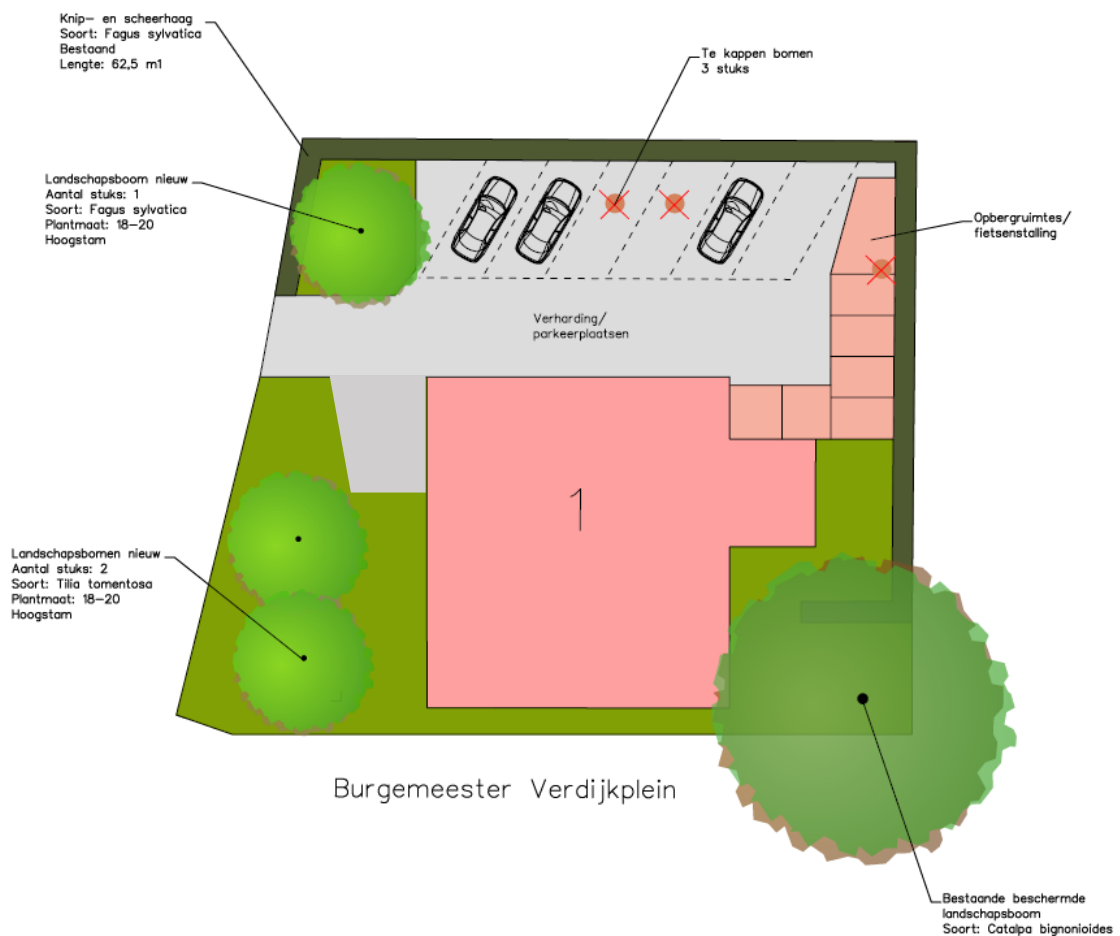
3.1 Inleiding

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

3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande pand aan de Burgemeester Verdijkplein 1 te verbouwen en uit te breiden om zodoende op deze locatie 6 appartementen te realiseren. Het pand wordt uitgebreid door een extra bouwlaag toe te voegen (tweede verdieping) en door het pand met name aan de zuidzijde uit te breiden met een uitbouw bestaande uit één bouwlaag. Om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners dient er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Gezien het hoogteverschil in de kavel (het straatniveau van de openbare ruimte grenzend aan het perceel ligt lager dan de entree aan de noordzijde van het pand) is er in de huidige situatie een talud aanwezig om het achtererf te bereiken. Door dit hoogteverschil is het niet mogelijk om parkeerplaatsen op het noordwestelijk deel van de kavel te realiseren. Het is daarnaast niet wenselijk om de parkeerplaatsen in de huidige voortuin te realiseren doordat het groene aanzicht vanuit de straat dan verdwijnt. Om in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen voorzien worden op het noordelijk deel van de kavel 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de bestaande inrit aan de westzijde van het perceel. In de noordoosthoek worden een zevental bergingen gerealiseerd (figuur 5). Zes van deze bergingen zijn ten behoeve van de appartementen, de zevende dient als opslag voor (tuin)onderhoud.

Om het groene en dorpse karakter te behouden wordt geïnvesteerd in groen rondom het gebouw door de aanplant van drie landschapsbomen aan de zijde van de Molenstraat. De nieuw aan te planten bomen zijn ter compensatie van bestaande bomen op het terrein die gekapt worden t.b.v. parkeerruimte en bergingen. De bestaande heg aan de noordzijde en de oostzijde blijft behouden. Door het schuin parkeren is het mogelijk om de haag aan de noordzijde te behouden. Er is daardoor voldoende ruimte om in en uit de parkeervakken te manoeuvreren. De bestaande particulier beschermde boom aan de zuidoostzijde blijft behouden. De te behouden en aan te leggen landschapselementen zijn in onderstaande figuur 6 weergegeven. Voor het gedetailleerde inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 1.



Figuur 5. Landschappelijk inpassingsplan.

3.3 Beeldkwaliteit

Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels zijn op 16 juli 2014 door de gemeenteraad vastgesteld in de Welstandsnota 2014.

In de Welstandsnota 2014 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden. Het gebied waarbinnen het plangebied ligt is aangewezen als welstandsniveau 1. Binnen dit welstandsniveau is er een uitgebreide welstandstoetsing van toepassing. Deze uitgebreide toets focust op de hoofdaspecten, zoals 'plaatsing en situering', 'massavorm', 'gevelopbouw', 'materiaal en kleur van de hoofdvlakken', en deelaspecten zoals 'compositie massaonderdelen', 'gevelindeling' en 'vormgeving gevelelementen'. Daarnaast is er ook nog sprake van een reguliere toetsing voor de deelaspecten 'materialen', 'kleur' en 'detailering' van de onderdelen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning 'Bouwen' dient rekening te worden gehouden met de aanwezige (beeld)kenmerken in de omgeving en welstandscriteria zoals opgenomen in het welstandsbeleid.

Conform de welstandsk kaart 'Beugen' behorende bij de welstandsnota maakt het plangebied deel uit van het woongebied 'H2 – (historisch) dorps bebouwingslint' waarvoor gebiedsgerichte criteria zijn opgezet. De algemene beschrijving voor H2 zoals opgenomen in de welstandsnota luidt:

Historische bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond deze linten hebben zich de huidige dorpen en steden ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is veelal open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. Ook komen aaneengesloten bebouwingswanden voor. De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en de voortuinen of de aanstrating en stoep anderzijds zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die je aantreft in de lintbebouwing. Soms heeft een functieverandering plaatsgevonden.

Volgens het gemeentelijk welstandsbeleid valt onderhavige locatie binnen de hierboven aangegeven beschrijving en zijn daarmee de onderstaande welstandsrichtlijnen conform de Welstandsnota 2014 van toepassing.

Gebiedsgerichte criteria voor (historisch) dorps bebouwingslinten – H2	
Situering	Rooilijn: • Handhaven historische rooilijnen. Zijdelingse afstand: • Situatie afhankelijk, overwegend los van elkaar. Oriëntatie: • Oriëntatie is wisselend, hoofdgebouw is overwegend georiënteerd op de straat. Vrijstaande bijgebouwen(o.a. magazijnen) achter het hoofdgebouw.
Hoofdvormen	Bouwmassa en hoogte: • Staafvormige (liggend) en blokvormige bouwmassa's. • Hoogtevariatie bij woningen van 1 tot 2 bouwlagen met kap. • Kantoorpanden en andere complexen hebben een hoogtevariatie tussen 2 tot 3 bouwlagen. Kapvorm en kaprichting: • Zadeldak, tentdak, mansardekap of een afgeleide van deze daktypen. • Bij grootschalige complexen zijn platte daken toegestaan. • Wisselende kaprichting.
Gevelaan-zichten	Gevelopbouw en gevelgeleding: • Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. • De gevelopbouw dient aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken. • Gebruik van staande ramen. Gevelreliëf: • De woningen kennen enige mate van gevelreliëf in bouwmassa door uitbouwen, erkers en de neggemaat². • Grootschalige complexen hebben een beperkt gevelreliëf. • Het gevelreliëf dient aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

Materialisatie en detaillering	Materialen en kleuren: Kozijnen: hout • Dakbedekking: gebakken pannen of bitumen • Hoofdgevemateriaal: bakstenen, natuursteen en stucwerk. Voor grootschalige complexen zijn de hoofdgevelmaterialen in combinatie met plaatmaterialen en glasgevels toegestaan. • Wisselende kleuren. Het gebruik van expressieve en sobere kleuren wordt naast elkaar gebruikt. Detaillering: • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Om richting te geven aan de uitvoering van reclame zijn hiervoor afzonderlijke criteria geformuleerd (zie themablad 'reclame').
---------------------------------------	--

Daarnaast is in bijlage 7. een 'beeldkwaliteitplan' opgenomen dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad, waarna deze onderdeel uitmaakt van de welstandsnota en daardoor als toetsingskader geldt voor de aanvraag omgevingsvergunning. In het beeldkwaliteitplan zijn de criteria vastgelegd waarmee het gewenste beeld bereikt wordt. Het beoogde eindresultaat wordt daarin als volgt beschreven:

“Het huidige gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Zowel de vorm van de bouwmassa als de architectonische vormgeving ervan heeft een modernistische uitstraling. Dit wordt gekenmerkt door de eenvoudige kubistische vormen, licht gekeimde gevels, de sobere details, de grote (overhoekse) raampartijen en luifel met een zeer duidelijke horizontale of verticale positionering in de gevel, de slanke metalen (raam)stijlen en het rechthoekige vrij uitkragende balkon uitgevoerd in glas. Tezamen geeft dit een rationele, functionele uitstraling aan het pand, waarbij de zorgvuldig ingepaste details toch voor voldoende expressiviteit en eigenheid zorgen.



Nadrukkelijke horizontale gevelgeleding (raampartij en luifel)



Sobere details: verticale stijlen in het raamkozijn en uitsparingen in metselwerk in rasterpatroon

Met de herontwikkeling van het pand dient het gebouw een nieuwe, toekomstgericht functie te krijgen die met respect voor de huidige karakteristieken is vormgegeven. Het eindbeeld is een modernistisch woongebouw waarbij het eenvoudige en kubistische bouwvolume voorzien is van een strakke, maar speelse compositie van (uitgesneden) gevelvlakken en bouwelementen zoals balkons of een entreepartij.”

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing van het appartementencomplex bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn

geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. Binnen de kaders van de geldende bestemming is het mogelijk om één woning te realiseren. In onderhavige ontwikkeling worden in totaal 6 appartementen gerealiseerd waardoor het aantal woningen per saldo met 5 eenheden toeneemt. Het planvoornemen betreft dus geen stedelijke ontwikkeling waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant is voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

In dit geval betreft de locatie aan het Burgemeester Verdijkplein 1 een reeds bebouwd perceel in de kern van Beugen. Het bestaande pand wordt getransformeerd tot een appartementencomplex waardoor er gesproken kan worden van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is de locatie gelegen tussen bebouwde percelen, waardoor dit een inbreidingsontwikkeling betreft en geen uitbreiding van de kern plaatsvindt. De ontwikkeling voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik.



4.3.2

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en op 15 april 2022 is deze geconsolideerd. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en zijn, net als in de structuurvisie, verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en de structuur 'Landelijke kern' (figuur 7).



Figuur 7. Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Plangebied wit omkaderd.

Artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen en dat ligt binnen Stedelijk gebied, een onderbouwing met de volgende aspecten dient te bevatten:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Er is sprake van een duurzame stedelijk ontwikkeling, wanneer een ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden bevordert;



- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie.

Onderhavige ontwikkeling betreft het transformeren van een reeds bestaand pand waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de inpassing van het perceel wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. Daarnaast is de ontwikkeling passend binnen de regionale woningmarktstrategie en het gemeentelijke beleid (zie paragraaf 4.4 en 4.5). Met onderhavige ontwikkeling kan dus worden voldaan aan het gestelde binnen artikel 3.42 waardoor de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018

Op 5 april 2018 is de geactualiseerde regionale woningmarktstrategie van de regio het Land van Cuijk vastgesteld waarmee de bestuurders van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en St. Anthonis sturing geven aan de regionale woningmarkt. In dit beleidsdocument is beschreven dat ontwikkelingen tot circa 15 woningen per plan mogelijk zijn in de kleinere kernen. De focus wordt gelegd op kansrijke projecten. Daarnaast is het uitgangspunt dat woningbouwlocaties in beginsel liggen binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij zetten gemeente in op het benutten van kansen die transformatie van bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed in bestaand stedelijk gebied bieden. Voorliggend plan ziet op het toevoegen van per saldo 6 appartementen en betreft de herontwikkeling van een bestaand kantoorpand. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

Op 10 januari 2014 is de 'Structuurvisie Boxmeer 2030' door de gemeenteraad van de voormalige Boxmeer vastgesteld. Deze visie vormt een planologisch kader, waarbinnen concrete ruimtelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en op elkaar kunnen worden afgestemd. Conform de plankaart van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de contour 'bestaande (overige) kern' (figuur 8).



Figuur 8. Uitsnede structuurkaart 'Structuurvisie Boxmeer 2030'. Planlocatie rood omcirkeld.

Binnen deze contour is de locatie aangewezen als 'algemeen/transformatie gebied'. Binnen deze gebieden is het van belang dat in de kernen gezocht wordt naar een goede ruimtelijke inpassing van kleinschalige ontwikkelingen. De lokale karakteristiek is hierbij het uitgangspunt. Daarnaast is het plangebied onderdeel van een door de gemeente aangewezen zoekgebied voor woningbouw: 'Verdichting Brouwerstraat / Dorpsstraat'. In deze zone zijn mogelijkheden om woningen toe te voegen middels verdichting. Het gaat hierbij om kleinschalige inbreidingen op open plekken binnen de bestaande ruimtelijke situatie. Het planvoornemen bestaat uit de herontwikkeling van het een bestaand kantoorpand waarbij 6 appartementen worden gerealiseerd en een verdichting aan het plein aan de Dorpsstraat ontstaat. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is aansluiting gezocht bij de lokale karakteristiek van de naastgelegen appartementencomplexen aan de Vleeshouwerstraat en de Brouwersstraat. Het initiatief is daarmee passend binnen de Structuurvisie Boxmeer 2030 en er bestaan vanuit deze optiek derhalve geen nadere belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Woningbouwprogramma Beugen

Beugen is, gezien haar ligging t.o.v. Boxmeer, aangewezen als kernontwikkelgebied in de voormalige gemeente Boxmeer. Dit betekent dat in deze kernen extra focus ligt op toevoeging van nieuwbouw. Op basis van het actuele woningbouwprogramma in Beugen is er behoefte aan toevoeging van woningen in de kern. Rekening houdend met het huidige aanbod woningbouwinitiatieven in de kern is er programmatisch ruimte voor de ontwikkeling van per saldo 6 appartementen op de locatie aan het Burgemeester Verdijkplein 1. Alle appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd doordat een lift wordt gerealiseerd in het pand. Daarmee zijn de 4 appartementen op de

verdiepingen ook geschikt voor minder mobiele personen/senioren. Tevens zijn de appartementen gezien het gebruiksoppervlak (ca. 90 m²) geschikt voor de doelgroep waardoor het planvoornemen aansluit op de woningbouwvraag.

In een voorgaand stadium van het voorontwerp van dit bestemmingsplan was er sprake van een invulling van 7 goedkope koopappartementen. Naar aanleiding van de tussentijdse planaanpassing is aangegeven door de gemeente dat 6 goedkope koopappartementen een passende invulling is voor de planlocatie. Binnen een overeenkomstige bouwmassa als die van 7 appartementen worden nu 6 goedkope koopappartementen gerealiseerd van circa 80-90m².

4.5.3

Marktscan in- en uitbreidingslocaties Mei 2021

Op 6 mei 2021 is de Marktscan in- en uitbreidingslocaties in de voormalige gemeente Boxmeer gepubliceerd. Uit deze marktscan blijkt dat er een kwalitatieve behoefte aan woningen in de gemeente bestaat en zijn de volgende aandachtspunten voor de kwalitatieve opgave naar voren gekomen:

- Er is een tekort aan huur- en koopappartementen.
- Er is een tekort aan kleinere, betaalbare woningen. Zowel in de huur- als de koop.
- Er is een theoretisch overschot aan grote koopwoningen. Dit tekort doet zich overigens alleen voor als er sprake is van grootschalige doorstroming. Namelijk als ouderen verhuizen naar een geschikte woning. In de praktijk is dit echter een knelpunt en komen deze woningen beduidend minder vaak vrij dan uit de marktanalyse blijkt.
- Er is een tekort aan betaalbare en dure huurwoningen.
- Er is een tekort aan (levensloopgeschikte) koopwoningen vanaf €275.000.

In een aantal kernen, waaronder Beugen, is momenteel een tekort aan harde en zachte plancapaciteit om in de behoefte te kunnen voorzien. Er is een tekort aan kleine woningen (tot 3 kamers). Op basis van het woonwensenonderzoek is het tekort aan kleine woningen het grootst. Dit geldt zowel voor huur- als koopwoningen; en zowel voor de gestapelde als grondgebonden bouw. Mogelijk komt dit doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst verder dalen. Daarmee zal de vraag naar wat kleinere woningen waarschijnlijk toenemen. Voorliggend plan voorziet in kleine woningen waardoor het initiatief de vraag naar kleinere woningen beantwoordt. Het planvoornemen ligt in lijn met de Marktscan in- en uitbreidingslocaties Mei 2021'.

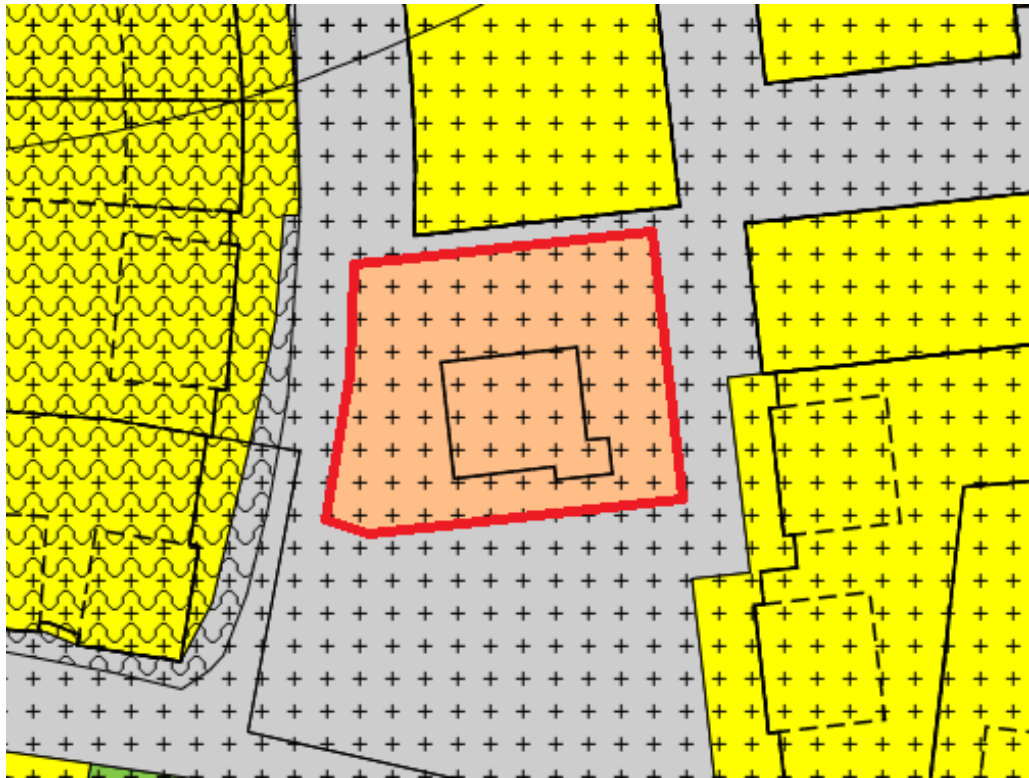
4.5.4

Bestemmingsplan 'Beugen'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Beugen' zoals vastgesteld op 27 juni 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Boxmeer vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemming 'Gemengd', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3', is er een bouwvlak opgenomen en gelden de volgende maatvoeringen:

- maximum bebouwingspercentage: 100%
- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 10 m





Figuur 9. Uitsnede bestemmingsplan 'Beugen'. Plangebied rood omkaderd.

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken waardoor een separate bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt een bestaand pand verbouwd en uitgebreid t.b.v. de realisatie van 6 appartementen. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De realisatie van per saldo 6 appartementen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Voorgenomen ontwikkeling komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts het verbouwen en uitbreiden van een bestaand pand ten behoeve van de realisatie van per saldo 6 appartementen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.



5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Bij de omzetting van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Wonen' is er sprake van een wijziging naar een gevoeliger bestemming waardoor een bodemonderzoek noodzakelijk is in het kader van de planologische procedure. Op de locatie aan het Burgemeester Verdijkplein 1 in Beugen is op 12 augustus 2021 door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als separate bijlage 2. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk zintuiglijke bijmengingen met sporen asfalt en sporen baksteen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De visueel waargenomen sporen asfalt en baksteen worden niet als asbestverdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden



bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

	Concentratie stikstofdioxide (NO ₂)	Concentratie fijn stof (PM ₁₀)	Concentratie fijn stof (PM _{2,5})
<i>Norm</i>	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
<i>Concentratie</i>	14,21 µg/m ³	15,45 µg/m ³	8,70 µg/m ³

Tabel 1 Normen en concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van plangebied

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de maximale normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Daarnaast kunnen ontwikkelingen invloed hebben op de luchtkwaliteit door onder andere een toename in het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie met 8 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt.

Middels de NIBM-tool van het RIVM is berekend of deze toename aanleiding geeft voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit. In figuur 10 is te zien dat de toename ‘niet in betekende mate’ is. Dat wil zeggen dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
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-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

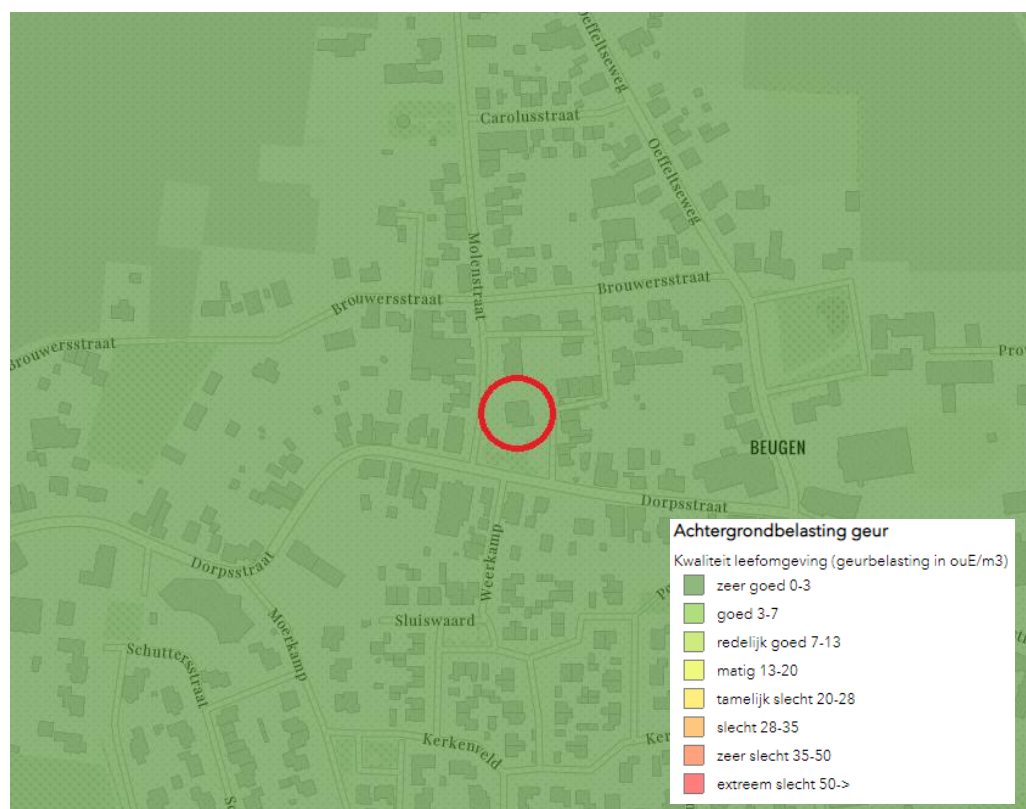
Figuur 10. NIBM-tool bijdrage extra verkeer

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie voor geurgevoelige objecten acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarom is voor de beoogde locatie gekeken of er inderdaad sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Conform de actuele geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen 0 en 3 ouE/m³ bedraagt (figuur 11). Op het gebied van geur wordt het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' beoordeeld. Ten aanzien van geur zijn er dan ook geen belemmeringen.



Figuur 11. Uitsnede actuele geurkaart met planlocatie rood omcirkeld.

5.1.5

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Gezien er sprake is van een plan van redelijke omvang en het plangebied is gelegen aan een straat met een hoge verkeersintensiteit is er op 2 mei 2023 door G&O Consult

een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

Rond het plangebied zijn enkele wegen gelegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Op basis van de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone en is het gestelde in de Wet geluidhinder niet aan de orde. Wel vindt toetsing plaats aan de geluidsnota van Gemeente Boxmeer en de Wet ruimtelijke ordening. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde van 43 dB. Wel wordt voldaan aan de basiswaarde van 53 dB. Doordat de wegen op basis van de Wet geluidhinder geen geluidzone hebben, ligt er geen wettelijke grondslag voor het doorlopen van een Hogere waarde procedure.

Binnenniveau

Ter plaatse van de appartementen bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt, zal het binnenniveau ten hoogste 31 dB bedragen. Derhalve wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin, terras en ter hoogte van de balkons kan verondersteld worden dat er een overwegend redelijke tot goede milieukwaliteit heerst. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt



kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

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

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



Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Ten zuidoosten van het plangebied is aan de Beugense Maasstraat 2 een bovengrondse propaantank met een inhoud van 5000 liter gelegen. T.a.v. deze tank dient een afstand van minimaal 10 meter aangehouden te worden. Gezien de ligging van het plangebied op circa 850 meter van deze propaantank, vormt deze risicovolle inrichting geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovol transport over wegen

Ten zuiden van de planlocatie is op een afstand van circa 1,35 kilometer de snelweg A77 gelegen. Over de A77 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 bedraagt 0 meter, waardoor de planlocatie buiten deze contour is gelegen. Daarnaast is het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze snelweg gelegen waardoor deze transportroute geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Risicovol transport over spoorwegen

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



Risicovol transport over water

Ten oosten van de planlocatie is op een afstand van circa 1,8 kilometer de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 reikt niet tot buiten de oever, waardoor de planlocatie buiten deze contour is gelegen. Daarnaast is het plangebied niet binnen het invloedsgebied (1.070 meter) van de Maas gelegen waardoor deze transportroute geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Buisleidingen

In de directe omgeving zijn geen buisleidingen gelegen waarin gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5.1.7

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen waardoor gesproken kan worden van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden.

Adres	Soort bedrijf	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Dorpsstraat 24a	Sporthal	50 meter	35 meter	Nee
Molenstraat 19	Autoschadebedrijf	30 meter	145 meter	Ja
Oeffeltseweg 8	Garagebedrijf	30 meter	115 meter	Ja

Kerkplein 6	Multifunctioneel centrum	30 meter	100 meter	Ja
Boxmeerseweg 60	Horeca	10 meter	150 meter	Ja
Dorpsstraat 8	Bedrijf t/m Milieucat. 2	30 meter	105 meter	Ja

Tabel 2 Richtafstanden conform VNG publicatie functies omgeving planlocatie

Uit tabel 2 blijkt dat er formeel niet aan de minimumafstand tot de sporthal aan de Dorpsstraat 24a kan worden voldaan. Deze minimale afstand van 50 meter heeft betrekking op het aspect geluid. Ten aanzien van de aspecten geur, stof en gevaar dient een afstand van 0 meter te worden aangehouden waaraan wel kan worden voldaan.

Er zijn echter aangrenzend aan de sporthal reeds meerdere woningen gelegen (Weerkamp 2 & 4 en Dorpsstraat 24 & 26). Daarmee liggen deze bestaande woningen op een afstand van 0 meter van de sporthal en (waren en) zijn deze dus maatgevend. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuw te projecteren appartementen (welke zelfs verder van de sporthal zijn gelegen dan de bestaande naastgelegen woningen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is immers bepaald dat ter plaatse van deze bestaande woningen t.a.v. het aspect geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de overige bedrijven in de omgeving kan worden voldaan aan de minimum richtafstanden. Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen te verwachten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

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

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.6) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

Hoogspanningslijnen

Uit de hoogspanningslijnetkaart van het RIVM blijkt dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn op 1,7 kilometer ten noorden van het plangebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.9 Ontploffbare Oorlogsresten (OO)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Volgens de risicokaart is het plangebied gelegen in een gebied dat onderhevig is geweest aan zware oorlogshandelingen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te

worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. Op basis van de huidige bodembelastingkaart is het plangebied verdacht op artillerie-/raketbeschietingen waardoor de gemeente Land van Cuijk adviseert om bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren. Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en zal in het kader van de omgevingsvergunning 'bouwen' worden uitgevoerd alvorens (graaf)werkzaamheden worden verricht. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure wordt in de regels behorende bij dit bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting 'explosieven onderzoek' opgenomen.

5.2 Water

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.2.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Tevens zijn de Keur en de beleidsregels Keur van Waterschap Aa en Maas van belang.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

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

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en

stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

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

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

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

Keur

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

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak wordt binnen de grenzen van het plangebied geïnfiltreerd waardoor geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.2

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

In onderhavige ontwikkeling is er sprake van een toename in verhard oppervlak. Door de uitbreiding van het pand, de bouw van de bergingen en de aanleg van de parkeerplaatsen neemt het verhard oppervlak toe met circa 275 m². Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De gemeente Land van Cuijk hanteert een waterbergingsnorm van 45 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. In onderhavige ontwikkeling betekent dus dat er $(275 \times 0,045 =) 12,38\text{m}^3$ aan infiltratievoorzieningen in het plangebied aanwezig dienen te zijn. De wijze waarop de voorziening(en) voor de waterberging worden gedimensioneerd, zal nader worden uitgewerkt in de uiteindelijke aan te vragen omgevingsvergunning Bouwen. Het afvalwater afkomstig van de planlocatie zal worden geloosd op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt per saldo slechts vijf extra woningen toegevoegd welke zullen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Middels de aanleg van de infiltratievoorziening wordt voldaan aan de waterbergingseis, waardoor kan worden gesproken van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlopende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring

door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen gebied behorende bij Natura 2000 is ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 3,4 kilometer gelegen en betreft de 'Oeffelter Meent'. Daarnaast is op 3,8 kilometer ten oosten van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Maasduinen' gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De nieuwe versie van AERIUS is sinds 15 oktober 2020 beschikbaar. Middels deze nieuwe versie kan voor een aantal initiatieven weer gerekend worden, waaronder onderhoudig initiatief. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Op de locatie wordt een het huidige kantoorpand verbouwd naar een appartementencomplex. Het pand wordt uitgebreid door een extra bouwlaag (tweede verdieping) toe te voegen. In het pand worden 6 appartementen gerealiseerd. Op basis van het bouwplan zijn ten aanzien van het aspect stikstof verschillende fases te onderscheiden:

1. Realisatiefase: tijdelijke effecten ten gevolge van sloop-, bouw- en aanlegactiviteiten;
2. Gebruiksfasen: effecten voor onbepaalde tijd na ingebruikname van de nieuwbouw.

Navolgend worden de stikstofrelevante activiteiten per fase beschreven. Daarbij is in eerste instantie de emissie als gevolg van het planvoornemen in kaart gebracht. Dat wil zeggen de emissie die aan de orde is in de realisatiefase en de nieuwe gebruiksfasen. Indien de emissie van stikstof in deze fasen niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden (d.w.z. een toename groter dan 0,00 mol/ ha / jaar), dan kan het planvoornemen doorgang vinden zonder vergunningsplicht ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Indien er door het project/ planvoornemen wel een toename in de stikstofdepositie ontstaat op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, dan kan er worden gekeken naar deze toename ten opzichte van de stikstofemissie in de huidige situatie. Er wordt dan een verschilberekening gemaakt tussen het huidige gebruik en de stikstofemissies in de realisatiefase en nieuwe gebruiksfasen. Mogelijk leidt dit per saldo niet tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreft het zogenaamde intern salderen. Op 20 januari 2021 deed de Raad van State uitspraak in de zaak Logtsebaan (201907146/1/R2). Hierin is geconcludeerd dat voor intern salderen geen vergunningplicht meer geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Onderstaand worden de invoergegevens van de AERIUS berekeningen nader toegelicht.



Aanlegfase

De realisatiefase bestaat uit de aanlegfase. Onderstaand zal de aanlegfase uiteen worden gezet.

Bouwfase

De bouwfase bestaat uit de verbouwing en de uitbreiding van het appartementencomplex. Op het huidige plangebied wordt het kantoorpand verbouwd en uitgebreid naar een appartementencomplex.

Op basis van de Handreiking woningbouw en AERIUS van de rijksoverheid bedraagt de emissie uit de aanlegfase (mobiele werktuigen en transportbewegingen) 3 kg NO_x per woning. Voor de 6 te realiseren appartementen wordt dan ook een NO_x emissie van 3 kg per jaar aangehouden. Dit resulteert in een emissie van $3 \times 6 = 18$ kg NO_x.

Gebruiksfase

In de gebruiksfase is sprake van een verkeersgeneratie. In de beoogde situatie worden binnen het plangebied 6 goedkope/middeldure koopappartementen gerealiseerd. De realisatie van de appartementen zal zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of deze toename een belemmering vormt voor de huidige infrastructuur is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. 'Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) gehanteerd. Conform de CROW-publicatie bestaat de verkeersgeneratie voor een appartement in de rest bebouwde kom met een weinig stedelijk karakter maximaal 3,7 tot 4,5 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Worst-case is dit 4,5 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de 6 appartementen bedraagt de verkeersgeneratie in een worst-case scenario $4,5 \times 6 = 27$ verkeersbewegingen per etmaal.

Naast verkeersbewegingen is er ook een Cv-ketel opgenomen in de AERIUS Calculator deze Cv-ketel verbruikt jaarlijks 1,25 kg NO_x en 0,47 NH₃ per appartement.² Voor 6 appartementen bedraagt de emissie $6 \times 1,25 = 7,5$ kg NO_x en $6 \times 0,47 = 2,82$ kg NH₃.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling aan de Burgemeester Verdijkplein 1, Beugen. Voor de rapportage behorende bij de Aerijs-berekening wordt verwezen naar bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant is op een afstand van circa 400 meter ten noordwesten van de planlocatie gelegen. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het gebied vormt deze geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant.

² AERIUS, 'Ruimtelijke plannen emissiefactoren', 5 juni 2018.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Op 8 september 2021 is door BNL Advies een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 5.

Op basis van de informatie welke uit de Quicksan Flora en Fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren. Er kan buiten het broedseizoen zonder voorziene problemen begonnen worden met de sloop / verbouw van de bestaande bebouwing.

Wel zou het voor mogelijk aanwezige soorten in de directe omgeving goed zijn om het hoofdstuk aanbevelingen mee te nemen in de ontwikkeling van het nieuwe appartementencomplex. Het is heel eenvoudig om soorten een kans te bieden zich te vestigen/ uit te breiden binnen een gebied zonder afbraak te doen aan het ontwerp/ isolatiewaarden welke gesteld worden.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Het aspect 'Natuur' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Aangetoond dient dan ook te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Conform het bestemmingsplan 'Beugen' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 2.500 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien de ontwikkeling de ondergrens van de verstoringsoppervlakte niet overschrijdt, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor

het planvoornemen. Ingeval van het aantreffen van archeologische resten is, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en binnen het bestemmingsplan zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Zo bezit het bestaande pand geen cultuurhistorische waarde.

De planlocatie is echter wel gelegen binnen een gebied met een (historisch) dorps bebouwingslint en ligt aan een van de oudste straten van Beugen. De cultuurhistorische structuur is nog steeds zichtbaar aanwezig. Doordat voorliggend plan niet voorziet in een uitbreiding van het pand in de richting van deze oude straat blijft de historische structuur behouden. Hierdoor vormt voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het aspect landschap en cultuurhistorie.

Het plangebied is echter wel gelegen aan een van de oudste straten Beugen. De cultuurhistorische structuur is hierdoor nog steeds aanwezig. Doordat voorliggend plan niet voorziet in een uitbreiding van het pand in de richting van deze oude straat blijft de historische structuur behouden. Hierdoor vormt voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het aspect landschap en cultuurhistorie.

5.6 Verkeer en parkeren

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

5.6.1 Mobiliteit

In de huidige situatie vinden er verkeersbewegingen ten behoeve van de bestaande kantoorfunctie plaats. In de beoogde situatie verdwijnt deze kantoorfunctie en worden binnen het plangebied 6 goedkope koopappartementen gerealiseerd. Om te bepalen of het planvoornemen leidt tot een verandering van het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie is in onderstaande berekening gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Tabel 3. Aantal verkeersbewegingen huidige en nieuwe situatie (conform CROW publicatie).

	Aantal/oppervlakte	Norm	Totaal
Huidige situatie			
Kantoor zonder balie	213 m ² (bvo)	7,9 tot 9,6 *	16,8 tot 20,5
Woning koop-etage-duur	1	5,6 tot 6,4 **	5,6 tot 6,4
Totaal			22,4 tot 26,9
Nieuwe situatie			
Woning koop-etage-goedkoop	6	5,2 tot 6,0 **	31,2 tot 36
Vershil (worst-case)			+8.8 tot +9.1

* verkeersbewegingen per 100 m² (bvo) kantoor (rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied) per etmaal

** verkeersbewegingen per middelduur koopappartement (rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied) per etmaal

Uit tabel 3 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie toeneemt met maximaal 9,1 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie (worst-case). Deze toename is gering, waardoor kan worden aangenomen dat de huidige infrastructuur deze minimale toename zonder problemen kan verwerken. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.

5.6.2

Parkeren

De voormalige gemeente Boxmeer (inmiddels gemeente Land van Cuijk) heeft een specifiek beleid omtrent parkeernormen. In de Nota Parkeernormen Boxmeer 2015 zijn de parkeernormen per type woning en zone opgesteld. Aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen is voor de projectlocatie de huidige en de toekomstige parkeerbehoefte berekend.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van de projectlocatie in de huidige en toekomstige situatie kan worden berekend aan de hand van de geldende gemeentelijke parkeernormen. Conform het gemeentelijke parkeernormenbeleid is de projectlocatie gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'. Het bestaande kantoorgebouw heeft een oppervlakte van 213 m² bvo. Daarnaast zijn er op de bovenverdieping de faciliteiten voor een woning (etage, duur) aanwezig. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan dat er één woning gevestigd mag worden op deze locatie. Deze planologisch geborgde situatie wordt derhalve meegerekend in de parkeerberekening. Met de beoogde transformatie worden er 6 goedkope koopappartementen gerealiseerd. In onderstaande figuur 13 is de huidige en toekomstige parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernormen getoond.

Huidige situatie

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Kantoor zonder balie	213 m ² bvo	2,6 per 100 m ² bvo	5,538 pp
Woning koop-etage-duur	1 woning	1,8 per woning	1,8 pp
bezoekers		0,3 per woning	0,3 pp
Totaal			7,6 (8) pp

Toekomstige situatie

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woning koop-etage-goedkoop bezoekers	6 woningen	1,3 per woning 0,3 per woning	7,8 pp 2,1 pp
Totaal			9,6 (10) pp

Figuur 13. Parkeerbehoefte huidige situatie (boven) en toekomstige situatie (beneden).

Met de beoogde ontwikkeling neemt de normatieve parkeerbehoefte van de projectlocatie toe van 8 parkeerplaatsen naar 10 parkeerplaatsen (afgerond +2 parkeerplaatsen). De functie en daarmee de momenten waarop de parkeerplaatsen worden gebruikt, wijzigt. Dit kan inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van de aanwezigheidspercentages. In onderstaande figuur 14 worden deze aanwezigheidspercentages toegepast op de huidige en toekomstige parkeerbehoefte, waarmee de parkeerbehoefte op verschillende momenten van de week inzichtelijk wordt. Teven is het verschil tussen de huidige en toekomstige parkeerbehoefte weergegeven.

Aanwezighheidspercentages

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Huidige situatie (maatgevend)

Functie	Normatief	Werkdag ochtend	Middag	Avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Avond	zondag middag
Kantoor	5,5	5,538	5,538	0,2769	0,2769	0	0	0	0
Wonen	1,8	0,9	0,9	1,62	1,44	1,8	1,08	1,44	1,26
Bezoekers	0,3	0,03	0,06	0,24	0,21	0	0,18	0,3	0,21
Totaal	8	6	6	2	2	2	1	2	1

Toekomstige situatie (maatgevend)

Functie	Normatief	Werkdag ochtend	Middag	Avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Avond	zondag middag
Wonen	7,8	3,9	3,9	7,02	6,24	7,8	4,68	6,24	5,46
Bezoekers	1,8	0,18	0,36	1,44	1,26	0	1,08	1,8	1,26
Totaal	10	4	4	8	8	8	6	8	7

Vershil Parkeerbehoefte (huidig versus toekomstig)

	Normatief	Werkdag ochtend	Middag	Avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Avond	zondag middag
Vershil	+2	-2	-2	+6	+6	+6	+5	+6	+6

Figuur 14. Vershil parkeerbehoefte huidige en toekomstige situatie.

Figuur 14 laat zien dat de toename van de parkeerbehoefte op de verschillende momenten van de week verschillend is. In de avonduren (werkdag) is de toename het grootst, de parkeerbehoefte van het plangebied neemt met de ontwikkeling dan toe met 6 parkeerplaatsen.

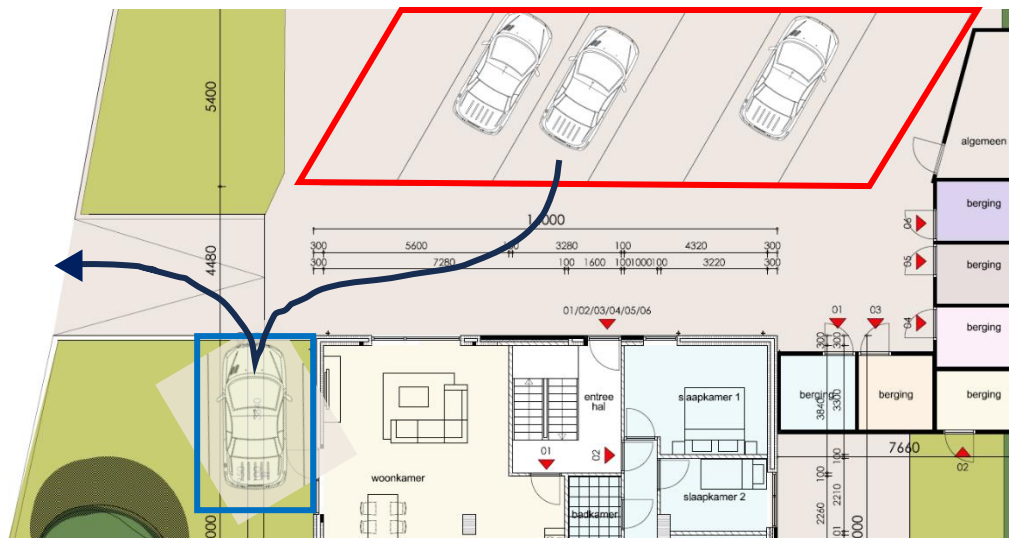
Parkeerindeling op eigen terrein

Op eigen terrein is er de mogelijkheid om de ruimte rondom het bestaande pand zo in te richten dat er extra parkeerruimte ontstaat. Een randvoorwaarde bij het opstellen van het schetsontwerp is dat wordt voorzien in minimaal 6 extra parkeerplaatsen op eigen terrein zonder gebruik te maken van bestaande openbare parkeervoorzieningen. Op

eigen terrein worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van schuine parkeervakken waardoor de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen kan worden. Doordat de parkeervakken schuin zijn gesitueerd is er voldoende manoeuvreerruimte voor auto's om in en uit de vakken te kunnen rijden (figuur 15 rood omkaderd). In het kader van verkeersveiligheid wordt een draaivlak (zie figuur 15 blauw omkaderd) gerealiseerd waardoor de auto's kunnen draaien binnen de grenzen van het plangebied (figuur 15 donkerblauwe pijl), waardoor ze vooruit het plangebied kunnen verlaten en daarmee meer zicht hebben op het voorbijrijdende verkeer op de Molenstraat, waarop de parkeerplaatsen ontsloten worden. Dit is tevens vastgelegd in de landschappelijke inpassing (bijlage 1).

In het uitgevoerde parkeeronderzoek is geconcludeerd dat naast de 6 parkeerplaatsen op eigen terrein nog 4 parkeerplaatsen in de omgeving noodzakelijk zijn om de parkeervraag op te vangen.

Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.



HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van (het mogelijk maken van) een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro en wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

In het kader van de omgevingsdialoog die uitgevoerd dient te worden in het kader van onderhavig bestemmingsplan, zijn de omwonenden per brief geïnformeerd (met daarin een planbeschrijving) over de herontwikkeling van Burgemeester Verdijkplein 1. Een verslag van deze omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 6.

Conclusie Omgevingsdialoog

Uit de omgevingsdialoog blijkt dat de omwonenden instemmen met de beoogde herontwikkeling en de daarbij behorende voorgenomen bestemmingsplanregeling. Naar aanleiding van opmerkingen vanuit de gemeente, de ontwerpschets/tekeningen van de beoogde situatie die aan omwonenden zijn voorgelegd en toegelicht, zijn de plannen vervolgens op enkele punten aangepast. Deze aanpassingen zijn vervolgens weer voorgelegd aan de omwonenden.

