

Bestemmingsplan

Beers, Elstweg 5

Gemeente Cuijk



In opdracht van:
Ariëns groep

Door:
HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke ontwikkeling

Oktober 2016

Bestemmingsplan

Beers, Elstweg 5

Gemeente Cuijk



Figuur 1 Topografische kaart

COLOFON

Bestemmingsplan 'Beers, Elstweg 5', Gemeente Cuijk
Status: **Ontwerp-bestemmingsplan**
IMRO-code: NL.IMRO.1684.01BPElstweg5woning-VA01
Oktober 2016
Versie 1.1-20161003

In opdracht van:

Ariëns Groep
Saltshof 10-10
6604 EA Wijchen

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogstraat 1
6654 BA Afferden
tel: 0487-542906
fax: 0487-542905
www.hsro.nl

Procedure

Bestemmingsplan Gemeente Cuijk (NB)

'Beers, Elstweg 5'

NL.IMRO.1684.01BPElstweg5woning-VA01

Principe medewerking gemeente:

23 januari 2015

Goedkeuring Welstand:

2 maart 2016

Ontwerpbestemmingsplan

Publicatie door B&W (o.a. in Staatscourant):

31 mei 2016

Eerste ter inzagelegging 6 weken:

1 juni t/m 13 juli 2016

Vastgesteld gemeenteraad binnen 12 weken:

3 oktober 2016

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Ligging en begrenzing plandelen.....	8
1.3 (Vigerende) Bestemmingsplan	8
1.4 Bij het bestemmingsplan behorende stukken.....	9
1.5 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving.....	10
2.1 Het voornemen.....	10
2.2 Verkeer en parkeren.....	10
3. Beleidskader.....	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Europees en Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleidskader.....	16
3.4 Gemeentelijk beleid.....	16
4. Milieuhygiënische aspecten.....	18
4.1 Watertoets	18
4.2 Geluid.....	19
4.3 Bodem.....	21
4.5 Zonering omliggende bedrijven.....	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Ecologie.....	25
4.8 Cultuur en Archeologie.....	27
5. Juridische planopzet.....	28
5.1 Plansystematiek.....	28
5.2 Juridische planopzet.....	29
7. Economische uitvoerbaarheid.....	31
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32
8.1 Inspraak en (voor)overleg.....	32
Bijlagen.....	34



Figuur 2 Luchtfoto's plangebied (Bron: Google earth)



Elstweg, zicht op plangebied



Elstweg, zicht richting Millseweg



Elstweg, woningen tegenover plangebied



Elstweg, woningen tegenover plangebied



Elstweg, zicht richting westen



Elstweg, zicht richting oosten

Figuur 3 Foto's omliggende straten



Plangebied, Elstweg 5, zicht vanaf Millseweg



Plangebied, bestaande woning



Plangebied, bestaande woning



Plangebied, bestaande woning



Plangebied, aanliggende velden



Plangebied, aanliggende velden

Figuur 4 Foto's plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In dit bestemmingsplan wordt de vervanging van een boerderij door een nieuwe woning aan de Elstweg 5 te Beers mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer wil de in onbruik geraakte boerderij slopen, de bestemming wijzigen en daarmee de bouw van een vrijstaande woning mogelijk maken. De gemeente Cuijk heeft in een brief van 23 januari 2015 aangegeven hier in principe medewerking aan te willen verlenen.

Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, kan het plan juridisch gezien geen doorgang vinden. Het is daarom nodig dit deel van het bestemmingsplan 'Beers NB' (vastgesteld d.d. 2010-06-21) van de gemeente Cuijk te wijzigen.

1.2 Ligging en begrenzing plandelen

Het plangebied

Beers is een van de kernen van de gemeente Cuijk. Het dorp, met circa 1700 inwoners, ligt ten zuiden van ontzandingsplassen in de oksel van de A73 en N321. Het dorp ligt ten westen van Cuijk. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie P, perceel 1318.

De totale oppervlakte van het plangebied is circa 10.000 m². Het perceel ligt aan de zuidrand van de kern Beers, aan zuidzijde van de Elstweg. Het perceel is momenteel bebouwd met een woonhuis en voormalige agrarische opstallen. De boerderij is niet meer in gebruik. Alle huidige opstallen zullen worden gesloopt om het planvoornemen te kunnen realiseren.

1.3 (Vigerende) Bestemmingsplan

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch perceel met woning en bijbehorende schuren. Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Beers ND' (vastgesteld 2010-06-21) van de gemeente Cuijk. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (zie figuur 5).



Figuur 5 Uitsnede kadastrale kaart en bestemmingsplan.

1.4 Bij het bestemmingsplan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De digitale regels vormen samen met de verbeelding de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn als bijlagen diverse onderzoeksrapporten opgenomen. In deze rapporten is achtergrondinformatie over verschillende deelonderwerpen te lezen. In deze toelichting zijn alleen de hoofdconclusies uit deze rapporten opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Het inleidende hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en de bestaande situatie. Hoofdstuk 2 geeft de planbeschrijving weer, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde komt. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft diverse (milieu-)aspecten, waaronder water, archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische aspecten en de plansystematiek. Hoofdstuk 6 geeft een uitgebreide motivatie van het voornemen. De hoofdstukken 7 en 8 gaan in op de economische uitvoerbaarheid en de regels omtrent overleg en inspraak.

- In deze toelichting wordt in de diverse hoofdstukken en paragrafen het planvoornemen getoetst aan het relevante beleid en de milieuhygiënische aspecten. Deze 'toetsstukjes' beginnen steeds met een ●.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Het voornemen

2.1.1 Nieuwbouw

Het plangebied is momenteel ingevuld met een woning en bijbehorende voormalige agrarische bebouwing. Het voornemen betreft het slopen van alle opstallen. Hiervoor in de plaats komt één nieuwe woning en bijgebouwen. Het schetsplan is opgenomen als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

Het zuidelijke deel van het plangebied blijft qua bestemming ongewijzigd. Het blijft in gebruik als weide en zal, mede omdat hier ook een hooimijt voorzien is, zijn agrarische uitstraling behouden.

Ten opzichte van de bestaande opstallen zal de nieuwe woning verder van de weg worden geplaatst. Hierbij wordt meer aansluiting gezocht bij de woningen Elstweg 9, 11 en verder. De oprit naar de woning wordt aan de oostzijde van de woning gesitueerd en zal aansluiten bij het bijgebouw. De oprit en het erf zal plaats bieden aan meerdere opstelplaatsen voor auto's. Tevens wordt een garage opgericht. Aansluitend aan het erf en achter de woning zal een terras worden aangelegd. Het erf zal verder worden ingericht met beplanting.

2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Elstweg, aan de rand van de bebouwde kom van de kern Beers. Ter plaatse geldt voor de Elstweg een 30km/uur regime. Westelijk is de Elstweg verbonden met het buitengebied van de gemeente Cuijk en via de oostelijk gelegen Millseweg/Burgemeester Thijssenstraat met de kern van Beers. Via de Millseweg/Burgemeester Thijssenstraat is het plangebied verbonden met de Provincialeweg, de N321. De N321 ligt hemelsbreed op een afstand van 260 m van het plangebied af. De N321 is de verbindingsweg tussen Cuijk en Grave. Schuin tegenover het plangebied ligt De Klef. Via deze weg is de direct ten noorden van het plangebied gelegen woonwijk in te rijden.

- De verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning zijn, in vergelijking met die van het voormalige agrarische bedrijf, minimaal vergelijkbaar en waarschijnlijk een stuk minder. De geluidsproductie zal dan ook niet toenemen en eerder lager zijn. Het verkeer geeft zowel qua intensiteit als geluid geen veranderingen voor de omgeving.

Parkeren

Het parkeren wordt geheel op eigen terrein opgelost. Voor de woning is voorzien in een ruime oprit. Voor de woning van initiatiefnemer wordt voorzien in opstelruimte voor minimaal 4 auto's (zie figuur 6). Tevens wordt een bijgebouw gerealiseerd waarbinnen 4 auto's kunnen worden geplaatst. Het plan voorziet daardoor in de aanleg van meer dan voldoende parkeergelegenheid.

- Het planvoornemen omvat de vervanging van een boerderij door één nieuwe woning. Het kavel is ingericht met ruimte voor voldoende parkeergelegenheid. Parkeerproblemen zijn niet aan de orde en worden als gevolg van het planvoornemen niet verwacht.



Figuur 6 Uitsnede planschets met projectie mogelijke parkeerplaatsen, binnen 'de geprojecteerde verharding zijn echter meerdere opties voor parkeerplaatsen mogelijk

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het voornemen betreft de omzetting van een agrarisch bouwperceel naar een reguliere woning in de kernrandzone van het Dorp Beers. De locatie ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan voor de kom van Beers. Het saneren van een agrarisch bedrijf is, milieu hygiënisch gezien, een verbetering voor de omgeving. De nieuwe woonbestemming sluit immers beter aan op de omliggende bestemmingen. Daarnaast is het voort zetten van een agrarisch bedrijf met een dergelijke kleine omvang niet economisch haalbaar. Deze omzetting is planologisch gezien derhalve een logische en beperkte ingreep. Gezien de aard van de ingreep en de in het geding zijnde belangen is een uitgebreide toetsing aan de beleidskaders van Rijk, Provincie en Regio is niet noodzakelijk. Daarom worden hier niet alle beleidsstukken genoemd en is volstaan met een beknopte toets op hoofdlijnen.

3.2 Europees en Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

- De SVIR is geen direct relevant beoordelingskader. Wél zijn in de SVIR regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid). Het planvoornemen betreft slechts een kleine aanpassing van de bestaande planologische situatie. Het toevoegen van een woonbestemming op deze locatie heeft geen invloed op de doelstellingen en hoofddoelen van de SVIR.

3.2.2 *Besluit (algemene regels) ruimtelijke ordening*

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (B(ar)ro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

- Het B(ar)ro geeft kaders voor toetsing van de inhoud en opbouw van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

3.2.3 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In trede 1 wordt bepaald of de ontwikkeling past in de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

- Binnen de regio en de gemeente is geen behoefte aan nieuwe woningbouwlocatie. Echter, deze woning komt in de plaats van een in onbruik geraakte boerderij. Feitelijk worden geen nieuwe woningen toegevoegd maar wijzigt de bedrijfswoning in een reguliere woning. De sanering van het agrarisch bedrijf past binnen de behoefte van de regio en gemeente. De bedrijfswoning wordt gesloopt en hiervoor wordt een burgerwoning teruggebouwd. Het perceel wordt daarmee bestemd als wonen. Regionale behoefte is niet in het geding omdat het vervanging betreft.

Trede 2 betreft de locatie van het voornemen. Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden? De ladder spitst zich hier toe om twee aspecten:

- De beschikbare ruimte (kwantiteit);
- De (financiële) haalbaarheid van de intensivering (kwalitatief).

Vervolgens moet de ruimte vraag aansluiten bij het ruimteaanbod. Is er ruimte in bestaand stedelijk gebied en sluit dit aan bij de regionale vraag. Daarna moet de resterende regionale vraag worden bepaald.

- Het planvoornemen vindt plaats binnen een reeds bebouwde locatie. De huidige opstallen worden gesloopt. Het gebied is nu al als agrarisch bouwblok. De initiatiefnemer zal hier zelf gaan wonen. Het plan is financieel haalbaar.

Trede 3 betreft bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Indien bij trede 2 ontkennend beantwoord wordt betreffende een mogelijke locatie binnen bestaand stedelijk gebied, moet worden bepaald of een nieuwe locatie kan worden gevonden buiten bestaand stedelijk gebied. Belangrijkste aandachtspunt betreft de ontsluiting van het plangebied. Is de locatie multimodaal ontsloten of kan de ontsluiting worden aangepast om te voldoen aan de regionale behoefte. Hierbij staan twee vragen centraal:

- Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
- Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

- De toets aan trede 3 is in dit geval niet relevant. Het betreft een bestaand bebouwde locatie.
- Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant*

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 vastgesteld. De SVRO is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en vormt een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economische-, sociaal-, cultureel-, en ecologisch beleid. De juridische vertaling van het beleid zoals gesteld in de SVRO is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

- De SVRO doet geen specifieke uitspraken die voor onderhavig initiatief van belang zijn. De beleidsdoelstellingen vanuit de SVRO zijn nader uitgewerkt in de Verordening ruimte (zie hierna);

3.2.3 Verordening ruimte Noord Brabant

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In de Verordening Ruimte van de provincie Brabant is het gebied onder andere voorzien van aanduidingen die aandacht vragen voor de cultuurhistorie en beperkingen opleggen voor het agrarisch gebruik. Dit laatste punt is minder relevant in verband met het saneren van de bestaande agrarische bestemming. In tegenstelling tot de noordzijde van Elstweg dat als bestaand stedelijk gebied is aangemerkt, geldt voor deze locatie de aanduiding gemengd landelijk gebied. Een belangrijk onderdeel van de verordening voor deze locatie is artikel 3 Bevordering Ruimtelijke Kwaliteit. De gevolgen hiervan hebben voornamelijk betrekking op het, in het nieuwe op te stellen bestemmingsplan, goed verantwoorden van het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

- Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit (art 3.1, lid 1, sub a)
- Er is toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (art 3.1, lid 1, sub b)
- het gaat hier om een bestaand bouwperceel (art 3.1, lid 2, sub a);
- bebouwing zal worden geconcentreerd (art 3.1, lid 2, sub d);
- rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft bodem, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorie, ecologie, milieu, volksgezondheid, aardheidkundige en landschappelijke waarden (art 3.1, lid 3, sub a en b);
- het plan sluit aan op bestaande infrastructuur en zorgt ervoor dat deze minder zwaar wordt belast (art 3.1, lid 3, sub c);
- het plan wordt voor eigen risico en rekening uitgevoerd door de heer Derks, de uitvoering is geborgd mits één en ander planologisch geborgd zal gaan worden (art 3.2, lid 2, sub a);
- het plan leidt tot een fysieke verbetering omdat onder andere sprake is van het toevoegen van landschapselementen die een versterking geven aan de versterking van de landschapsstructuur, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing en het juridisch saneren van hinder veroorzakende activiteiten (art 3.2, lid 2, sub b en lid 3, sub b, c, d en e);
- het bouwplan zal worden getoetst door welstand. De uiterlijke verschijningsvorm van het nieuwe bouwplan draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (toelichting verordening ruimte artikel 3.3.3 lid 3);

- Artikel 7.7 lid 5 is de grondslag om medewerking te verlenen aan het initiatief. In gemengd landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- Het planvoornemen past in de provinciale visie en sluit aan bij de provinciale doelen. Door uitvoering te geven aan deze ontwikkeling zal bestaand, verwaarloosd, gemengd landelijk gebied een nieuwe invulling krijgen. De vervangende bouw van de woning past omdat geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en is voorzien in sloop van overtollige bebouwing. Ook wordt het agrarisch bedrijf feitelijk en juridisch opgeheven.

3.3 Regionaal beleidskader

3.3.1 Strategische visie voor het Land van Cuijk

De strategische visie voor het land van Cuijk (versie 24 december 2012) zet de koers uit voor samenwerking tussen de vijf betrokken gemeenten (waaronder Cuijk) onderling, met andere overheden en met bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers. Dit vormt de basis voor de concrete uitvoeringsagenda. Visie en uitvoeringsagenda dragen samen bij aan een economisch krachtig en bedrijvig Land van Cuijk dat daarnaast aantrekkelijk is om in te wonen, te leven en te recreëren. Ten aanzien van wonen ligt de ambitie bij het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving. De nieuwe woonvisie voor het Land van Cuijk presenteert de toename en variatie van woningbouw in de komende jaren. De variatie in woningbouw is door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde dan in het verleden. Dat stelt nieuwe eisen aan de ruimtes in woningen. Dat we met z'n allen steeds ouder worden en steeds minder terecht kunnen in verzorgingsinstellingen, stelt eisen aan levensloopbestendig bouwen. Nieuwe bouwprogramma's, herbouw en herinrichting van wijken en dorpen zullen daarop inspelen.

- De opzet van het bouwplan en het saneren van een voormalig agrarisch bedrijf past binnen de strategische visie voor het land van Cuijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woningmarktstrategie het Land van Cuijk

De op 18 maart 2013 vastgestelde regionale woningmarktstrategie voor het Land van Cuijk moet er toe leiden dat in de gemeentelijke woningbouwprogramma's rekening wordt gehouden met actuele ontwikkelingen op de woningmarkt én met de belangen van alle 5 gemeenten in de regio. Het doel van de regionale woningmarktstrategie is daarnaast om de kansen die er in het Land van Cuijk zijn op het gebied van woningbouw zoveel mogelijk te benutten en concurrentie tussen gemeenten te vermijden. Het gaat juist om samenwerking.

Gelet op de huidige instabiele woningmarkt, is ontwikkelen op concrete behoefte en het (vroeg)tijdig binden van kopers een vereiste. Dit vraagt om meer kleinschaligheid. De ontwikkeling van nieuwbouw wordt gericht op kleinschaligheid. Toevoeging van nieuwe woningen kan slechts in beperkte mate bijdragen aan de invulling van de veranderende woningvraag. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad is reeds gebouwd. Met de nog resterende bouwruimte dient zorgvuldig te worden omgesprongen.

Toevoegingen zouden in ideale zin moeten worden gereserveerd voor woningen en woonmilieus die door aanpassing of herstructurering van de huidige voorraad niet gecreëerd kunnen worden. De grootste opgave ligt dus besloten in de bestaande voorraad.

- Het planvoornemen past binnen de beleidskaders zoals verwoord in de woningmarktstrategie. Het betreft hier echter vervanging van een bestaande woning;

3.4.2 Welstandsnota Land van Cuijk, gemeente Cuijk

In de welstandsnota van de gemeente Cuijk staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor toetsing van veel voorkomende, kleine bouwplannen. Bij de behandeling van omgevingsvergunningaanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol.

De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de Welstandscommissie. Het plan ligt in een gebied dat in de welstandsnota is omschreven met bebouwingstype: G3a Agrarisch buitengebied. Ook heeft het de aanduiding beheergebied. Hier wordt een basiskwaliteit gevraagd: een plan mag geen afbreuk doen aan de omgeving en het bestaande niet op onaanvaardbare wijze aantasten.

- Het plan is 3 maart 2016 beoordeeld door de Welstandscommissie. Het plan voldoet aan eisen van redelijke welstand mits de gevel gekeimd wordt en de midden risaliet niet in een afwijkende kleur behandel wordt (zie bijlage 1 welstandadvies C7057).

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1 Watertoets

4.1.1 Watertoets algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voorgeschreven. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf.

Afstemming Waterschap

In overleg met het waterschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke ordening gerelateerde projecten) een natte paragraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen op die wijze op efficiënte wijze het watertoetstraject doorlopen.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Afstemming gemeente

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), buffering en afvoer doorlopen. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Hergebruik van schoon hemelwater wordt gestimuleerd.

Er is sprake van een afname in verhard/bebouwd oppervlakte. Desondanks dient al het regenwater wel op eigen perceel verwerkt te worden. Hemelwater mag immers niet naar de gemeentelijke riolering afgevoerd worden. De ondergrond van het perceel is vanwege de zandige bodem geschikt om regenwater te laten infiltreren. Bovendien is voldoende ruimte beschikbaar. Hemelwater zal op eigen terrein in een vijver en/of natuurlijke poel opgevangen worden.

- Het plangebied valt binnen het water- en rioleringssysteem van de kern Beers en heeft reeds een agrarische bestemming. Uitgangspunt is dat het riool- en hemelwater gescheiden worden aangeboden. Voor hemelwater geldt dat dit op eigen terrein verwerkt dient te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een minimale berging van 42mm per m² verhard en dakoppervlak. Een overloop naar het gemeentelijke riool is niet van toepassing.

Verhard oppervlak bestaande en nieuwe situatie

Voor de omgang met hemelwater zijn vooral wijzigingen in de hoeveelheid bebouwing en verharding binnen het plangebied van belang. In de huidige situatie zijn op het plangebied

erfverharding, schuren en een woonhuis aanwezig. Het overige terrein is in gebruik als weide en tuin. De totale oppervlakte aan bebouwing en verharding bedraagt momenteel circa 2800 m². Waarvan circa 760 m² bebouwd is.

In de nieuwe situatie verdwijnen de huidige woning en de bedrijfsgebouwen. Ook zal de verharding sterk verminderen. De nieuwe oppervlakte aan verharding en bebouwing bedraagt circa 1500 m². Dit is een vermindering van 1300 m².

- Bij dit plan is er geen toename van het verhard oppervlak. Er is sprake van een afname van circa 1300 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient het hemelwater op eigen terrein worden verwerkt. Rekening houden met 42 mm per m² verharding en dakoppervlak. Gezien het nieuwe oppervlak van circa 1500 m² is een waterberging voor 63 m³ nodig. Dit zal op eigen terrein in een vijver en een wadi worden opgevangen. Een overloop voor hemelwater naar het gemeentelijk riool is dan ook niet meer nodig.

Vuilwater

Voor de afvoer van vuilwater wordt de nieuwe woning aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

- De watertoets wordt ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

Toetsing aan www.dewatertoets.nl

Acht waterschappen in Noord- en Midden-Nederland hebben een website voor gemeenten ontwikkeld: dewatertoets.nl. Gemeenten kunnen zo sneller zien of zij bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bouwproject rekening moeten houden met wateraspecten of niet.

Nederland kent sinds 2003 de watertoetsprocedure. Omdat bijna elk bouwproject invloed heeft op de waterhuishouding, moet een gemeente die een ruimtelijk plan opstelt daarover advies aanvragen bij het waterschap. In de praktijk zijn er plannen met een verwaarloosbaar waterbelang en met een ingrijpend waterbelang. Voor die eerste groep kennen de waterschappen een verkorte procedure. Deze blijkt voor 90% van de plannen te volstaan.

De digitale watertoets is bedoeld voor die ruimtelijke plannen, waar geen, of een gering waterbelang speelt. In die gevallen kan een initiatiefnemer van een plan, via de website, snel inzicht krijgen in de waterbelangen binnen zijn plangebied en krijgt hij een voorzet voor een waterparagraaf.

- Voor het planvoornemen is een toets op de website www.dewatertoets.nl uitgevoerd. Op basis van deze toets wordt een korte procedure voorgesteld.

4.2 Geluid

4.2.1. *Wet Geluidhinder*

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Onderstaand worden kort de diverse aandachtspunten en toetsingsvoorwaarden vanuit deze wet benoemd.

Geluidsbronnen

De Wgh noemt drie geluidsbronnen waarbij 'geluidsgevoelige bestemmingen' in 'nieuwe situaties' getoetst moeten worden op mogelijke overlast. Deze drie bronnen zijn

wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Bij het berekenen van de geluidsbelasting op een 'gevoelige bestemming' zijn afstand (tot de infrastructuur) en intensiteit (potentiële bron) bepalende factoren.

Nieuwe situatie

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet.

Geluidsgevoelige bestemming

Een woning wordt door de Wgh gezien als een 'geluidsgevoelige bestemming'. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder (volgens artikel 77) de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning.

Maximaal toelaatbare geluidbelasting 'nieuwe situaties'.

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder vermeld. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door de gemeente onder bepaalde voorwaarden een ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting.

Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder.

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de motorvoertuigen, is te verwachten, dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Binnen de Wet geluidhinder is middels artikel 110g de mogelijkheid geschapen om deze vermindering van de geluidproductie in de geluidbelasting door te voeren. Deze aftrek als bedoeld in artikel 110g bedraagt 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen. Deze aftrek mag alleen toegepast worden bij het toetsen van de geluidbelasting aan de normstelling en niet bij het bepalen van het binnenniveau. De eis van het binnenniveau blijft 33 dB.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh bepaalt dat zich langs wegen geluidszones bevinden, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. De breedte van een geluidzone wordt aangegeven in artikel 74 Wgh en is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg aangemerkt moet worden als stedelijke of buitenstedelijke weg.

Binnenstedelijk gebied:

Binnenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied binnen de bebouwde kom minus de gebieden gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- een of twee rijstroken: 200 meter;
- drie of meer rijstroken: 350 meter;

Buitenstedelijk gebied:

Buitenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- een of twee rijstroken: 250 meter;
 - drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - vijf of meer rijstroken: 600 meter.
-
- Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Beers, waarvoor een 30 km/uur regime geldt. Op een afstand van circa 260 meter ligt de N321, waar 80km/uur gereden mag worden. De geluidzone van deze weg is bij stedelijk gebied 200 m en 250 m bij buitenstedelijk gebied, gerekend vanaf de as van de weg. De geluidsbelasting van deze weg hoeft niet berekend te worden.

Toetsing 30 km/h wegen

Formeel zijn 30 km/uur-wegen voor de Wet geluidhinder gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Deze conclusie mag pas worden getrokken als de maximale binnenwaarde niet hoger is dan 33 dB of 35 dB(A). Er geldt bij deze jurisprudentie een indicatieve stelregel dat bij meer dan 1.000 voertuigbewegingen per etmaal, de voorkeursgrenswaarde mogelijk overschreden wordt.

- Het plangebied is gelegen in een rustig woongebied. Het is niet aannemelijk dat er meer dan 1000 voertuigbewegingen per etmaal zijn. De Elstweg is namelijk geen ontsluitingsweg van Beers.

Bouwbesluittoetsing

Voor 30 km/wegen geldt dat een toetsing in het kader van de Wet geluidhinder niet plaats hoeft te hebben. In het kader van de bouwbesluittoetsing is het wel van belang of voldaan kan worden aan het conform het bouwbesluit 2003 vereiste binnenniveau van 33 dB. Aangezien de karakteristiek geluidwering volgens het bouwbesluit 2003 tenminste 20 dB dient te bedragen wordt dit pas een aandachtspunt bij geluidbelasting op 30 km/uur wegen vanaf $33 + 20 = 53$ dB

Voor nieuw te bouwen woningen is de eis voor een binnenniveau van maximaal 33 dB geen probleem. Immers met de volgens het bouwbesluit voorgeschreven regelgeving wordt een geluidsreductie van 20 dB bereikt. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan het gevraagde binnenniveau van 33 dB.

Er zijn geen andere omstandigheden aanwezig die een nader akoestisch onderzoek rechtvaardigen. Vastgesteld kan worden dat de akoestische situatie ter plaatse geen belemmeringen opwerpt voor de ontwikkeling van dit project.

4.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

- Asbestonderzoek is nodig om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de geplande functie 'Wonen'. Door Econsultancy b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.(rapportnummer 15033277 CUY.ARI.NEN, d.d. 7 mei 2015) Tijdens dit onderzoek is in de zwak tot matig puinhoudende grond ter plaatse van de stal analytisch (fractie < 16 mm) een licht verhoogd gehalte aan asbest (1,3 mg/kg d.s.) aangetroffen. Verder is tijdens dit onderzoek ter plaatse van de voormalige, kleine schuur (asbestinspectiegat 23 en 24) zintuiglijk (fractie > 16 mm) asbesthoudend materiaal in de aanwezige puinlaag aangetroffen. Econsultancy adviseert om op termijn een aanvullend nader onderzoek asbest in bodem/puin te laten instellen naar de omvang van de geconstateerde verontreiniging met asbest. Econsultancy adviseert na het afronden van het aanvullend nader onderzoek asbest in bodem/puin en het bepalen van de omvang van de verontreiniging met asbest de asbesthoudende, volledige puinlaag te saneren middels een door het bevoegd gezag (Inspectie Leefomgeving en Transport) goedgekeurd plan van aanpak. De sanering kan uitgevoerd worden middels: het aanbrengen van een duurzame verharding/laag bouwstof met een dikte van 0,2 m; sanering middels zeven van de puinverharding; of sanering middels volledige verwijdering. In vervolg op dit onderzoek heeft Econsultancy een nader verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de precieze vervuiling bepaald en de definitieve saneringsstrategie verder uitgewerkt.

4.4.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is de Wet Luchtkwaliteit verankerd in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De wet is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In de Nederlandse wetgeving wordt met name de aandacht gelegd op stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof). Deze regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

De opname van de Wet Luchtkwaliteit in de Wet Milieubeheer heeft er met name voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd.

Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

- Onderhavig plan een vervangende woning zodat op basis van bijlage 3A sprake is van een 'niet in betekenende mate'-plan. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie.

Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

- Het plangebied ligt in de kern Beers. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Zonering omliggende bedrijven

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan, het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Bedrijvigheid omgeving

Het plangebied ligt in een rustig woongebied in de bebouwde kom van Beers. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere aan huis gebonden bedrijfjes. In het omliggende gebied liggende verder geen bedrijven met een hindercirkel welke van invloed zijn op het plangebied.

- Er zijn geen verwachtingen voor hinder voor de nieuwe woning. Er liggen in de omgeving geen milieucirkels van bedrijven die het plangebied raken. Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor gegarandeerd worden. De woonfunctie is anderzijds ook niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.5.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

- De geplande woningen ligt binnen de bebouwde kom en wordt binnen de Wet geurhinder en veehouderij gezien als geurgevoelig object. Er liggen geen veehouderijen in de omgeving (zie figuur 16). Er is daarom geen geurhinder vanuit agrarische bedrijvigheid te verwachten voor de nieuwe woningen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Gevolgen planvoornemen voor de omgeving

Het perceel zal bestemd worden voor Wonen. Er worden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen toegestaan, anders dan nodig voor het wonen of voor een beroep aan huis. Het plangebied veroorzaakt geen relevante risico's naar de omgeving.

4.6.2 Externe veiligheid ten opzichte van het planvoornemen

Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit

(Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes".

Beoordeling risicobronnen

Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 17), eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van vuurwerkverkooppunten;
- het invloedsgebied van basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- de 200 meter zone, (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG) van relevante spoorwegen;
- de 200 meter zone, (toekomstig) PAG en vrijwaringszone van relevante vaarwegen.

Onderstaand is uitgewerkt wat dat betekent voor het bestemmingsplan.

Plaatsgebonden risico

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen wordt voldaan aan de grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) ter plaatse van kwetsbare respectievelijk beperkt kwetsbare objecten in het plangebied.

Verantwoording groepsrisico basisnetroutes

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden, maar (ruim) buiten de 200 meter zones, van de A73 en de Maas. Als gevolg van het bestemmingsplan zal de personendichtheid binnen het plangebied niet toenemen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal er dus geen (significante) toename van de personendichtheid en het groepsrisico plaatsvinden. Op grond van het huidige toetsingskader, de Circulaire, hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico als gevolg van deze twee basisnetroutes plaats te vinden.

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Öko Care heeft een Quicksan Natuurwaarden uitgevoerd op het plangebied. Het volledige rapport (d.d. 1-oktober 2015) maakt als losse bijlage deel uit van de toelichting (bijlage 2). Hieronder staan de uitkomsten en adviezen van het onderzoek opgesomd:

4.7.2 Flora- en Faunawet.

Alle vogel- en zoogdiersoorten in de Flora- en Faunawet worden als beschermde soort aangemerkt. De consequentie hiervan is dat bij de geplande bouw- en sloopactiviteiten rekening gehouden moet worden met het broedseizoen van de vogels die zich eventueel op

de planlocatie bevinden. Om verstoring, vernietigen van nesten van broedende vogels te voorkomen wordt geadviseerd buiten het broedseizoen te werken. Dit geldt ook voor zoogdieren waarvan de vaste rust- en verblijfsplaatsen niet mogen worden vernietigd of verstoord.

Zorgplicht.

Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden dient u rekening te houden met de zorgplicht in de Flora- en Faunawet. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat. Voor de onderzochte locatie wordt geadviseerd de bestaande vegetatie na de zomerperiode te verwijderen en vervolgens in de herfst of begin winter de sloop en het grondwerk voor de nieuwbouw uit te voeren. Hiermee wordt het terrein minder aantrekkelijk gemaakt voor grondgebonden zoogdieren en minder kans dat er zich vleermuizen in de gebouwen bevinden. Mochten hierbij individuen van andere algemene soorten (o.a. de Egel) worden aangetroffen dan dienen deze direct op aangrenzend terrein te worden losgelaten.

Indien u werkt met een goedgekeurde gedragscode dan biedt dit veelal mee mogelijkheden bij de uitvoering van de werkzaamheden en de omgang met beschermde dieren en planten. In een gedragscode staat hoe bij werkzaamheden schade aan beschermde dieren en planten voorkomen wordt of tot een minimum beperkt. De gedragscode geeft invulling aan "zorgvuldig handelen". In de brochure "Buiten aan het werk? Houdt tijdig rekening met beschermde dieren en planten!" kunt u hierover meer lezen.

Nesten van jaarrond beschermde vogels zijn op de planlocatie niet aangetroffen. Het voorkomen van deze categorie vogelsoorten wordt niet bedreigd door de voorgenomen bouwplannen en een ontheffing hiervoor is niet aan de orde. Dit geldt ook voor de Gewone Dwergvleermuis, waarvan de foerageerroute niet wordt aangetast of bedreigd omdat de nieuw geplande bebouwing op dezelfde plaats zal worden gerealiseerd als de bestaande bebouwing.

4.7.3 Natuurbeschermingswet.

Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. De voorgenomen plannen zullen geen effect op deze gebieden en de ecologische verbindingszone(s) in de omgeving. De status van een stukje EHS (ca. 600 m²) op de noordoostelijke hoek van het perceel aan de Elstweg is niet duidelijk. Op deze plek zijn bomen met de voorjaarsstorm van 2015 zwaar gehavend en samen met een grote omgewaaide populier aan de Elstweg gerooid. In het bestemmingsplan NL.IMRO.1684.01BPbeersnb-VA01 (vastgesteld 2010-06-21), wordt dit als agrarisch gebied ingedeeld. Op deze plaats gaat geen nieuwbouw plaatsvinden.

Bij het ontwerp van de nieuwbouw van de vrijstaande woning, een aangrenzende garage/berging wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.

Verder wordt geadviseerd om het plangebied zo in te richten dat deze rekening houdend met de bewoners past in het omringende landschap. Indien een erfbeplanting is gepland wordt geadviseerd deze met inheemse soorten te realiseren.

4.8 Cultuur en Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Archeologische beleidskaart gemeente Cuijk

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk, onderdeel van het archeologisch beleidsplan Cuijk uit 2009, is te zien dat het te bebouwen deel van het perceel aangemerkt is als Waarde-archeologie 5..Deze aanduiding is ook opgenomen in het bestemmingsplan Beers. Deze gebieden hebben een hoge en middelhoge archeologische verwachting. De gemeente heeft in dit gebied de norm vastgesteld op een oppervlakte van 2500 m2 en een diepte van 50cm. Bodemverstoringen die daaronder blijven (kleiner dan 2500 m2 of minder diep dan 50cm) zijn daarmee dus uitgesloten van een archeologische onderzoeksplicht.

Gezien de omvang van de bouwplannen is geen archeologisch onderzoek nodig.

4.8.1 Cultuurhistorische toetsing

Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen sinds 1 januari 2012 cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen (zie ook 3.1.3). Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkeling een analyse moet worden verricht van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en op welke wijze deze waarden geborgd worden in het bestemmingsplan.

Een middel om te zien of er waarden in het geding zijn, is het bekijken van de Cultuur Historische Waardenkaart die opgesteld is door de provincie Noord Brabant. Volgens deze kaart zijn door het bouwplan geen cultuurhistorische waarden in het geding. In dit geval hebben de huidige bebouwing en de directe omgeving geen bijzondere waarden. Het plangebied maakt geen deel uit van de historische dorpskern, beschermd stads- en dorpsgezicht en/ of een waardevol cultuurhistorisch landschap.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in het bestemmingsplan, verbeelding en regels.

5.1 Plansystematiek

Algemeen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan. De gekozen wijze van bestemmen komt overeen met bestemmingsregelingen zoals die in de gemeente Cuijk worden toegepast. Binnen het plangebied zijn geen handhavingszaken die in voorliggend bestemmingsplan worden gelegaliseerd.

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het is een instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid en is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar is belangrijk voor een goede interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. De toelichting gaat in op de noodzaak, de onderzoeken en het beleid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De Wet ruimtelijke ordening staat niet los van andere wetten en regels. Vandaar dat in de toelichting van een bestemmingsplan ook de ecologische, economische, milieu-hygiënische en juridische haalbaarheid moet worden aangetoond.

De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in samenhang worden toegepast. De verbeelding is een kaart van de gronden met bestemmingsvlakken. De bestemmingen zijn gekoppeld aan bijbehorende regels. In de regels staan bepalingen voor gebruik, bebouwing en het verrichten van werken. De regels zijn mede bepalend voor het verlenen van vergunningen in het kader van de WABO. De WABO combineert wet- en regelgeving op het gebied van Milieubeheer, Bouwverordening, Woningwet en Monumentenwet.

De bestemmingen van de gronden kunnen op twee manieren zijn aangeven:

- Via een (enkel)bestemming. Met de bestemming wordt aangegeven voor welke gebruiksdoelen of functies de betreffende gronden mogen worden aangewend. Deze functies zijn in de zogenaamde bestemmingsregels vastgelegd.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming wordt aan gronden toegekend naast de daarvoor aangegeven (enkel)bestemming, zodat voor dezelfde gronden meerdere bestemmingen naast elkaar kunnen gelden. In de bijbehorende bestemmingsregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de beide bestemmingen aangegeven. Ook worden in de bestemmingsregels bij de dubbelbestemming vaak extra bepalingen ter aanvulling of beperking op/van de gebruiks- of bouwmogelijkheden van de (enkel)bestemming opgenomen.
- Aanvullend op de bestemmingen worden 'aanduidingen' gebruikt. Er bestaan twee soorten aanduidingen: gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen. Met een functieaanduiding gaat het meestal om een specificatie van de gebruiksmogelijkheden binnen een bepaalde bestemming of een gedeelte daarvan. Bij een gebiedsaanduiding, die vaak een gebied met meerdere bestemmingen beslaat, gaat het vaak om een bescherming van specifieke, veelal sectorale belangen.

Er worden ook gebruiksdoelen mee aangeduid die zich over meerdere bestemmingen uitstrekken en niet met elk van de bijbehorende bestemmingen apart een functionele relatie hebben. Bij een aanduiding worden regels opgenomen gericht op de specifieke functieaanduiding (bijv. een maximale oppervlaktemaat) dan wel gericht op specifieke, te beschermen waarden of belangen binnen een gebiedsaanduiding. Op de verbeelding zijn de geldende bestemmingen zichtbaar. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven

5.2 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Er is qua methodiek aansluiting gezocht bij andere actuele bestemmingsplannen in de gemeente Cuijk en het Handboek van de gemeente

5.2.1 Regels algemeen

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. De wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels is vastgelegd in artikel 2.

Bestemmingsregels

is het toegestane gebruik van de gronden geregeld. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent in beginsel een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die in relatie tot een bestemming mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels en procedureregels.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn overgangs- en een slotregels opgenomen.

5.2.2 Bestemmingsplan “Buitengebied 2010 Cuijk”

Algemeen

Het plangebied ligt in het dorp Beers van de gemeente Cuijk. Op basis van de Verordening Ruimte 2010 valt het plangebied buiten het stedelijk gebied. Dit maakt dat aansluiting gezocht dient te worden op het bestemmingsplan Buitengebied 2010 Cuijk (vastgesteld 19-9-2011). Om tot realisering over te kunnen gaan is wijziging van de verbeelding ter plaatse nodig. Op basis van het huidige bestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast, waarbij de agrarische bestemming en het bijbehorend bouwvlak op het noordelijk deel omgezet is in wonen. De regels van de bestemmingen hoeven feitelijk niet te worden gewijzigd.

Het zuidelijk deel kan agrarisch blijven. Ook de vigerende dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' kan behouden blijven. Deze vallen dan ook buiten deze herziening.

Bestemming 'Wonen-3'

Het nieuwe voorliggend bestemmingsplan 'Kom Beers, Elstweg 5' kent aan het plangebied de bestemming 'Wonen-3' toe met aanwijzing van één bouwvlak^{en}. De maximale goot- en nokhoogte van 5,5 en resp. 10 m wordt met een aanduiding aangegeven. Het maximaal aantal woningen is omschreven in de regels. In de regels worden tevens aanduidingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader omschreven. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de aanleg en instandhouding van een landschapsplan.

6. Motivatie

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Beers. Het betreft een voormalige boerderij met opstallen. Het huidige pand heeft geen bijzondere waarde en de boerderij is ter plaatse gezien de omvang niet meer als zodanig te exploiteren. Bovendien is de ligging nabij de kern sterk belemmerend en milieuhygiënisch niet wenselijk voor een nieuwe agrarische en/of meer intensieve functie. Sloop, sanering van het terrein, het agrarische bedrijf en vervanging door nieuwbouw heeft dan ook sterk de voorkeur.

Feitelijk is de vraag of de bouw van deze woning past bij de vraag in de kern niet relevant. Het betreft hier immers de vervanging van een bestaande woning. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd. Parkeerplaatsen aan de openbare weg zijn niet noodzakelijk.

Het planvoornemen is getoetst aan de diverse beleidskaders die gelden voor het wijzigen van de bestemming. Er zijn, zoals in de toelichting te lezen is, geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren gekomen die belemmerend zijn. Het uitgraven van de bouwputten (en eventuele andere graafwerkzaamheden, zoals het aanleggen van kabels/leidingen) zal niet dieper gaan dan 50 cm.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. De bedrijven en woningen in de omgeving worden niet beperkt in hun bedrijfsontwikkeling of woongenot.

Het voornemen past binnen het beleid van rijk, provincie en gemeente. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het uitvoeren van het planvoornemen en het hiervoor noodzakelijke aanpassen van de bestemmingen door het invoegen/ opstellen van dit bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Exploitatiebijdragen of baatbelasting zijn niet aan de orde. Er wordt door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten met de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Insppraak en (voor)overleg

Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening staat in artikel 3.1.1 dat een ontwerpbestemmingsplan vergezeld dient te gaan met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Het gaat daarbij normaliter onder meer om het betrokken waterschap en die diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Vooroverleg met rijksdiensten is in dit geval niet noodzakelijk omdat geen nationale belangen in het geding zijn. Uit de digitale watertoets blijkt dat geen belangen van het waterschap in het geding zijn. Het ruimtelijk plan valt onder de korte procedure.

Voordat deze herziening van het bestemmingsplan Kom Beers rechtskracht verkrijgt, dient tevens de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (ex artikel 3.8 Wro).

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen. In dezelfde periode wordt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Zij hebben de mogelijkheid om in het kader van het vooroverleg te reageren op het bestemmingsplan. In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak en het overleg opgenomen

Na de ter inzagelegging en het vooroverleg t.a.v. het ontwerp zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

- na het voeren van het vooroverleg en de tervisielegging worden de reacties van de verschillende overheden, maatschappelijke organisaties, zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop verwerkt in een separate bijlage;
- vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad;
- ter inzagelegging van het bestemmingsplan met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Overleg

De provincie heeft extra aandacht gevraagd voor de uitvoering en borging van het landschappelijke inpassingsplan. Dit plan is verder uitgewerkt in een beplantingsplan. Dit beplantingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen in regels.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Beers, Elstweg 5 gemeente Cuijk' heeft van 1 juni t/m 13 juli 2016 ter inzage gelegen. De provincie heeft via de mail kenbaar gemaakt dat er een beplantingsplan dient te worden overgelegd. Dit beplantingsplan is binnen de terinzagetermijn opgesteld en overgelegd aan de provincie. De provincie heeft ingestemd met het beplantingsplan en aangegeven dat het beplantingsplan in het bestemmingsplan geborgen dient te worden. Met de provincie is afgesproken dat hiervoor zorg wordt gedragen. Om deze reden heeft de provincie geen zienswijze ingediend. Door derden is ook geen zienswijze ingediend.

Ambtshalve aanpassing

De volgende ambtshalve aanpassing heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de reactie van de provincie. Artikel 3.4 is toegevoegd. Dit artikel ziet op de borging van het beplantingsplan in het bestemmingsplan en het beplantingsplan is als bijlage toegevoegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1: advies welstandscommissie, 3 maart 2016

Bijlage 2: Ecologische quickscan
Öko care, rapportnummer RF12238A.DOCX

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek Asbest in bodem/puin
Econsultancy, rapportnummer 15033277

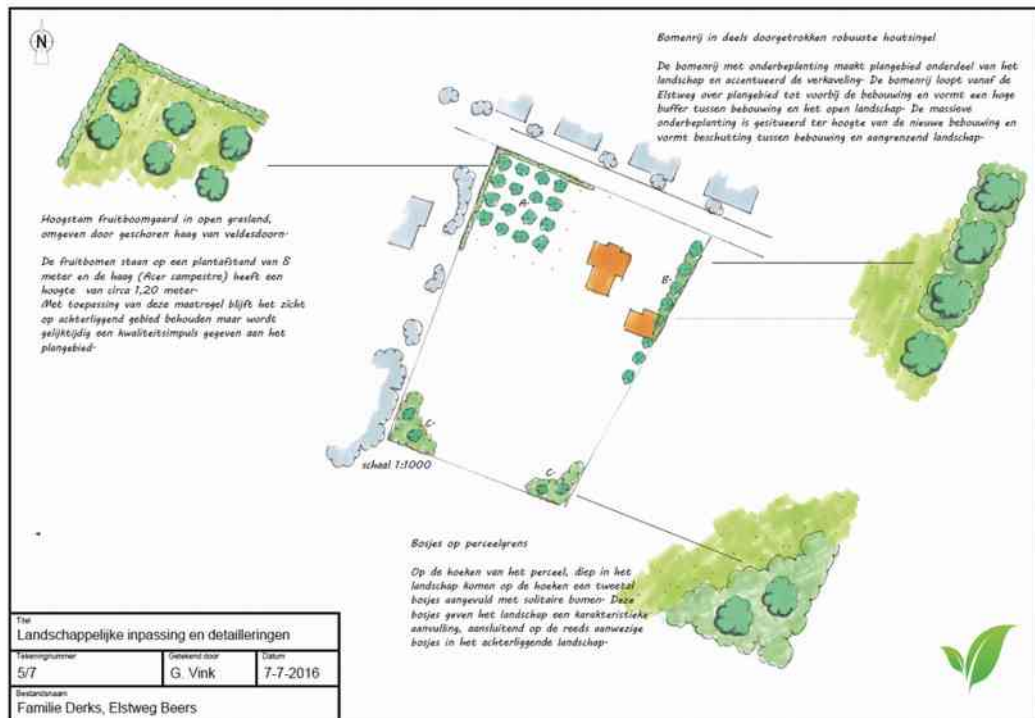
Bijlage 4: Mail digitale watertoets , Waterschap Aa en Maas, 24 december 2015

Bijlage 5: Schetsplan

Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan, Beers, Elstweg 5, april 2016

Bijlage 7: Geuronderzoek veehouderij, Elstweg 5 te Beers, 5 juni 2015

Bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan (Voorwaardelijke verplichting artikel 3.4.1)



Beplantingsopties hagen, bomen en houtsingels/bosjes	
	
<i>Ainus glutinosa</i>	<i>Quercus robur</i>
	
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Sambucus nigra</i>
	
<i>Acer campestre</i>	<i>Amelanchier lamarckii</i>
	
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
	
<i>Rhamnus frangula</i>	

A. Hoogstam fruitboomgaard	
Naam	stuks
Fruitboom (n.l.b.)	16
Plantafstand: 8 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 10-12	
A. Geschoren haag	
Naam	stuks
Acer campestre	700
Plantafstand: 0,2 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	
B. Houtsingel met bomenrij	
Naam	stuks
Inheems bosplantsoen (n.l.b.)	240
Plantafstand: 0,2 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	
C. Bosjes met solitaire bomen	
A. Bosjes	
Naam	stuks
Inheems bosplantsoen (n.l.b.)	500
Plantafstand: 1 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	
B. Bosjes	
Naam	Aantal
Quercus robur	5
Plantafstand: 12 meter	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 10-12	

Titel		
Detailleringen		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
6/7	G. Vink	7-7-2016
Bestandnaam		
Familie Derks, Elstweg Beers		