

Bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11, 2011'

Gemeente Cuijk



HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling BV i.o.v. Rivas Vastgoed





Figuur 1 Topografische kaart

Versie: 24 februari 2014

Afdrukformaat: A4

Status: Vastgesteld bestemmingsplan

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling BV

In opdracht van: Rivas Vastgoed

Procedure

Bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11, 2011'

NL.IMRO.1684.04BPhostert11-VA01

- Principemedewerking gemeente 2 juli 2009 en 14 december 2010
- Goedkeuring commissie ruimte 18 (23) april 2011

Voorontwerpbestemmingsplan

- Ter inzage legging (volgens gemeentelijke inspraak), d.d: gedurende 4 weken vanaf 4 april 2012

Ontwerpbestemmingsplan

- Publicatie door B&W (o.a. in staatscourant), d.d: 3 september 2013
- Eerste ter inzagelegging 6 weken, d.d: 4 september 2013
- Vastgesteld gemeenteraad, d.d: 24 februari 2014

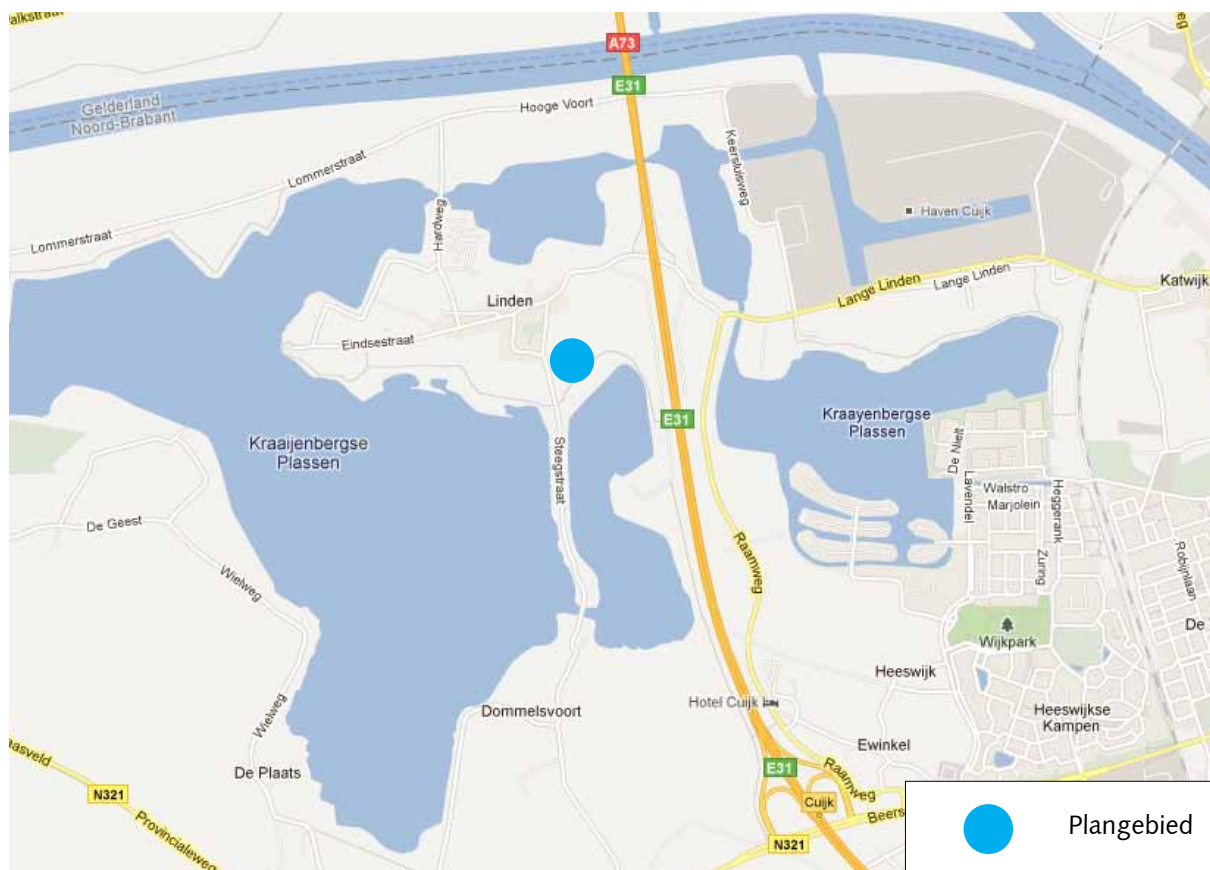
Vastgesteld bestemmingsplan

- Publicatie raadsbesluit (o.a in staatscourant), d.d:
- Binnen twee weken na vaststelling, d.d:
- Tweede ter inzagelegging, d.d:
- In werking, d.d:

Beroep Abr RvS



Figuur 2 Luchtfoto plangebied en omgeving (bron:Google Earth)



Figuur 3 Kaart plangebied en omgeving (bron:Google Maps)

Inhoud toelichting

1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3.	Bij het bestemmingsplan behorende stukken	9
1.4.	Vigerend Bestemmingsplan	9
1.5.	Leeswijzer	9
2.	Planbeschrijving	11
2.1.	Het voornemen	11
3.	Beleidskader	14
3.1.	Europees en Rijksbeleid	14
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3.	Gemeentelijk beleid t.a.v. Toerisme en Recreatie	29
4.	Onderzoek/Verantwoording	31
4.1.	Water	31
4.2.	Geluid	35
4.3.	Bodem	36
4.4.	Lucht	37
4.5.	Bedrijven en milieuzonering	39
4.6.	Externe veiligheid	41
4.7.	Ecologie	41
4.8.	Cultuur en Archeologie	44
5.	Juridische aspecten	47
5.1.	Plansystematiek	47
5.2.	Juridische planopzet	48
6.	Motivatatie	50
7.	Economische uitvoerbaarheid	52
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.1.	Inspraak en overleg	53

Bijlagen Toelichting

- NIPA, verkennend bodemonderzoek 10.11656, 23 maart 2010
- Archeologisch vooronderzoek, EH012010, februari 2010
- Quick scan flora fauna, Econsultancy, 10023125 CUY HSRO.ECO1, 18 maart 2010
- Provincie Noord-Brabant, reactie uit vooroverleg, 29 juni 2012
- Gemeente Cuijk, inspraakverslag, 28 augustus 2012

Bijlagen regels

- Rivas Vastgoed, Inpassingsplan ' Plan, De Boogaard', juni 2013



Zij- en achteraanzicht op boerderij



Achterzijde boerderij



Sloop- en asbestsanering stal 71 m²



Sloop- en asbestsanering 78 m²



asbestsanering stal 141 m²



Achterzijde plangebied bedoeld voor recreatie

Figuur 4 Fotoblad plangebied en omgeving

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

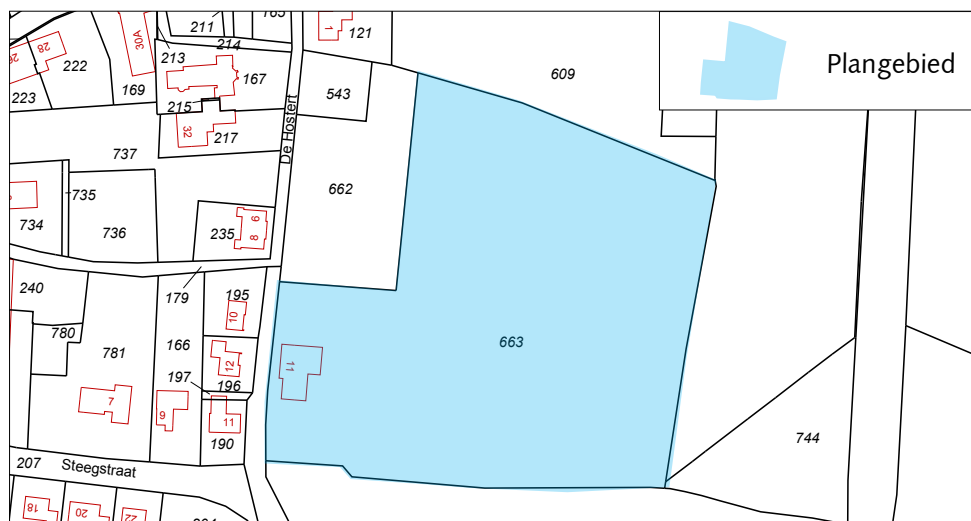
Dit postzegelbestemmingsplan is gemaakt om de oprichting van een kleinschalig recreatiebedrijf aan De Hostert 11, te Linden, planologisch mogelijk te maken. Het betreft het oorspronkelijke agrarische perceel met opstallen en bedrijfswoning van de familie Peters – van den Besselaar. De eigenaar dhr. Peters vraagt om een gedeeltelijke wijziging van de nu geldende bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Recreatie'. De initiatiefnemer trekt de huidige milieuvergunning in, waardoor het agrarisch bouwvlak vervalt.

Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, kan het plan juridisch gezien geen doorgang vinden. Het is nodig het bestemmingsplan 'Kern Linden 2006' van de gemeente Cuijk te wijzigen. Naast een beschrijving van het initiatief wordt in deze toelichting ingegaan op de relatie met de omgeving, overheidsbeleid en wetgeving.

- De gemeente Cuijk heeft d.d. 2 juli 2009 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen. B&W heeft op 14 december 2010 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het planologisch traject voor 10 verblijfsaccommodaties voor Bed & Breakfast. De commissie ruimte heeft op 18 (23) april goedkeuring gegeven aan de plannen.

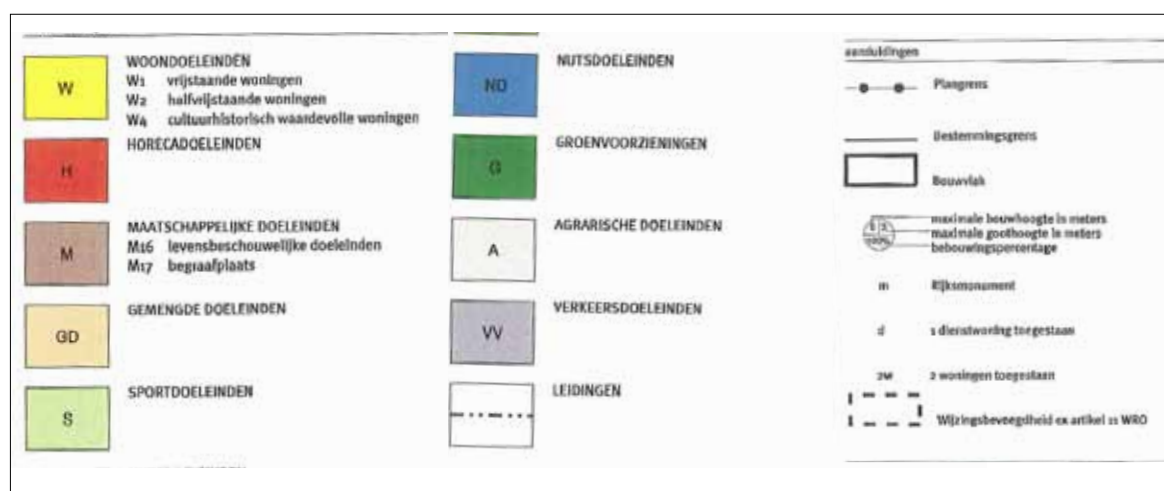
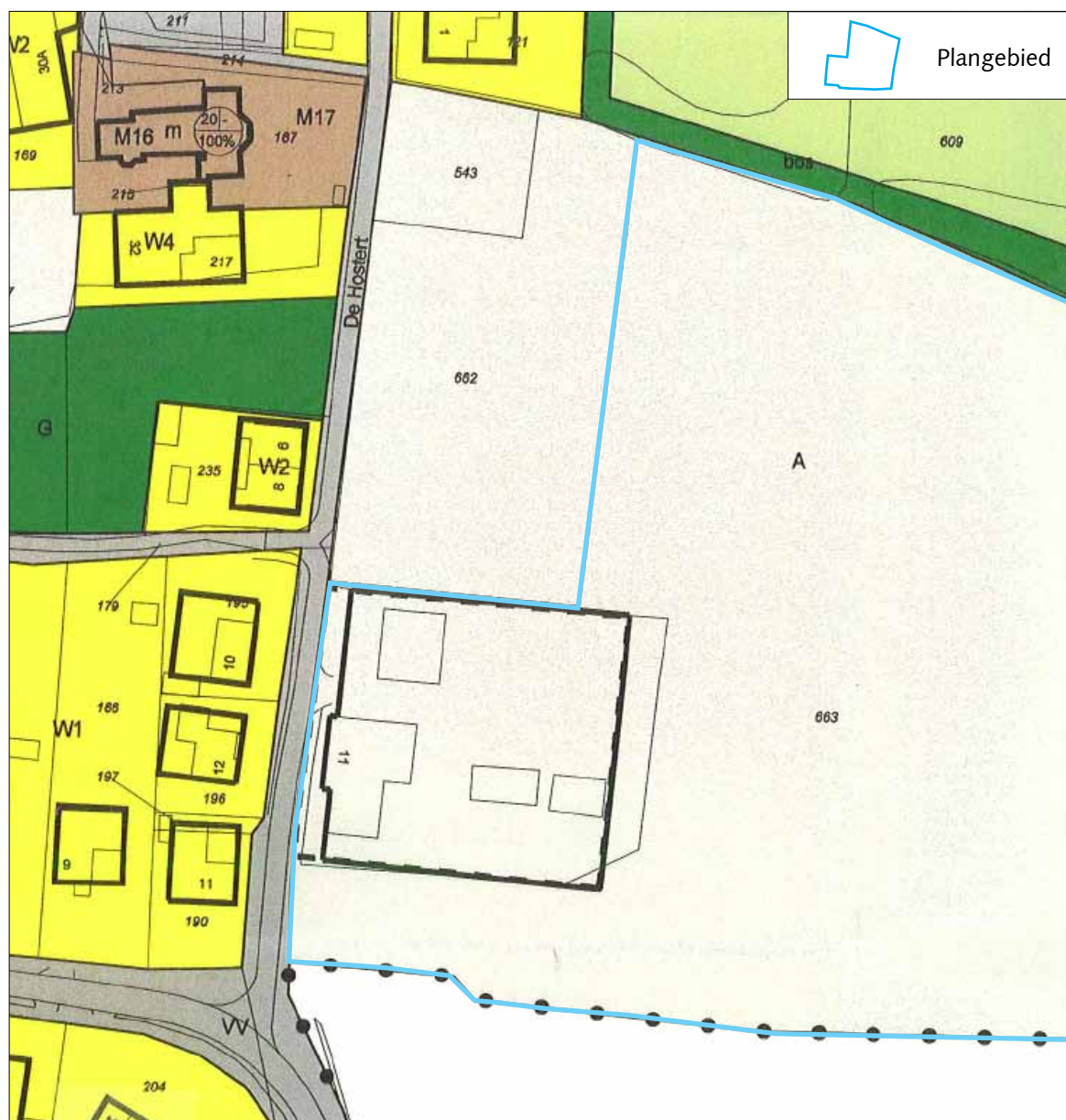
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Linden van de gemeente Cuijk (zie figuur 1 t/m 4). Cuijk ligt aan de westoever van de Maas, 15 kilometer ten zuiden van Nijmegen. Linden is één van de zeven kernen van de gemeente Cuijk. Linden telt rond de 265 inwoners.



Figuur 5 Kadastrale kaart met (ingekleurd) plangebied

Het plangebied ligt aan De Hostert 11 te Linden en staat kadastraal bekend Cuijk sectie M nummer 663, groot circa 19.400 m² (zie figuur 5). Op het plangebied staat een boerderij met drie bijgebouwen. Verder bestaat het perceel uit tuin, erfverharding



Figuur 6 Vigerende plankaart 'Kern Linden 2006', gemeente Cuijk

voor terras en parkeren en grasland. Het plangebied ligt in een gemengde omgeving van akkers, water, bos en weilanden. In de directe omgeving bevinden zich vooral vrijstaande burgerwoningen (zie figuur 7).



Figuur 7 Tegenover liggende woningen aan De Hostert 10 en 12

1.3. Bij het bestemmingsplan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een analoge en een digitale versie. Beide versies bevatten de voorliggende toelichting, met daarin opgenomen de geldende regels en de verbeelding. De digitale regels en verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

1.4. Vigerend Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Kern Linden 2006' van de gemeente Cuijk zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Cuijk op 2 juli 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 februari 2008. Het plangebied heeft momenteel een 'Agrarische bestemming' (zie figuur 6).

- *Door het ontbreken van een bestemming 'Recreatie' op een gedeelte van het perceel is de uitvoering van het planvoornemen niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.*

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 afsluitend een uitgebreide motivatie van het voornemen. De hoofdstukken 7 en 8 gaan in op de economische uitvoerbaarheid en de regels omtrent overleg en inspraak. Het planvoornemen wordt in deze toelichting steeds getoetst aan het relevante beleid en de milieuhygiënische aspecten. Deze 'toetsstukjes' beginnen steeds met een •.



Figuur 8 Referentiebeelden vrijstaande verblijfseenheden (bron: Rivas Vastgoed)



Figuur 9 Inrichtingstekening fase 1 (bron: Inpassingsplan, juni 2013 Rivas Vastgoed)

2. Planbeschrijving

2.1. Het voornemen

Het plangebied betreft het agrarische perceel met bebouwing van de Fam. Peters-Besselaar. Op het perceel staat een bedrijfswoning met terras, drie bijgebouwen en verharding. De oppervlakte bebouwing (inclusief verharding) is nu 777 m². De agrarische opstallen zijn in slechte staat.

Het planvoornemen bestaat uit de wens om een luxe, maar vooral kleinschalig recreatiebedrijf op te richten. De doelgroep bestaat uit (oudere) recreanten, gezinnen die gesteld zijn op een rustige omgeving. Het zijn recreanten die graag de natuur opzoeken door middel van fietsen en wandelen maar liever niet de grootschalige terreinen bezoeken die meer op vermaak zijn ingesteld. Het voornemen kan planologisch gerealiseerd worden door alle bestaande milieuvergunningen in te trekken en de nu geldende agrarische bestemming deels te vervangen door een recreatiebestemming.

De eigenaar, de heer Peters wil hiervoor een deel van de bestaande boerderij verbouwen tot luxe verblijfseenheden. De omliggende opstallen (incl. asbestdaken) worden gesaneerd. Bij het uitwerken van de plannen is veel aandacht geschonken aan het behoud van de karakteristieke en authentieke uitstraling van de boerderij en het verhogen van de uitstraling van het plangebied als geheel. Hiertoe is een speciaal inpassingsplan uitgewerkt. Zie ook de uitgebreidere omschrijvingen in paragraaf 2.1.2 en 2.1.3.

Het voorhuis van de boerderij blijft in gebruik als bedrijfswoning en krijgt een serre aan de achterzijde ter hoogte van het huidige terras. In het achterhuis worden vijf luxe verblijfseenheden gerealiseerd. Ook wordt een ruimte ingericht die geschikt is als ontbijt- en/of verblijfsruimte. Om voldoende stahoogte in de kamers te verkrijgen worden in de te handhaven bebouwing royale dakkapellen geplaatst.

De uitvoering van de vijf buiten de boerderij gelegen verblijfseenheden kent twee fasen. De gevraagde investeringen maken dit noodzakelijk. In de eerste fase worden vijf vrijstaande verblijfseenheden geplaatst achter de boerderij (zie hiervoor figuur 8 en 9). In de tweede fase worden de vijf vrijstaande verblijven vervangen door één gebouw waarin vijf verblijfseenheden worden opgenomen. Dit gebouw wordt mogelijk geheel onderkelderd. (Zie hiervoor figuur 10 en 11). Het totale aantal verblijfseenheden buiten de boerderij, kan zowel in fase een als twee niet meer dan vijf bedragen. Het totale aantal slaapplekken verwerkt in de boerderij mag zowel in fase een als twee niet meer dan 40 bedragen. De luxere verblijfseenheden in de boerderij zullen vooral door stellen gebruikt worden. De omliggende verblijfseenheden (in eerste instantie vrijstaand) zijn meer geschikt voor gezinnen/families.

De oppervlakte en maatvoering van zowel fase een als twee is gelimiteerd in de regels van dit bestemmingsplan. De huidige veldschuur tegenover de woning aan De Hostert 10 wordt op termijn vervangen door een kleiner bijgebouw ten behoeve van opslag voor de recreatieverblijven. Het uitzicht van de omringende bewoners zal hierdoor verbeteren. Voorafgaand aan deze fase wordt de uitstraling van het huidige gebouw verbeterd door het potdekselen van het gebouw en het vervangen van deuren en ramen. Een klein theehuisje wordt geplaatst tussen de verblijfseenheden en het achterhuis van de boerderij.



Figuur 10 Referentiebeeld gestapelde verblijfsseenheden (bron: Rivas Vastgoed)



Figuur 11 Inrichtingstekening fase 2 (bron: Inpassingsplan, juni 2013 Rivas Vastgoed)

De bebouwing excl. verhardingen bestaat in de huidige situatie 568 m² (278 m² boerderij + 290 m² aan bijgebouwen. In de nieuwe situatie mag de bebouwing maximaal 855 m² beslaan excl. verhardingen. Dit bestaat dan uit maximaal 675 m² voor de boerderij inclusief de verblijfseenheden en maximaal 180 m² aan bijgebouwen (zie ook de regels artikel 5.2 onder 5.2.1 en 5.2.4 onder b. Dit betekent een toename van bebouwing met maximaal 287 m².

2.1.1. *Materialisering bebouwing*

De kwaliteit en uitstraling van zowel bestaande als nieuwe bebouwing neemt sterk toe. Dit wordt bereikt door de sanering van de vervallen bijgebouwen, de renovatie van de boerderij en de vooralsnog te handhaven veldschuur voor aan de Hostert. Voor zowel de renovaties als de nieuwe bebouwing in zowel fase een als twee geldt dat veel aandacht en zorg wordt gegeven aan de keuze en toepassing van duurzame en binnen de omgeving passende materialen. De uitvoering van het hele plan krijgt door de materiaal en vormkeuze een luxe, hoogwaardige uitstraling. Zie figuur 8 en 10 voor referentiebeelden. Uitvoering van het voornemen zorgt daarom voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Het op termijn te bouwen gebouw voor vijf verblijfseenheden wordt opgetrokken in houtskeletbouw en voorzien van een pannendak (zie referentiebeeld, figuur 10). Door de gevels aan drie zijden rondom af te werken met gepotdekselde donkere delen ontstaat, de bij het landschap passende, uitstraling van een boerenschuur. In de gepotdekselde gevels worden enkele ramen aangebracht. De terugliggende langsgevel is geheel van glas. Hierdoor blijft de uitstraling van de schuur zoveel mogelijk behouden en tegelijkertijd wordt er voldaan aan de benodigde daglichttoetreding voor de verblijven. De terrassen en afscheiding worden in aansluiting bij het opgestelde inpassingsplan ingevuld met bijpassende inheemse beplanting. De terrasafscheiding wordt uitgevoerd met natuurlijke materialen.

2.1.2. *Verkeer en parkeren.*

Parkeren vindt plaats op het eigen perceel. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. De verwachting is dat voor de verblijfseenheden bij volledige bezetting 10 tot 13 parkeerplaatsen nodig zijn. Op het perceel worden, omringd door begroeiing, op een grintlaag 20 parkeerplaatsen aangelegd (zie figuur 11 voor de inrichtingstekening).

De Hostert te Linden is een beklinkerde 30 km/uur weg. De afstand van de voorgevel van de boerderij tot het hart van de weg bedraagt tenminste 5.30 meter. Er is sprake van een geringe verkeersaantrekkende werking door het voornemen. Het gaat om de realisatie van een kleinschalig recreatieverblijf met maximaal 10 verblijfseenheden. De ontsluiting van het plangebied is op twee wijzen mogelijk, maar zal vnl. door het dorp via de Kerkstraat plaatsvinden. Desondanks is de verkeersaantrekkende werking beperkt. Berekend is dat het in het hoogseizoen om circa 40 vervoersbewegingen verspreid over de dag gaat, zie ook paragraaf 4.2.2.

2.1.3. *Inpassingsplan*

Op eigen terrein worden 20 parkeerplaatsen en een boomgaard aangelegd. De boomgaard maakt deel uit van het inpassingsplan dat speciaal ontwikkeld is ter versterking van dit planvoornemen. Zie figuur 9 en 11, voor twee tekeningen hieruit. Het volledige plan maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. Ten behoeve van visuele afscherming van de A73 wordt - met een gesloten grondbalans, conform het besluit bodemkwaliteit - aan de achterzijde van het perceel een grondwal aangelegd.

- *De ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert sterk door de renovatie van de boerderij, de sloop van de bestaande bijgebouwen en door de hoogwaardige uitstraling van de nieuwe bebouwing samen met de uitvoering van het inpassingsplan. Een en ander wordt uitgebreid toegelicht en onderbouwd in de paragrafen 3.2.2 t/m 3.2.5. Ter borging wordt de uitvoering en in standhouding van het inpassingsplan vastgelegd in zowel de regels als een anterieure overeenkomst met de gemeente.*

3. Beleidskader

3.1. Europees en Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

In de Nota ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en is sinds begin 2006 in werking. De Nota Ruimte geeft de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het doel is een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen, stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Daarbij kiest het rijk voor versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

- *Het plangebied ligt (net) buiten het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. Het planvoornemen past binnen de doelstellingen uit de nota ruimte naar bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden. Er vindt geen aantasting plaats van het landschap en omringende bedrijven worden niet belemmerd in hun functioneren.*

3.1.2. Nota ruimte en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die halverwege 2011 als ontwerp naar buiten is gebracht, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' wordt naar verwachting eind 2011 vastgesteld. Deze ontwerp structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt na vaststelling onder andere de Nota Ruimte, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR zet twee zaken helder neer. Een scherp kader voor prioritering in het Infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

- *Gezien de aard en omvang van dit planvoornemen ligt de beoordelingsbevoegdheid op lokaal niveau.*

3.1.3. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te 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 (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Dit kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming

- *Na vaststelling is het Barro belangrijk voor toetsing van de inhoud en opbouw van bestemmingsplannen.*

3.1.4. *Agenda voor een Vitaal Platteland*

De Agenda voor een Vitaal Platteland is een beleidsnota opgesteld in 2004 door het ministerie van LNV. De beleidsnota richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Uitgangspunt is een beleid dat gericht is op een leefbaar platteland met de functies leven, wonen en genieten en op een vitale en duurzame agrarische sector. Het plattelandbeleid van de overheid richt zich op een brede plattelandseconomie, uitbreidende agrarische (neven)functies, blijvende grondgebondenheid, identiteit van het landschap, toeristische en recreatieve sector, meer vrouwelijke ondernemers en blijvende activiteiten in agrarische probleemgebieden.

- *Het oprichten van het recreatiebedrijf past binnen de toegestane activiteiten. Het levert een positieve bijdrage aan een leefbaar platteland en vormt geen belemmering voor omringende bedrijven.*

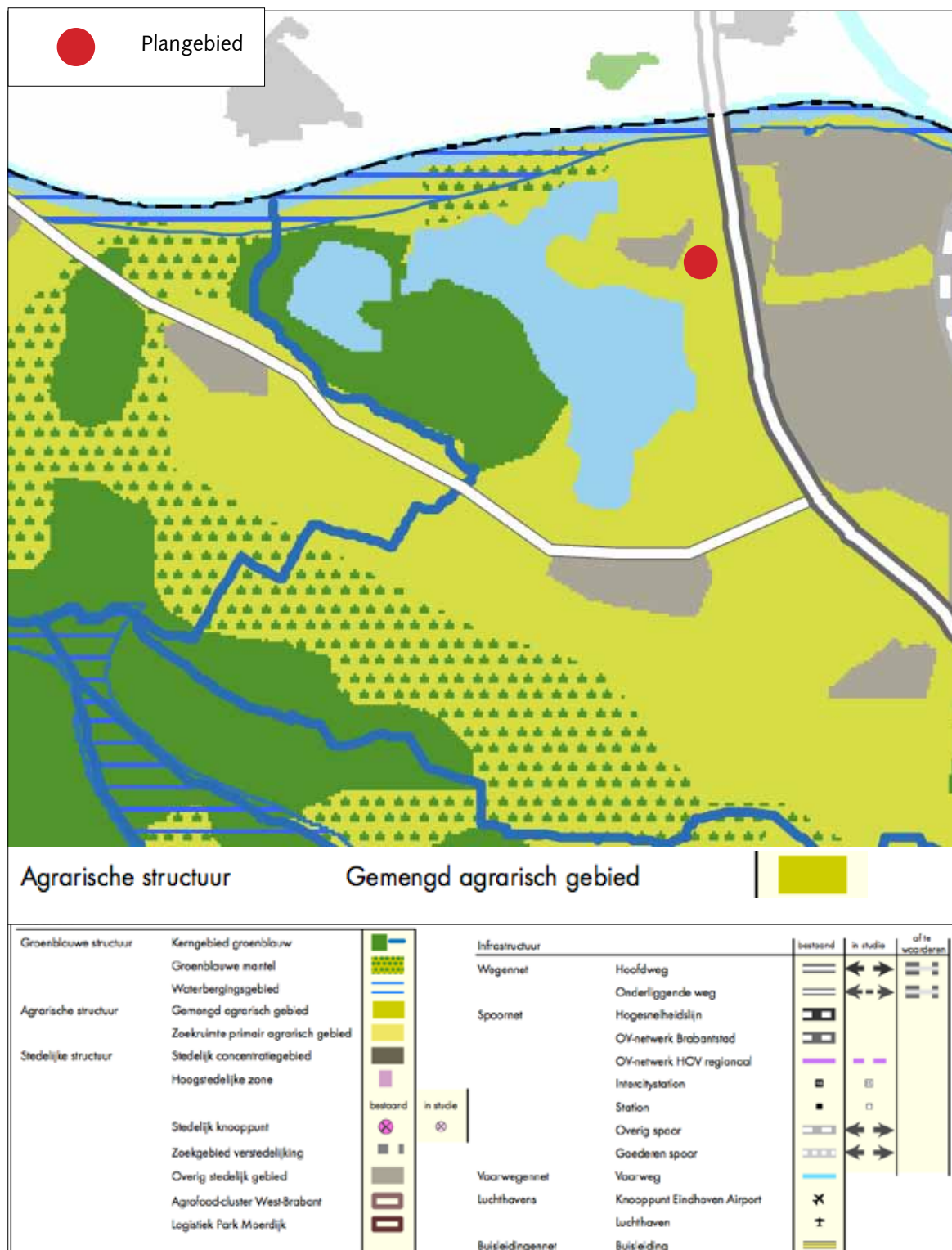
3.2. **Provinciaal en regionaal beleid**

3.2.1. *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

Sinds 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SvRO) in werking. De SvRO bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

Gebiedsindeling Structuurvisie

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. De structuren geven een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de



Figuur 12 Kaart Provinciale Hoofdstructuur (bron: Structuurvisie, provincie Noord-Brabant)

provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

- *Het plangebied maakt deel uit van de agrarische structuur en is aangeduid als gemengd agrarisch gebied (zie figuur 12).*

Binnen de agrarische structuur kiest de provincie voor twee perspectieven:

1. primair agrarisch gebied: het behouden van agrarische productieruimte in die delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.
2. gemengd agrarisch gebied: gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelandseconomie.

Ontwikkelingsperspectief in gemengd agrarisch gebied

Ten aanzien van het gemengd landelijk gebied is in de Structuurvisie het volgende beleid opgenomen:

“Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.”

Ontwikkelingsperspectief vrijkomende agrarische bebouwing

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengde agrarische gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Belangrijk is dat de ontwikkelingen qua aard en schaal passen bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en rekening houden met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Gebiedspaspoorten

Onderdeel van de SvRO zijn de gebiedspaspoorten. De provincie geeft in deze gebiedspaspoorten aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Ook worden hierin de ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden.

In het geval dat gemeenten of andere partijen initiatiefnemer zijn, vraagt de provincie de landschapskenmerken en de ambities van de paspoorten uit te werken in hun eigen plannen, ze te betrekken in de afwegingen bij ruimtelijke planvorming en daaraan uitvoering te (laten) geven in plannen. Bij de toepassing van de landschapsinvesteringsregel, geven de gebiedspaspoorten aan wat het provinciale belang van landschap is.

- *Het plangebied maakt deel uit van het gebiedspaspoort Maasvallei. Het toepassen van de landschapsinvesteringsregel is niet aan de orde. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij rekening wordt gehouden met de das, cultuurhistorische en aardkundige waarden is een belangrijke ambitie binnen het planvoornemen.*
- *Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een kleinschalige recreatievoorziening in gemengd agrarisch gebied en past binnen het ontwikkelingsperspectief zoals neergelegd voor gemengd agrarisch gebied en vrijkomende agrarische bebouwing. De ambitie en het beleid zoals neergelegd in het SvRO zijn niet beperkend voor het voornemen. Met een speciaal ontwikkeld erfbeplantingsplan wordt aandacht gegeven aan een goede landschappelijke inpassing van het voornemen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie van de provincie voor 'zorgvuldig ruimtegebruik'.*

3.2.2. Verordening ruimte

Sinds 1 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking. De Verordening geeft regels hoe provinciale/nationale belangen, op een goede manier, te verwerken zijn in ruimtelijke plannen. Het planvoornemen betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en leidt tot een groter ruimtebeslag. De volgende artikelen uit de Verordening ruimte zijn daarom van belang:

- c. artikel 2.1 en 2.2 ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. artikel 11.6 lid 1 en 2 gezien het om een voormalig agrarisch bedrijf (VAB-locatie) liggend in (gemengd) agrarisch gebied gaat (zie figuur 13);
- e. artikel 7.4 en artikel 11.9 lid 2 en 3, gezien de ligging binnen een 'cultuurhistorisch vlak' (zie figuur 14).

"Artikel 2. 1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording."

- *ad art. 2.1, eerste lid: In deze toelichting wordt uitgebreid verantwoord hoe het voornemen past binnen bestaand beleid en milieuwetgeving, zie ook paragraaf 3.2.3 t/m 3.2.5.*

"Lid 2: Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:

- a. in geval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij uitdrukkelijk anders in deze verordening is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden."

- *ad art. 2.1, tweede lid: Uitvoering van de plannen wordt zo veel mogelijk gerealiseerd in bestaande bebouwing. De vervallen bijgebouwen worden gesaneerd. Slechts een deel van de invulling van de verblijfseenheden wordt gerealiseerd in nieuwe bebouwing. In verband met een gezonde bedrijfsvoering is het niet haalbaar het voornemen alleen in bestaande bebouwing te realiseren. Door veel aandacht te geven aan de situering, de materialisering en in samenhang met het inpassingsplan is het extra ruimtebeslag aanvaardbaar te noemen.*

"Lid 3: Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omge-

ving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;

- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald."

- *ad art. 2.1, derde lid: De ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert substantieel door het gedeeltelijk verwijderen van de agrarische bestemming. De voorgenomen recreatiebestemming waarmee vestiging van een extensief recreatiebedrijf mogelijk wordt is veel minder belastend voor de omgeving. Daarnaast dragen de renovatie van de boerderij, de sloop van de bestaande bijgebouwen en de hoogwaardige uitstraling van de nieuwe bebouwing in combinatie met de uitvoering van het inpassingsplan sterk bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het landschap. In deze toelichting wordt uitgebreid verantwoordt hoe het voornemen past binnen bestaand beleid en milieuwetgeving, zie ook paragraaf 2.3.3 t/m 2.3.5.*

"Artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Lid 1: De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven."

- *ad art 2.2 , eerste lid. In deze toelichting is op diverse plekken na te lezen hoe omgegaan wordt met de aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied. De precieze uitwerking van de plannen en vooral de plandelen die expliciet bijdragen aan de verbetering van het landschap zullen ter borging vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst met de gemeente.*

Lid 2: De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.

- *ad art 2.2, tweede lid. Het voornemen past binnen het beleid van de gemeente waarin mogelijkheden liggen voor verbreding van het bestaande aanbod in extensieve recreatie. Het plan is ook passend binnen de regio gezien de ligging in een watersportgebied. Het voornemen versterkt een gemengde plattelandseconomie en zorgt voor verbreding van het gemeentelijk toeristische product.*

Lid 3: De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

- *ad art 2.2, derde lid. Onderdeel van het voornemen is het slopen van vervallen bebouwing en het renoveren van de boerderij. Daarnaast wordt met de uitvoering van een gedetailleerd en uitgebreid inpassingsplan zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het voornemen. Tevens zorgt de uitvoering van het inpassingsplan voor versterking van de ecologische waarden binnen het plangebied met uitstraling na de nabije omgeving.*

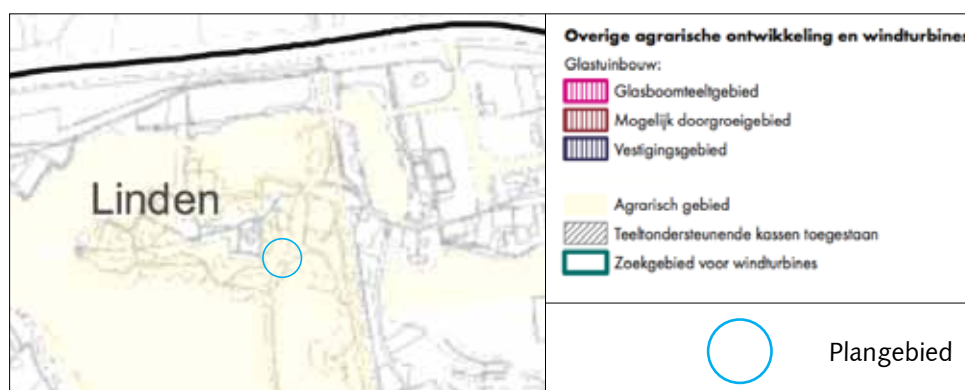
Lid 4: Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg."

- *ad art. 2.2, vierde lid. In overleg met de gemeente en betrokkenen is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering van de gronden, afgezet tegen de investeringen die samenhangen met het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. De afspraken hierover worden opgenomen in een anterieure overeenkomst met de gemeente.*

"Artikel 11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Lid 1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² ;
- g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling."



Figuur 13 Kaart provinciale Ruimte Verordening (bron: provincie Noord-Brabant)

- *ad art 11.6 lid 1, Het plangebied ligt in agrarisch gebied en is 19.400 m² groot. Onder de nieuwe regels mag ten behoeve van de 10 verblijfseenheden maximaal 675 m² - waarvan 278 m² in bestaande bebouwing - bebouwd worden + 1800 m² aan bijgebouwen. Overtollige (vervallen) bebouwing wordt gesloopt. Het extensieve recreatieverblijf valt onder milieucategorie I. Er is geen sprake van een kantoorvoorziening of detailhandel. Gezien de omvang van het bouwvlak in relatie tot de omvang van het perceel kan gesproken worden van een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag. De bouwhoogte blijft kleiner of gelijk aan de hoogte van de boerderij en is als passend in de omgeving te beschouwen*

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, bedoeld in artikel 8.2.

- *ad art 11.6 lid 2, sub b, Het plangebied ligt in gemengd agrarisch gebied en maakt geen deel uit van de groenblauwe mantel. De voorgenomen ontwikkeling is als passend te beschouwen voor gemengd agrarisch gebied. De ontwikkeling betreft de realisatie van een extensief recreatiebedrijf gekoppeld aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit/het landschap van de omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan verbreding van het bestaande recreatieaanbod en is anderzijds niet beperkend voor de omringende woningen, noch voor (agrarische) bedrijven in de omgeving.*

“Artikel 7.4 - Bescherming van de cultuurhistorische vlakken

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken:

- strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.”.



Figuur 14 Kaart provinciale Ruimte Verordening (bron: provincie Noord-Brabant)

- *ad art. 7.4 Het plangebied is onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle vlak van de Beerse Overlaat, dat bestaat uit een aaneenschakeling van laaggelegen gronden, omgeven door donken en oeverwallen van de Maas en door dekzandruggen. Binnen het plangebied zijn derhalve geen cultuurhistorisch waardevolle elementen meer aanwezig, uitgezonderd de voor-*

malige boerderij. De voorgenomen verblijfsrecreatieve ontwikkelingen vinden plaats op het terrein van een voormalig agrarisch bedrijf. De aanwezige opstallen zijn grotendeels vervallen en hebben geen cultuurhistorische waarden. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en wordt gerenoveerd. Het behoud en herstel van andere cultuurhistorische waarden is derhalve niet aan de orde. Het oprichten van het extensieve recreatiebedrijf past binnen de ontwikkelingsruimte uit de Verordening ruimte. Vooral van belang is dat wordt voldaan aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied met als resultaat een versterkende uitstraling voor het omringende landschap.

3.2.3. *Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap*

In december 2008 hebben Provinciale Staten opdracht gegeven voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Daarbij is specifiek gevraagd om een ontwikkelingsgericht beleid voor het buitengebied met aandacht voor de versterking van de landschapskwaliteit in Brabant. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening is dit vertaald in beleid dat ruimte biedt aan de ontwikkeling van functies in het buitengebied mits deze ook bijdragen aan de versterking van het landschap (zie 3.2.1). Deze 'kwaliteitsverbetering van het landschap' is ook vastgelegd in de Verordening ruimte in artikel 2.1 en 2.2 (zie 3.2.2).

In essentie gaat het om de volgende stelling:

*“Ontwikkelingen (in het buitengebied) zijn mogelijk,
mits ook een verbetering van het landschap tot stand komt”*

De verbetering van het landschap kan breed geïnterpreteerd worden. Niet alleen het aanbrengen van landschapselementen valt hieronder. Ook de sloop van vervallen en/of ontsierende bebouwing, aandacht voor de vorm en materialisering van nieuwe bebouwing en het behoud en/of renovatie van cultuurhistorische elementen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Voor stedelijke ontwikkelingen bestond de rood-met-groen koppeling al langer. Deze handreiking sluit daarbij aan en verbreedt het principe naar overige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en de buiten de ecologische hoofdstructuur. De handreiking uit november 2011 biedt daarbij informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. De handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader; gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte.

Rood-met-groen koppeling

Het is binnen het ruimtelijk domein gebruikelijk dat een ontwikkeling vergezeld gaat van een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing (het 'groen') maakt deel uit van de ontwikkeling (het 'rood'). Rood-met-groen beoogt een brede 'groene' doelstelling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin voorop staat. Deze brede toepassing heeft betrekking op zowel de 'groene' component als op de locatie.

De 'groene' component kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief, zoals daar zijn de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

In artikel 2.2 van de verordening zijn de groene inpassingen die in ieder geval mogelijk zijn aangegeven (zie ook paragraaf 3.2.2 uit deze toelichting). De opsomming in de verordening is overigens niet limitatief; ook andere mogelijkheden die objectief bij-

dragen aan een kwalitatieve verbetering van het 'groen' zijn mogelijk. 'Groen' wordt hier in de brede zin toegepast: er wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap in het buitengebied. Een lastige categorie hierbij is de kwaliteit en vormgeving van de bebouwing. Bezien vanuit de ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling draagt ook de (beeld)kwaliteit van bebouwing bij aan de landschapskwaliteit.

- *De in de handreiking benoemde 'rood-met groen' koppeling wordt met dit plan tot uitvoering gebracht. De gevraagde 'groene component' komt tot stand door enerzijds sloop van verpauperde bebouwing, het renoveren van een voor de omgeving, het landschap als karakteristiek te beschouwen boerderij. De invulling van het voornemen laat zien dat een sterke kwaliteitsimpuls voor de omgeving tot stand komt. De onderbouwing van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt in de paragrafen 3.2.4 en 3.25 verder toegelicht aan de hand van de in regionaal overleg opgestelde richtlijnen.*

3.2.4. *Notitie Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte*

In reactie op de vraag uit de Verordening Ruimte om aantoonbaar de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen, is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg voor Noordoost Brabant, een methodiek opgesteld (d.d. 24 mei/14 juni/9 juli 2012). Deze notitie over toepassingsbereik gaat enkel over de niet-planmatige ontwikkelingen. In dit kader worden hiermee losse initiatieven in het buitengebied bedoeld. De methodiek is bedoeld als handreiking bij het bepalen van een goede balans tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling en de gevraagde tegenprestatie voor de verbetering van het landschap. Doel is om de kwaliteit van het landschap te behouden en waar mogelijk te versterken. Voorkomen moet worden dat de regeling passende ruimtelijke ontwikkelingen verlamd of onnodig belast.

- *Op 10 januari is de notitie tijdens het regionaal overleg ingetrokken. De gemeente Cuijk heeft aangegeven dat vooralsnog gewerkt wordt met de voorgestelde aanpak uit de notitie.*

Voor het vinden van de balans bij nieuwe ontwikkelingen zijn twee zaken belangrijk:

1. Het bepalen van de impact van de ontwikkeling.
2. Het bepalen van de omvang van de tegenprestatie.

Volgens de handreiking zijn onderstaande zaken bepalend voor de impact:

- omvang ontwikkeling;
- ruimtebeslag nieuw tegenover bestaand;
- aard locatie en omgeving;
- aard ontwikkeling en mogelijke hinder;
- aandacht voor kwaliteit, materialisering en vorm van nieuwe bebouwing;
- 'gewenstheid' van de ontwikkeling.

Na het bepalen van de omvang van de impact kan vervolgens gekeken worden naar de gevraagde tegenprestatie. Daarbij is naast de vraag naar de inhoud en vorm van de basisinpassing (tegenprestatie), vooral van belang hoe uitvoering ervan geborgd kan worden.

3.2.5. *Toetsing planvoornemen Linden de Hostert*

Onderstaand volgt toetsing van de plannen aan de vraag uit de Verordening Ruimte om bij (nieuwe) ontwikkelingen te investeren in verbetering van het landschap. Hierbij wordt de methodiek gehanteerd zoals ontwikkeld in het regio-overleg. Dit houdt in dat na vaststelling van de impact van de ontwikkeling de omvang van de tegenprestatie wordt bepaald. Aanvullend wordt een motivatie op de provinciale vraag om kwaliteitsverbetering van het landschap gegeven.

Niet-planmatige ontwikkeling

Allereerst is het belangrijk om vast te stellen dat het gaat om een niet-planmatige ontwikkeling. Het betreft immers een ontwikkeling voor een nu nog agrarisch perceel liggend in het buitengebied van de gemeente Cuijk aan de rand van de kern Linden. Dit betekent dat gewerkt mag worden conform de (concept)afspraken uit de notitie.

Impact ontwikkeling

De in het regio-overleg benoemde aandachtspunten voor het vaststellen van de impact zijn:

1. Omvang en ruimtebeslag ontwikkeling

Het betreft een agrarisch perceel met bedrijfswoning en opstallen. De oppervlakte van het perceel is 19.400 m². De bestaande bebouwing beslaat 568 m², waarvan 278 m² boerderij en 290 m² aan bijgebouwen. Binnen het planvoornemen is geen uitbreiding van het terrein voorzien. Wel is een bestemmingswijziging met daaraan gekoppeld een uitbreiding van bebouwing nodig. In de nieuwe situatie is de bebouwing als volgt verdeeld: 675 m² boerderij + bebouwing voor verblijfseenheden en 180 m² aan bijgebouwen.

2. Aard locatie en omgeving in samenhang met wenselijkheid ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Linden. De omgeving is te beschouwen als gemengd gebied met een duidelijk accent op recreatie. Naast diverse vormen van recreatie liggen in de directe omgeving vooral vrijstaande burgerwoningen (richting noord-west) en water, weilanden en akkers (richting zuid-oost). In en rondom de Kraaijenbergse Plassen is al sinds 1986 een omzetting gaande van agrarisch naar een waterrijk natuur- en recreatiegebied. In diverse provinciale en gemeentelijke beleidsplannen is het gebied van de Kraaijenbergse Plassen en directe omgeving als recreatieve 'hotspot' aangewezen van bovenregionaal belang. In de omgeving zijn dan ook diverse recreatieve ontwikkelingen gaande, zowel nieuw als bestaand.

Het voorliggende plan betreft een kleinschalige recreatieve voorziening aan de rand van de kern Linden. Binnen de gemeente wordt het toevoegen van kleinschalige recreatieve voorzieningen positief benadert. Dit vanwege de versterking van een gemengde plattelandseconomie en ter verbreding het gemeentelijk-recreatieve product. Het gedeeltelijk omzetten van de bestemming naar recreatie en het intrekken van alle (mogelijk belastende) milieuvergunningen is te beschouwen als een verbetering voor de nabije omgeving met veel woningen. De agrarische bestemming incl. de milieuvergunningen is vanwege de potentiële hinder (geluid, stank, opslag, verkeer) als minder wenselijk/ongewenst te beschouwen in de directe omgeving van burgerwoningen.

3. Aard ontwikkeling en mogelijke hinder

Zoals hierboven benoemd is de aard van de ontwikkeling passend voor de omgeving. Afgezet tegen de planologische mogelijkheden die er nu zijn is het zelfs een verbetering. Uiteraard is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en het geldende beleid uitgebreid onderzocht wat de gevolgen voor de omgeving zijn. De resultaten daarvan zijn na te lezen in deze toelichting (zie vooral hoofdstuk vier). Kort omschreven is de conclusie dat er geen overmatige overlast door de ontwikkelingen te verwachten valt. Zie ook de diverse onderzoeksrapporten.

Aandacht en kwaliteit op te richten bebouwing en omgeving

Naast sloop van verpauperde opstallen met asbestdaken, wordt veel aandacht gegeven aan de vorm, uitstraling en materialisering van de nieuwe bebouwing. In de vooroverlegreactie van de provincie wordt onderschreven dat de voormalige bedrijfswoning cultuurhistorische waarde heeft. Deze, als karakteristiek voor de omgeving te beschouwen boerderij, zichtbaar vanaf de Hostert, wordt met zorg gerenoveerd. Daarnaast is bij de inrichting van het perceel expliciet rekening gehouden met het voorkomen van (visuele) hinder voor de omgeving. Vanaf De Hostert, alwaar ook de toegang naar het recreatiebedrijf ligt, wordt de bebouwing voor de verblijfseenheden aan het zicht onttrokken door handhaving van de

bestaande bebouwing en de aanleg van erfbeplanting. Vanaf de Steegstraat zal de nieuwe bebouwing nauwelijks zichtbaar zijn door de landschappelijk inpassing waaronder een boomgaard. Een en ander is uitgewerkt in een uitgewerkt inpassingsplan. Deze maakt als een losse bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. De aanleg van de boomgaard komt gedeeltelijk overeen met de beplanting zoals zichtbaar op een historische kaart uit 1905 (zie figuur 15). Naast de aanleg van een boomgaard bevat het plan ondermeer een grondwal. Insteek van het inpassingsplan is, naast het versterken van de landschappelijke kwaliteit en het inpassen van de bebouwing ook het totstand brengen van visuele meerwaarde voor omwonenden. Het inpassingsplan ondersteunt en versterkt het recreatieve product en heeft daarnaast ook uitstraling op de omgeving en vergroot de biodiversiteit binnen het plangebied en de omgeving.



Figuur 15 Uitsnede historische kaart circa 1905 (bron: Grote historische atlas Noord-Brabant)

Omvang tegenprestatie

De volgende stap is het bepalen van de omvang van de gevraagde tegenprestatie. Gemeenten kunnen (zie notitie d.d. 9-07-2012) bij niet-planmatige ontwikkelingen zelf bepalen op welke wijze zij de kwaliteitsverbetering gerealiseerd willen zien. Mogelijkheden zijn verbeteringen in natura op of nabij de projectlocatie, storting in een fonds of een combinatie van beide.

Ter bepaling van de omvang van de tegenprestatie wordt gewerkt met een indeling lopend van 1 (licht) tot 3 (zwaar). Hierbij geldt voor categorie 1 geen tegenprestatie en voor categorie 3 een forse tegenprestatie. In een voorbeeldlijst wordt een idee gegeven van een mogelijke indeling van ontwikkelingen. Voor de zwaarste categorie zou de omvang van de investeringen ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit, minimaal 20% moeten bedragen van de verkregen bestemmingswinst. De omvang van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit dient aantoonbaar in de toelichting opgenomen te worden.

Het planvoornemen van Linden de Hostert valt conform de voorstellen uit de notitie d.d. 24-05-2012 in categorie 3. Hoewel de notitie op 10 januari tijdens het regionaal overleg is ingetrokken, heeft de gemeente Cuijk aangegeven dat vooralsnog gewerkt wordt met de voorgestelde aanpak uit de notitie. De gemeente Cuijk heeft dan ook gevraagd om een berekening te overleggen waarin de waardevermeerdering van de gronden als gevolg van de bestemmingswijziging wordt afgezet tegen de investeringen die samenhangen met de verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft hiertoe richtwaarden gegeven voor het vaststellen van de huidige en toekomstige grondwaarden en de te verrekenen investeringen. Op basis van deze gegevens is een voorzet gemaakt ter afstemming van de financiële afrekening. De afspraken hierover

worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Aanvullend wordt onderstaand een argumentatie gegeven waarin de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit versus de bestaande en toekomstige bestemming wordt benoemd.

- *Het planvoornemen valt omdat het een bestemmingsplanwijziging betreft met daarbij een vergroting van het bouwvlak in categorie 3. Hier tegenoverstellend kan gezegd worden dat er ook afname is van een potentieel (milieu)belastende bestemming. Het is reëel om dit punt mee te laten wegen in het bepalen van de omvang van de tegenprestatie. Vanwege de indeling in categorie 3 moet aantoonbaar gemaakt worden dat een aanzienlijke landschappelijke verbetering plaatsvindt. De landschappelijke verbetering vindt ondermeer plaats door de aanleg van een boomgaard en de zorgvuldige renovatie van de karakteristieke boerderij met bijgebouw. Terugkijkend op de onderbouwing in het eerste deel van deze paragraaf waarbij de omvang van de ontwikkeling wordt geanalyseerd is te lezen dat er duidelijk sprake is van een landschappelijke verbetering (zie daarnaast ook paragraaf 3.2.2 en 3.2.3).*
- *Opgemerkt wordt dat volgens de provinciale verordening ook extra inpassingen ten behoeve van sloop van verpauperde bebouwing en renovatie voor karakteristiek bebouwing met cultuurhistorische waarde tot de investeringen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gerekend mogen worden. Daarom zijn de kosten van de sloop en asbestsanering van de verpauperde stallen en deels de renovatie van de boerderij en het bijgebouw meegenomen in de berekening. In de vooroverlegreactie van de provincie staat expliciet benoemd dat de voormalige bedrijfs-woning (de boerderij) cultuurhistorische waarde heeft.*

Borging uitvoering

Afspraken over de uitvoering van die plandelen die expliciet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zullen ter borging vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst met de gemeente. Denk daarbij aan ondermeer de voorgenomen sloop en de uitvoering van het inpassingsplan en de uitkomst van de financiële berekening.

- *Samenvattend kan gezegd worden dat het planvoornemen een in de omgeving passende en gewenste ontwikkeling betreft. Er zijn geen voor de omgeving onaanvaardbare gevolgen naar voren gekomen. Door de nieuwe planologische mogelijkheden zijn investeringen haalbaar ten behoeve van de renovatie van de boerderij, de sanering van de bijgebouwen met daar bovenop de aanleg van de boomgaard en de overige onderdelen van het inpassingsplan. Uitvoering van de plannen versterkt daarom niet alleen een gemengde plattelandseconomie, maar zorgt daarnaast voor een sterke kwaliteitsverbetering van het plangebied met uitstraling naar de omgeving. Opgeteld kan gezegd worden dat voldaan wordt aan de kwaliteitseisen, de omvang van de tegenprestatie en de vraag om borging van dit alles. Een en ander t.a.v. de diverse onderdelen van het inpassingsplan is in nauw overleg met de gemeente en betrokkenen afgestemd.*

3.2.6. Buitengebied in Ontwikkeling

Deze beleidsnota uit 2004 is opgesteld om beleidsontwikkelingen in het buitengebied te stimuleren. De provincie Noord-Brabant vindt het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom aantrekkelijk blijven. Grote veranderingen in de agrarische sector leiden er toe dat veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren of zullen verliezen. Op basis van deze nota wordt in bebouwingsconcentraties, zoals kernrandzones en bebouwingslinten, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB-s) voor diverse niet-agrarische functies mogelijk. In dat kader is ook een (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor recreatieve voorzieningen behoort tot de mogelijkheden.

Hergebruik van VAB's kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, door vestiging van zorgfuncties, kleinschalige vormen van dienstverlening, werkgelegenheid en soms ook detailhandel. Met deze nota geven Gedeputeerde Staten de Brabantse gemeenten de mogelijkheid een ruimer ontwikkelingskader toe te passen voor bepaalde bebou-

wingsconcentraties in het buitengebied. Deze provinciale nota is door de gemeente Cuijk verwerkt in een StructuurvisiePlus (zie 3.2.6).

- *Het planvoornemen past binnen de ontwikkelingsruimte uit de provinciale BIO-nota. Het voornemen is niet belemmerend voor de bestaande bedrijven en is door de economische impuls ondersteunend voor het behoud van de leefbaarheid in de kernen en daarmee ondersteunend voor het op peil kunnen houden van de voorzieningen. De sanering van de vervallen vrijgekomen agrarische opstallen zorgt in samenhang met de diverse planonderdelen van het voornemen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.*

3.2.7. TOP Brabant

De Notitie 'Recreatie en toerisme en bestemmingsplannen buitengebied in Noord-Brabant' uit april 2007 is opgesteld door de toeristisch recreatieve sector in Noord-Brabant. In de notitie worden voorstellen voor beleidskeuzen beschreven voor de gemeenten.

De voorgestelde beleidskeuzes hebben de status van een advies aan de gemeenten. Uitgangspunt bij de verschillende beleidskeuzes is het streven naar deregulering. Zaken moeten alleen worden vastgelegd in bestemmingsplannen als er ruimtelijke relevantie is. Het is wenselijk dat bestemmingsplannen zodanig worden herzien dat ze niet veranderd hoeven te worden voor allerlei inrichtings- en beheerwijzigingen. De voorschriften in de bestemmingsplannen moeten zo veel mogelijk van algemene aard zijn.

Voor het project Linden, de Hostert 11 zijn de volgende adviezen uit de notitie relevant:

- Kleinschalige recreatieve activiteiten zijn gehouden aan nader vast te stellen maximale aantallen m². Voor Bed & Breakfast ligt de grens bij maximaal 10 bedden/slaapplaatsen. Bij meer dan tien bedden/slaapplaatsen is een recreatieve bestemming gewenst.
 - De opname van het maximale aantal van tien bedden/slaapplaatsen is gerelateerd aan het wel/niet moeten beschikken over een gebruiksvergunning. Bij meer dan tien bedden/slaapplaatsen is deze gebruiksvergunning verplicht.
 - Kleinschalige recreatie is bij voorkeur gekoppeld aan agrarische bedrijfsvoering.
 - Een uitzondering hierop zijn appartementen en B&B. De praktijk laat zien dat ook burgers in het buitengebied deze vormen van verblijfsrecreatie ondernemen. Bovendien moet het mogelijk zijn deze vormen van kleinschalige recreatie aan te bieden nadat een agrariër is gestopt met zijn agrarische bedrijfsvoering.
 - Reguliere c.q. niet- kleinschalige recreatieve functies in het buitengebied zo veel mogelijk positief bestemmen binnen de hoofdgroep 'recreatieve bestemmingen'. Binnen deze hoofdgroep kan onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie, dagrecreatie, waterrecreatie en horeca. Naast de aanwijzing op de bestemmingsplankaart worden er voor die bestemmingen (direct bindende) regels opgenomen, die veelal van algemene aard zullen zijn. Algemeen uitgangspunt daarbij is dat er aanpassingen c.q. verruiming van de direct bindende voorschriften bij deze positieve bestemmingen mogelijk moeten zijn als dat vanwege de aard en omvang op de ontwikkeling van het bedrijf in relatie tot de markt of het toeristisch-recreatieve product wenselijk is.
 - Terughoudendheid is gewenst met het nader aanduiden op plankaart van bouwblokken of vlakken voor bepaalde onderdelen van de bestemming, tenzij dat vanwege specifieke deelfuncties, belangen of waarden voor een goede ruimtelijke ordening gewenst of noodzakelijk is.
- *Het planvoornemen past binnen de beleidsvoorstellen uit TOP Brabant. Het betreft een recreatiebedrijf, met tien verblijfseenheden dat ontwikkeld wordt in vrijgekomen agrarische bebouwing. In dit bestemmingsplan wordt voor het initiatief deels de bestemming 'recreatie' geregeld. De luxe verblijven zijn aanvullend voor het al bestaande recreatieaanbod rondom de Kraaijenbergse plassen. Dit gebied is in de StructuurvisiePlus (zie 3.2.6) benoemd als intensief recreatiegebied van bovenregionaal belang. In het belang van een goede ruimtelijke ordening*

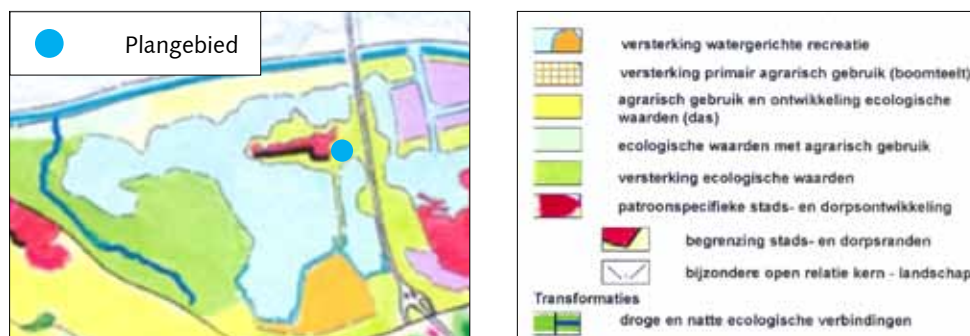
wordt met een bouwvlak de positie van de bebouwing begrensd. Met een aanduiding wordt het maximale oppervlak aan bebouwing begrensd.

3.2.8. StructuurvisiePlus

Het is een gezamenlijke visie van de deelnemende gemeenten en de Provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het Land van Cuijk. Het gebied is door de diversiteit in landschap en grondgebruik een aantrekkelijke regio om op verschillende wijze te recreëren. Recreatie vormt dan ook een belangrijke economische drager. In het Toeristisch-Recreatief Actieplan Land van Cuijk (TRAL) worden concrete voorstellen gedaan om de recreatieve potenties van het Land van Cuijk verder te benutten. De StructuurvisiePlus geeft het ruimtelijk kader dat nodig is om deze voorstellen uit te kunnen voeren.

Er is ruimte om een kwaliteitsslag in de verblijfsrecreatie mogelijk te maken. Gestreefd wordt naar een kwalitatieve locatiespecifieke benadering. Daarnaast geeft het 'rode wensbeeld' uit de visie ruimte om een kwaliteitsslag in de verblijfsrecreatie mogelijk te maken. In het programma van de visie wordt over recreatie het volgende opgemerkt: "De gemeenten onderkennen het economisch belang van recreatie en stimuleren de recreatieve ontwikkeling van het Land van Cuijk, waarbij vormen van extensief recreatief medegebruik de voorkeur hebben. Daarnaast wordt ook gestreefd naar een kwaliteitsslag in de intensieve recreatie, waarbij de ontwikkeling van de Kraaijenbergse Plassen genoemd wordt als project van bovenregionaal belang".

Het plangebied is op de ruimtelijke structuurkaart van de StructuurvisiePlus benoemd als 'Agrarisch gebruik en ontwikkeling ecologische waarden (leefgebied Das)' (zie figuur 16).



Figuur 16 Ruimtelijk structuurbeeld (bron: StructuurvisiePlus Land van Cuijk)

- *Het planvoornemen past binnen de wens van de StructuurvisiePlus naar een kwalitatieve verbetering recreatieve potentie van het Land van Cuijk. Onderdeel van het planvoornemen is het realiseren van overnachtingseenheden met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling passend in de omgeving en het landschap. De ecologische waarden van het gebied worden versterkt door uitvoering van het inpassingsplan en de aanleg van hagen.*

3.3. Gemeentelijk beleid t.a.v. Toerisme en Recreatie

Met het door gemeente en andere overheden in deze toelichting omschreven beleid wordt aangegeven waar en in welke maten verblijfsmogelijkheden in het buitengebied van Cuijk kunnen worden gerealiseerd. Toerisme en recreatie worden als belangrijke economische functies gezien, die kunnen bijdragen aan de versterking van de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het buitengebied. In economisch opzicht (bestedingspatroon)

is het “vasthouden” van de recreant door het bieden van verblijfsmogelijkheden interessant.

Het gemeentebestuur van Cuijk streeft naar een gedifferentieerd aanbod van verblijfs-recreatieve voorzieningen. Als tegenwicht tegen en aanvullend aan meer grootschalige ontwikkelingen langs de Kraaijenbergse Plassen is er plaats voor kleinschaliger vormen van verblijfsrecreatie. Het toeristisch recreatief product wordt hierdoor versterkt.

Wat onder kleinschaligheid wordt verstaan, is niet in algemene termen aan te geven; van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of daarvan sprake is. Daarbij is vooral van belang hoe de te realiseren accommodatie zich verhoudt tot reeds bestaande, al of niet te saneren bebouwing.

De gemeente zal zich inspannen om agrariërs die hun bedrijf geheel of gedeeltelijk willen beëindigen of mogelijkheden zoeken om hun inkomen aan te vullen een perspectief te bieden om te voorkomen dat verpaupering en leegstand ontstaan.

- *Het planvoornemen past goed binnen de ontwikkelingsruimte die de gemeente en andere overheden bieden voor het ontwikkelen van deze vorm van recreatie. Het versterkt de diversiteit in het recreatieaanbod en verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving door het uitvoeren van een inpassingsplan en het slopen van de vervallen schuren.*

3.3.1. Strategische Visie Cuijk 2030

De strategische visie 2030 (vastgesteld in 2012) geeft aan hoe de gemeente Cuijk met trends en ontwikkelingen in de samenleving om kan gaan en hoe de gemeente sturing geeft aan haar toekomst. Denk daarbij aan onderwerpen zoals vergrijzing, de opkomst van ICT, teruglopend voorzieningenniveau, veranderingen in de agrarische sector, mondialisering en individualisering. De diverse onderwerpen zijn ondergebracht in de volgende thema's: regionale samenwerking, economie, onderwijs, wonen & welzijn & maatschappelijke deelname, diversiteit & integratie, cultuur & sport. Per thema worden er ontwikkelingsdoelen beschreven.

De kansen en knelpunten van de meeste thema's spelen ook in regionaal verband voor de overige gemeenten in de regio. Op het thema toerisme en vrije tijdseconomie onderscheidt de gemeente zich echter van de overige gemeenten. Vooral gezien de unieke ligging aan het water liggen er voor de gemeente Cuijk enorme kansen om zich sterk en onderscheidend te profileren. Deze ambitie en kansen worden beschreven in de strategische visie. De gemeente Cuijk wil op het gebied van toerisme en vrije tijdseconomie binnen de regio uitgroeien tot een hot spot van formaat. Een belangrijk deel van de strategische visie richt zich dan ook op de doelen die leiden tot het gewenste toeristisch-recreatieve profiel.

Profiel voor 2030 is: 'De Gemeente Cuijk als toeristische poort naar de regio'. Dit profiel is onderverdeeld in vijf profieldoelen. Zo is profieldoel één: Kraaijenbergse Plassen en de Maas te ontwikkelen als excellent waterrecreatiegebied. Profieldoel 4 beoogt het versterken van de recreatieve kwaliteit van het landelijk gebied en profieldoel vijf gaat over het Toeristische product 'Land van Cuijk'. Een ander belangrijk doel is het versterken van de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve branche..

- *De kleinschalige recreatieve ontwikkeling van Linden, de Hostert, levert een positieve bijdrage aan het hoofddoel uit de Strategische visie. De ontwikkeling versterkt en verbreedt het aanbod van het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Cuijk.*

3.3.2. Welstandsnota gemeente Cuijk

Het welstandsbeleid van de gemeente Cuijk is uitgewerkt in de welstandsnota. In de welstandsnota is voor elke bebouwing binnen de gemeentegrenzen een welstands-

niveau vastgelegd. Daarnaast zijn voor de diverse gebieden en typen bebouwing gebieds- en bebouwingscriteria vastgesteld.

- *In een later stadium zullen de tekeningen voor de bouwaanvraag ter goedkeuring worden voorgelegd aan de welstandscommissie.*

4. Onderzoek/Verantwoording

Het planvoornemen moet passen binnen de relevante beleidskaders. De beleidskaders bevatten randvoorwaarden voor de toegestane en beoogde ontwikkelingen in een gebied. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders kort beschreven.

4.1. Water

4.1.1. Algemeen

Het hoofddoel van het waterbeleid is duurzaam waterbeheer en een duurzaam watersysteem. Het is gericht op het realiseren van een zelfstandig functionerend en ecologisch gezond watersysteem. Knelpunten in het waterbeheer moeten zoveel mogelijk ter plaatse worden opgelost en niet worden doorgeschoven naar andere gebieden. Gebiedseigen water moet zo lang mogelijk worden vastgehouden en zoveel mogelijk worden (her)gebruikt. Er moet voldoende ruimte gegeven worden aan infiltratie van (schoon) hemelwater naar het grondwater. De waterkwaliteit moet worden verbeterd gericht op de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen. Hierbij wordt de trits “schoonhouden, scheiden, zuiveren”/gehanteerd. Het beleid ten aanzien van water is vastgelegd in Europese, nationale en regionale beleidsdocumenten

Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap AA en Maas richting gevend in de vorm van Keur en Watertoets. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het bestemmingsplan van de betreffende gemeente.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kader Richtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht. Het doel van de KRW is dat de kwaliteit van al het oppervlakte en grondwater in Europa in 2015 ecologisch en chemisch in goede toestand gaat verkeren. Het vaststellen van de doelen, de actuele toestand, een afweging van de te nemen maatregelen en de mate van doelbereik worden voorbereid door de waterschappen in samenspraak met de overige waterbeheerders. De afweging wordt integraal op rijksniveau gemaakt. De te treffen maatregelen zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap AA en Maas. Onder de KRW valt de Grondwaterrichtlijn (GWR). De GWR gaat specifiek in op de strategieën ter voorkoming en beheersing van grondwaterverontreiniging.

Waterwet

Eind 2009 is de Waterwet vastgesteld. Hierin zijn acht eerdere waterwetten zijn geïntegreerd. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld: zes vergunningen uit de bestaande ‘waterbeheerwetten’ gaan op in één watervergunning. Daarnaast wordt vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet. De Waterwet sluit aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt.

Gemeentelijk Waterplan Cuijk 2008

Om water een volwaardige plek te geven binnen de gemeentelijke beleidsvorming hebben de gemeentes Cuijk, Grave, Mill & Sint Hubert en Sint Anthonis ervoor gekozen om samen met de andere waterpartners (Waterschap Aa en Maas, Brabant Water en de provincie Noord Brabant) een integraal waterplan op te stellen. Het Waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn in dat opzicht “hard” te noemen. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde waterdoelstellingen dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen.

De waterpartners in Cuijk:

- De provincie Noord Brabant verzorgt de doorvertaling van het landelijk beleid en is operationeel beheerder van het grondwater.
- Waterschap Aa en Maas verzorgen het operationele waterbeheer binnen de gemeente. Dit betekent het peilbeheer en onderhoud van het oppervlaktewater. Ook initiëren zij veelal de projecten gericht op verbetering van het watersysteem (waterkwaliteit, ecologie en veiligheid). Het waterschap verzorgt tevens de zuivering van afvalwater op de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI). Brabant Water produceert in Cuijk drinkwater door grondwater te onttrekken, te zuiveren en te transporteren naar de inwoners van de gemeente. Brabant Water is een zelfstandig bedrijf dat volledig in publieke handen is.
- De gemeente Cuijk draagt de zorg voor de efficiënte inzameling van regen- en afvalwater. Zij beheert het rioleringssysteem in de gemeente en is tevens beheerder van de openbare ruimte.
- Rijkswaterstaat is als beheerder verantwoordelijk voor de Rijkswateren.
- De grondeigenaren verzorgen het onderhoud van de niet-leggerwaterlopen en de ontwatering van het eigen perceel.

4.1.2. Watertoets

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. Het doel is actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Het resultaat is een beschrijving van het lokale watersysteem, advies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de maatregelen met betrekking tot waterbeheer in het plan. Deze dienen bij voorkeur in en waterparagraaf te worden beschreven. De Watertoets wordt toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten zowel oppervlakte- als grondwater, gevaar van overstroming vanuit meren, rivieren en de zee, wateroverlast door neerslag of grondwater, waterkwaliteit en verdroging.

Wat betreft de watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen is vooral het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater van belang. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden aan het al aanwezige gemengde rioolstelsel. Een compenserende berging/infiltratievoorziening kan vervolgens buiten het directe plangebied, maar binnen de rioleringseenheid/(deel)stroomgebied gevonden worden. De gemeente staat 'postzegel afkoppeling' (elk perceel op zich afkoppelen) niet voor, vanwege de bijna onbeheersbare situatie die dat oplevert.

Water en ruimtelijke ordening

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente Cuijk het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. Hergebruik van schoon hemelwater wordt alleen overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit niet toegepast.

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.

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende eisen worden gesteld in de Provinciale Milieuverordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal bouwen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddeld hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

4.1.3. Bestaande en nieuwe situatie plangebied

Vuilwater

Het agrarisch gebruik van het perceel beperkt zich tot het in standhouden van het grasland aan de noordzijde van het perceel. De boerderij/bedrijfswoning beschikt over een rioolaansluiting. Bij het realiseren van de verblijfseenheden worden extra rioolwateraansluitingen in het recreatiedeel van de boerderij en in de nieuw te bouwen verblijfseenheden aangelegd.

Hemelwater

In de huidige situatie zijn er op het perceel buiten de boerderij om drie bijgebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlak van 274 m². De bijbehorende verhardingen zoals oprit en terrassen beslaan circa 225 m². In de nieuwe situatie worden de bestaande stallen gesloopt en vervangen door maximaal 180 m² aan bijgebouwen. Het tot bedrijfswoning bestemde deel van de boerderij krijgt aan de achterzijde een serre ter hoogte van het bestaande terras.

De totale bebouwing van het bouwvlak is in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan gemaximeerd op 675 m². Deze maat omvat de bedrijfswoning en de verblijfseenheden exclusief de bij recht toegestane bijgebouwen. Om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen worden 20 parkeerplaatsen aangelegd op een strook aan de westkant van het plangebied (zie figuur 11 voor de inrichtingstekening). Deze parkeerplaatsen worden afgewerkt met een kiezellaag zodat infiltratie van regenwater op het perceel mogelijk blijft.

Verharding bestaande situatie +

- bedrijfswoning 278 m²;
- terrassen en toerit: 225 m²;
- bijgebouwen: 290 m².

Totaal 793 m²

Verharding toekomstige situatie

- maximaal toegestane bebouwing bedrijfswoning + verblijfseenheden 675 m²
- bijgebouwen: maximaal 180 m²,
- omliggende terrassen en toeritten + parkeerplaatsen 675 m²

Totaal 1530 m²

In de bovenstaande opsomming is te lezen dat er in de nieuwe situatie een toename is van circa 750 m² verhard oppervlakte. 250 m² hiervan bestaat uit parkeerplaatsen.

Het is de bedoeling om de parkeerplaatsen met waterdoorlatende verharding aan te leggen, bijvoorbeeld op een grintlaag.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied bedraagt circa 1,80 tot 2,00 m onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand in het plangebied ligt op 2.50 m onder maaiveld. De hoogteligging van het plangebied loopt schuin (richting zuid-oost) af (zie figuur 17 met de hoogtekaart). De hoogteligging verloopt van circa 12.40^{+NAP} aan de voorzijde van het plangebied naar circa 10 m^{+NAP} aan de zuidoostkant. Er zijn in de huidige situatie geen problemen met de afvoercapaciteit bekend.



Figuur 17 Hoogtekaart (bron: AHN)

HNO-tool

Er is een berekening uitgevoerd met behulp van de tool Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) van waterschap AA en Maas. Bij deze berekening is uitgegaan van een landbouwkundige afvoercoëfficiënt voor deze locatie van 0,33 l/s/ha en een doorlatendheid van de bodem (k-waarde) < 2 m/d.

De berekening laat zien dat voor het afkoppelen van 750 m² verhard oppervlak (zonder de halfverharding van de parkeerplaatsen in mindering te brengen) de volgende opvangcapaciteit nodig is:

- 7 m³ in een normaal nat jaar
- 38 m³ in geval van T=10+10% bui
- 52 m³ T=100+10% bui

Na uitvoering van het planvoornemen zal vuilwater via het bestaande rioolstelsel worden afgevoerd. Hemelwater wordt geïnfiltreerd of kan via oppervlakkige afstroming naar de lager gelegen boomgaard lopen waar het in de bodem kan infiltreren. Gezien de ligging en omvang van het perceel zijn er genoeg mogelijkheden om de versnelde afvoer van het verhard oppervlak goed te laten verlopen. Ook is de samenstelling van de bodem geschikt voor infiltratie. Het water zal zonder overlast voor omliggende percelen automatisch richting de lager gelegen boomgaard lopen. Indien de situatie daarom vraagt is er op het terrein genoeg ruimte om een berging met de berekende opvangcapaciteit aan te leggen.

- De watertoets is afgestemd met het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft ingestemd met de wijze waarop met het vuil- en hemelwater wordt omgegaan.

- *Het project is niet verstorend voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Vastgesteld kan worden dat uitvoering van het plan wat betreft de waterhuishouding betreft is gewaarborgd. Het voornemen voldoet aan het afkoppelingsbeleid van de gemeente, zodat lozing van schoon water op het riool wordt voorkomen.*

4.2. Geluid

4.2.1. Wet Geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 2007 het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. 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'. Een recreatiewoning daarentegen niet. 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.

30 km/h wegen

Formeel zijn 30 km/h-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. De aanwezigheid van een 30 km/u weg en dus de afwezigheid van een geluidszone rechtvaardigt immers nog niet de conclusie dat een geluidsgevoelige bestemming uit een oogpunt van geluidsbelasting altijd in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie mag pas worden getrokken als de maximale binnenwaarde niet hoger is dan 33 dB of 35 dB(A). Wanneer kan worden aangetoond dat het binnenniveau lager is dan deze grenswaarde, is er sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau.

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 representatieve achtensnelheid 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.

- *De recreatieve verblijfseenheden worden binnen de Wgh niet benoemd als geluidsgevoelige gebouwen en hoeven daarom niet getoetst te worden binnen de Wgh. De bedrijfswoning blijft in stand. Er is daarom geen sprake van een 'nieuwe situatie' die getoetst moet worden*

aan de Wet geluidhinder. In verband met een goede ruimtelijke ordening is desondanks naar de geluidssituatie gekeken. In de onderstaande paragraaf wordt hierover verslag gedaan.

4.2.2. Akoestische toetsing

Wat betreft mogelijke geluidhinder vanuit de omgeving op het plangebied is alleen wegverkeer relevant. Spoorweglawaaï en omliggende bedrijvigheid is gezien de ligging van het plangebied niet van toepassing. Daarnaast is gekeken naar mogelijke van (geluid)hinder voor de omgeving als gevolg van het voornemen.

Geluidhinder op het plangebied

De boerderij ligt aan De Hostert 11 te Linden en maakt deel uit van een 30 km-gebied. Het is aannemelijk dat gezien de beperkte hoeveelheid verkeer en de toegestane snelheid van maximaal 30 km/h via De Hostert geen geluidshinder op de boerderij en de verblijfseenheden te verwachten valt.

De (bestaande) boerderij ligt op 475 m vanaf de A73. Dit is buiten de zonering van 400 m van buitenstedelijke wegen met 3 of 4 rijstroken (A73). Binnen deze zone worden voor 'nieuwe situaties' eisen gesteld aan de geluidbelasting. De verblijfseenheden worden binnen de Wgh niet gezien gevoelige bestemmingen. De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied optimaal in te richten en te zorgen voor een aangenaam verblijfsklimaat. Ten behoeve van visuele afscherming van de A73 wordt - met een gesloten grondbalans, conform het besluit bodemkwaliteit - aan de achterzijde van het perceel een grondwal met beplanting aangelegd.

- *Geluid uit de omgeving is niet belemmerend voor het voornemen.*

Geluidhinder van het plangebied

Er is sprake van een geringe verkeersaantrekkende werking door het voornemen. Het gaat om de realisatie van een kleinschalig recreatieverblijf met maximaal 10 verblijfseenheden. De ontsluiting van het plangebied is op twee wijzen mogelijk, maar zal vnl. door het dorp via de Kerkstraat plaatsvinden. Wel is slechts een deel van het jaar sprake van een volledige bezetting. Geschat wordt dat een volledige bezetting (worst case) circa 40 extra verkeersbewegingen per dag genereert. Omdat de gasten verspreid over de dag aankomen en vertrekken, betekent dit dat verdeeld over de uren tussen 10.00 en 18.00 uur een toename van 5 verkeersbewegingen per uur kan ontstaan. Deze toename is niet substantieel te noemen en zal geen (geluids)hinder veroorzaken.

- *Er zijn geen andere omstandigheden aanwezig die een nader akoestisch onderzoek rechtvaardigen. De akoestische situatie ter plaatse en na uitvoering van het voornemen is niet belemmerend 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.

4.3.1. Bodemonderzoek

De gemeente heeft aangegeven dat verkennend bodemonderzoek nodig is om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de geplande functie 'Recreatie'. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door bureau NIPA, conform NEN 5740 op het perceel Hostert 11 te Linden. Het onderzoeksrapport (11656) maakt als losse bijlage deel uit van deze toelichting. Hieronder volgt de conclusie.

Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek NIPA

"Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Hostert 11 te Linden, kadastraal bekend onder gemeente Cuijk, sectie M, nummer 663, blijkt dat de bovengrond van de vaste bodem plaatselijk licht verontreinigd is met PAK en/of PCB. Op basis van deze resultaten dient de hypothese zoals verwoord in hoofdstuk 5 in principe verworpen te worden. De aangetoonde gehalten aan PAK en PCB in de bovengrond zijn echter dermate laag dat het uitvoeren van een nader of aanvullend onderzoek, ons inziens, niet zinvol is. In de ondergrond van de vaste bodem zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd met barium en zink. In de ondergrond van de vaste bodem nabij de bovengrondse tank is zintuiglijk geen olie-waterreactie waargenomen. Op basis van deze resultaten is het niet waarschijnlijk dat de voormalige inpandige dubbelwandige bovengrondse tank een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Tegen de te realiseren Bed and Breakfast zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt. Alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen."

- *De gemeente heeft aangegeven nog aanvullende informatie te willen ter hoogte van de bouwlocatie van het gebouw voor meerdere verblijfseenheden. Gezien de beperkte geldigheidsduur van bodemonderzoeken en de verwachte fasering in uitvoering is in overleg met de gemeente afgesproken dat deze gegevens in een later stadium deel kunnen uitmaken van de bouw aanvraag.*

4.4. Lucht

4.4.1. Wet Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) 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 Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

In bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' wordt een lijst met ontwikkelingen benoemd die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en waarvoor geen luchtonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de hierna genoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer).

- 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" (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Aannemelijk is dat een project NIBM als het 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. 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).

- *Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wro) is vast te stellen dat de luchtkwaliteit geen belemmering is voor dit plan.*

Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt dit plan 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens de Handreiking "Niet in betekenende mate bijdrage (NIBM)" hoeft er geen luchtkwaliteitsberekening gemaakt te worden indien een project geen gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Bijvoorbeeld als een project niet leidt tot (een toename van) verkeersbewegingen of (een toename van) relevante emissies.

Gemeenten hebben echter vaak te maken met talrijke kleine plannen waarbij sprake is van een combinatie van bestemmingen. Voor deze kleinere plannen heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifiekere rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden vastgesteld of er sprake is van een NIBM-bijdrage (Zie onderstaand figuur 18).

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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 18 Nibm-tool luchtkwaliteit (bron: Infomil)

- De verkeersaantrekkende werking van het voornemen bestaat uitgaande van een volledige bezetting van de 10 overnachtingseenheden uit maximaal (worstcase) 40 mvt/etmaal. Deze verkeersbewegingen zullen deels door de Kerkstraat in Linden lopen en deels worden afgewikkeld buiten Linden om via de Steegstraat richting Beers naar de provinciale en rijkswegen. Toename van vrachtverkeer is niet van toepassing. Uit de bijgevoegde berekening blijkt dat dit plan niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Voorliggend initiatief betreft het planologisch regelen van de oprichting van een extensief recreatief bedrijf. Het planvoornemen dat ruimte biedt aan 10 verblijfseenheden wordt voor de helft in bestaande bebouwing en voor de helft in nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het planvoornemen leidt niet tot een toename van relevante emissies. Verder luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

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. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Linden van de gemeente Cuijk. Het gaat om de beoordeling van de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van de projectlocatie in kwestie of van de omgeving daarvan, zoals bewoners. Een toetsing aan de grenswaarden is echter niet aan de orde. Woningen en recreatieverblijven worden binnen de Wet luchtkwaliteit niet gezien als 'gevoelige bestemmingen', scholen, bejaardentehuizen, ziekenhuizen en bijv. kinderdagverblijven zijn dat wel.

- De Rijksweg A73 ligt op ruim 400 m afstand van de bebouwing op het plangebied. Op de saneringstool van VROM is te zien dat in het plangebied de toegestane hoeveelheid PM10 (fijnstof) zowel in 2011 als in 2020 niet wordt overschreden (zie figuren 16 en 17). Dit geldt ook voor NO2 (stikstof).
- In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van dusdanige agrarische bedrijvigheid, die ten aanzien van luchtkwaliteit voor problemen zorgt (zie ook geur bij paragraaf 4.5).
- De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

Tabel Milieu categorieën en richtafstanden	
Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Figuur 19 Tabel Milieucategorieën en richtafstanden (bron: VNG bedrijven en milieuzonering)

4.5.1. Algemeen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. Zie bovenstaand figuur 19 voor een overzicht. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

4.5.2. Bedrijvigheid in de omgeving

Schutterij gilde Linden

Het terrein dat door het gilde gebruikt wordt ligt tussen de A73 en het plangebied in. De gildes hebben vooral een sociale, culturele en toeristische functie. Ze organiseren verschillende activiteiten waaronder zo nu en dan het schieten met een buks. Het gilde in Linden valt onder het Activiteitenbesluit (art. 4.1.1.6). Rekening dient te worden gehouden met een afstand van 25 meter rond de schietpaal. Buurt- en clubhuizen vallen blijkens "Bedrijven en milieuzonering" in de B-categorie. Hieronder vallen activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

- *De activiteiten van het gilde zijn gestoeld op een lange historische traditie en kunnen gezien worden als een stuk folklore. De activiteit is bouwkundig afgescheiden van de geplande recreatieverblijven. De aanwezigheid van het gilde vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Eerder kan gezegd worden dat de gildeactiviteiten gezien vanuit de lange historische traditie een aansprekende werking hebben voor het recreatiebedrijf.*

Geur

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

De locatie bevindt zich in gemengd (deels voormalig) agrarisch gebied. In de nabije omgeving van het plangebied liggen twee voormalige agrarische bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied liggen vnl. woningen, twee voormalige agrarische bedrijven en recreatievoorzieningen en -verblijven zoals een camping.

4.5.3. Bedrijvigheid voornemen

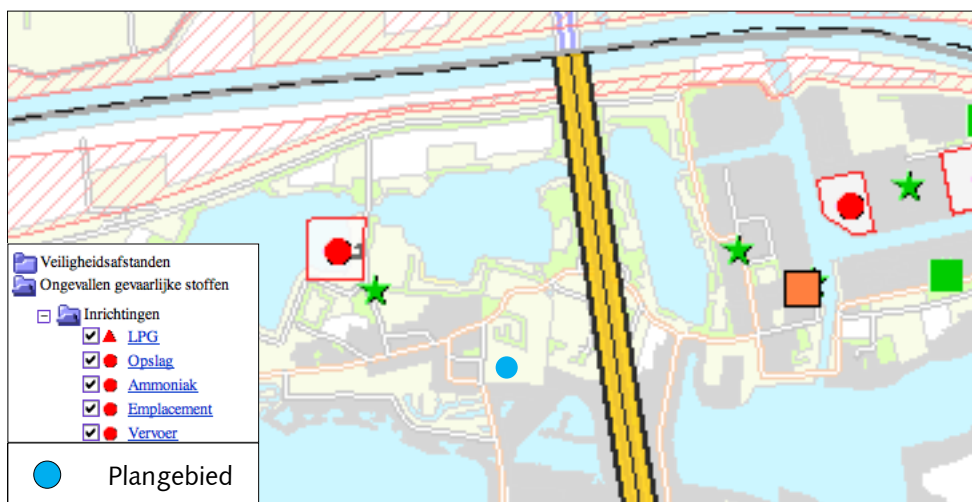
Het voornemen betreft het voeren van een kleinschalig recreatiebedrijf. De activiteiten veroorzaken geen hinder op de omgeving. Er is geen sprake van een substantiële verkeerstoename (zie ook paragraaf 4.2.2).

- *Er is geen (geur)hinder van omliggende (agrarische) bedrijven op het plangebied. Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor gegarandeerd worden. Het planvoornemen is niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.*

4.6. Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Tijdens de productie, de opslag, gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf 1 april 2004 bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met externe veiligheid. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten iedere verandering boven of onder deze waarde verantwoorden. Op grond van deze risico's heeft VROM veiligheidsafstanden bepaald.

- *Op de risicokaart is te zien dat de dichtstbijzijnde risicovolle bronnen op circa 500 m (zie figuur 20). Het betreft opslagplaatsen voor propaanopslag. Andere risicobronnen bevinden zich op een nog grotere afstand en hebben geen uitwerking op het plangebied.*



Figuur 20 Risicokaart (bron: provincie Noord-Brabant)

4.7. Ecologie

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.

4.7.1. Gebiedsbescherming

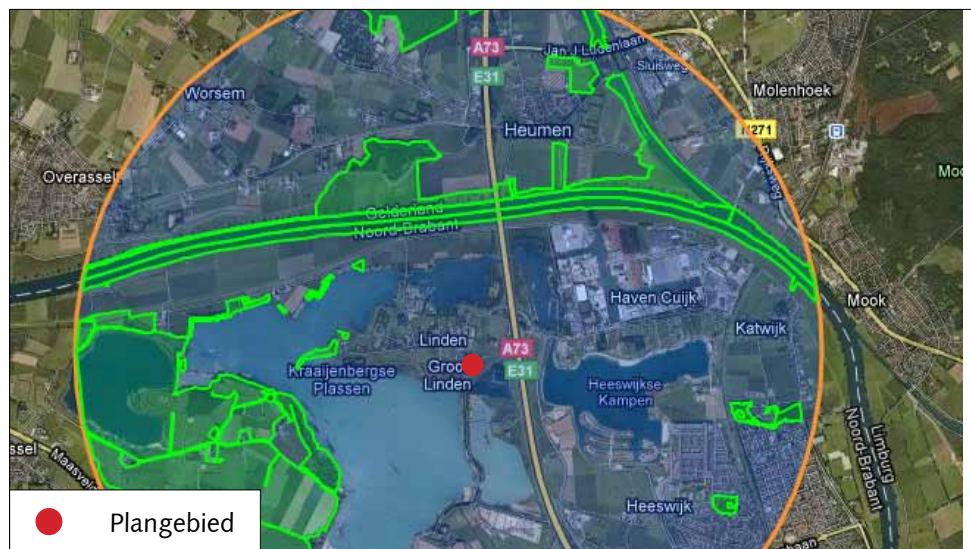
Natuurbeschermingswet

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De NB-wet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. Binnen een straal van 3 km liggen geen beschermde Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen doet dan ook geen afbreuk aan de instandhouding van deze gebieden. Een nadere beoordeling is niet nodig.

- De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de "Sint-Jansberg" circa 6 kilometer ten oosten van de onderzoekslocatie.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het beoogde samenhangende netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen in Nederland. Dit wordt gerealiseerd door vergroting van natuurgebieden, ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden, aangepast agrarisch(-natuur) beheer en aanleg van ecologische verbindingszones. Op de kaart is te zien dat diverse grotere en kleinere gebieden in de omgeving deel uit maken van de EHS (zie figuur 21).



Figuur 21 Kaart Ecologische Hoofdstructuur (bron: provincie Noord-Brabant)

- De onderzoekslocatie ligt niet in of in de nabijheid van een kerngebied, verbindingsgebied of verwevingsgebied, behorend tot de EHS. Een deel van de nabijgelegen 'Kraaijenbergse Plassen' is aangewezen als EHS. Het EHS-gedeelte begint circa 1 km ten westen van de onderzoekslocatie. Het voornemen heeft door zijn aard en omvang geen invloed op de kernkwaliteiten van de EHS. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen het voornemen.

4.7.2. Soortenbescherming

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet is een soortbeschermingwet. De intentie van de wet is niet het beschermen van individuele organismen, maar de duurzame instandhouding van soorten. Indien voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen lijkt het voornemen

uitvoerbaar binnen de Flora- en Faunawet. In het plangebied komen naar verwachting alleen algemeen beschermde flora- en faunasoorten voor. Deze soorten genieten een algemene vrijstelling (soorten van tabel 1 Flora en Faunawet) van schade als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. Voor deze soorten is geen ontheffing vereist.

4.7.3. *Quick-scan Flora en Fauna*

Het voornemen bestaat uit het planologisch regelen van een woning in de bestaande boerderij, daarnaast worden de bestaande schuren op het terrein gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In het gebied is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om, door middel van een veldonderzoek en aan aanvullen bronnenonderzoek, vast te stellen of er wettelijk beschermde flora- en faunasoorten in het plangebied voorkomen. Vervolgens is nagegaan wat de effecten van de voorgenomen plannen hierop zullen zijn en hoe deze effecten zich verhouden tot de (inter-) nationale natuurwetgeving. Indien er beschermde soorten in het plangebied voorkomen, wordt tenslotte geadviseerd op welke wijze hiervoor beschermende maatregelen noodzakelijk zijn en op welke wijze deze kunnen worden gerealiseerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy. Het volledige rapport (10023125) maakt als losse bijlage deel uit van de toelichting. Hieronder volgt de conclusie.

Conclusie onderzoek Econsultancy

“Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bestemming 'agrarisch met bouw-blok' om te zetten naar 'recreatie'. Hierbij zal de milieuvergunning Agrarisch bedrijf worden ingetrokken. Ten behoeve van de voorgenomen plannen zullen twee oude stallen, een oude open kapschuur en verharding worden verwijderd. Vervolgens zullen er nieuwe gebouwen voor verblijfsrecreatie (10 eenheden) worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast door het aanplanten van 4.000 m² boomgaardweide en 400 m² hagen en bomen.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De beplanting en bebouwing op de onderzoekslocatie biedt nestgelegenheid aan algemene broedvogels. De te handhaven woonboerderij kan onderkomen bieden aan huismus en mogelijk ook aan vleermuizen. De te slopen bebouwing is ongeschikt als nestlocatie voor jaarrond beschermde broedvogels en als verblijfplaats voor vleermuizen. De onderzoekslocatie is momenteel al geschikt voor vleermuizen om te foerageren, maar zal na uitvoer van de plannen kwalitatief verbeteren. De beplanting en opslag van materialen biedt schuilmogelijkheden aan algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Ondanks dat de onderzoekslocatie geen landhabitat betreft waar minder algemene soorten als kamsalamander en alpenwatersalamander door-gaans worden aangetroffen, kan niet worden uitgesloten dat in een incidenteel geval toch een dergelijke soort op de onderzoekslocatie voor kan komen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden kan ook voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. In het kader van de algemene zorgplicht dient er bij het verwijderen van materialen en beplanting rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige soorten als egel, konijn, gewone pad en bruine kikker. Incidenteel is het niet uitgesloten dat een individuele kamsalamander of

alpenwatersalamander wordt aangetroffen. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te komen. Dergelijke opruimactiviteiten vinden bij voorkeur niet plaats tijdens de winterslaaperperiode. Indien noodzakelijk dienen aanwezige dieren te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de ingreep. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen aanvullende maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

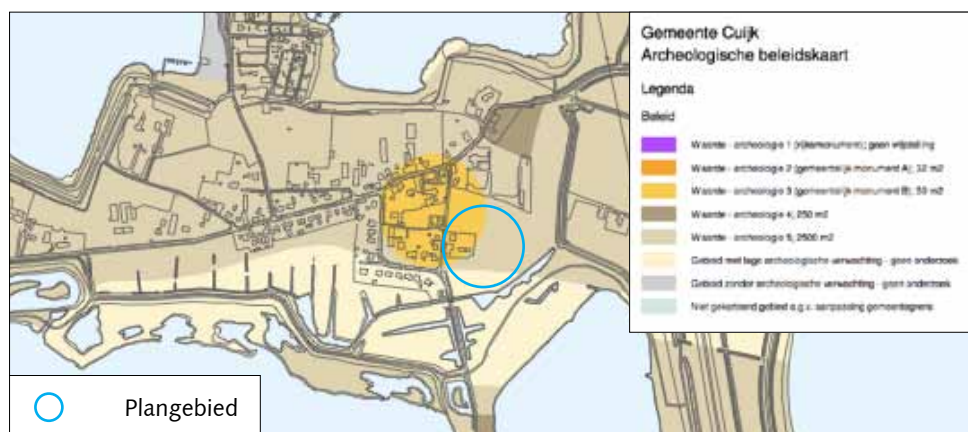
Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

Vrijblijvend advies

Steenuil is op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De directe omgeving (inclusief de onderzoekslocatie zelf) vormt echter wel geschikt leefgebied voor deze Rode Lijstsoort. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van 1 à 2 steenuilnestkasten in de toekomstige hoogstamboomgaard, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van deze soort. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid voor deze soort zal deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soort in de omgeving kunnen hebben. Ook voor huismus vormt de directe omgeving geschikt leefgebied. De soort staat onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van mussennestkasten kan een positieve impuls worden gegeven aan lokale populatie."

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 Europees 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.



Figuur 22 Gemeentelijke Archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Cuijk)

4.8.1. Archeologisch vooronderzoek

In verband met de voorgenomen bouw van een gebouw voor meerdere verblijfseenheden heeft een inventariserend archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Ten behoeve van deze nieuwbouw zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Doel van het onderzoek is vast te stellen of in het gebied archeologische waarden aanwezig zijn die door de graafwerkzaamheden bedreigd worden.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek uitgevoerd door drs. E. Heunks. In de bureaustudie zijn de locatiespecifieke archeologische en landschappelijke kenmerken geïnventariseerd en vertaald naar de benodigde vervolgstappen in het archeologisch onderzoeksproces. Tevens is gekeken naar het vigerende archeologiebeleid waarvoor kort telefonisch overleg is gepleegd met de gemeente Cuijk. Hieronder volgen de conclusie en de aanbevelingen uit het onderzoek. Het onderzoeksrapport (EH-012010) maakt als losse bijlage deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

De hoge archeologische verwachting is door de gemeente op de gemeentelijke beleidsadvieskaart vertaald naar 'archeologische waarde 5' (zie figuur 22). Als voorschrift wordt voor deze klasse een maximaal verstoringsoppervlak van 2500 m² toegepast, waarboven nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

"Het plangebied ligt op een pleistoceen rivierterras met rivierduinafzettingen. Voor dergelijke opduikingen geldt in het Land van Cuijk een hoge archeologische verwachting voor alle archeologische perioden. Dit wordt ondersteund door een hoge dichtheid aan archeologische resten op dergelijke opduikingen, zoals onder andere vastgesteld tijdens intensief archeologisch onderzoek op nabij gelegen opduikingen (Ball, 2007). Bezijden een nabij gelegen voormalige kasteellocatie/versterkte boerderij en de middeleeuwse dorpskern van Linden, ontbreken binnen het plangebied en nabije omgeving bekende archeologische vindplaatsen.

Het plangebied ligt op deze kaart daarnaast deels juist binnen een cirkel, waarbinnen een maximaal verstoringsoppervlak van 50 m² van toepassing is, waarboven aanvullend (veld)onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Navraag bij de gemeente maakt duidelijk dat het middelpunt van deze cirkel in principe is geplaatst op de kerk van Linden. Deze maatregel is ingegeven door de verwachte hoge dichtheid aan archeologische resten uit met name de middeleeuwen rond de historische kerk (ook van toepassing voor diverse andere historische kerklocaties van Cuijk). Wel is daarbij opgemerkt dat als gevolg van combinatie van verschillende kaartlagen (GIS) de ligging van

de cirkels soms afwijkend is ten opzichte van de kerk. Dat blijkt in het geval van Linden een afwijking met grote betekenis voor het plangebied. Uitgaande van de kerklocatie en gehanteerde diameter lijkt het plangebied geheel buiten deze cirkel te vallen, en in ieder geval de zone waar diepere bodemingrepen plaats gaan vinden. In dat geval ligt het plangebied in de zone met archeologische waarde 5, waarvoor een maximaal verstoringsoppervlak van 2500 m² van toepassing is, waarboven nader onderzoek noodzakelijk is. Daar blijft het plan in huidige opzet ruim onder (nieuwbouw: 285 m², parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, nieuw ontsluitingspad: ca. 650 m²).

Los van deze formele benadering kan worden opgemerkt dat de cirkels zijn bedoeld om oude dorpskernen met een hoge dichtheid aan vooral middeleeuwse sporen, te behoeden voor een geleidelijke erosie van het (middeleeuwse) bodemarchief. Op grond van historische kaartbeelden kan worden gesteld dat het plangebied altijd in de marge van de dorpskern van Linden gelegen. Van een specifiek hoge dichtheid aan middeleeuwse sporen lijkt hier dan ook geen sprake, en het is dan ook het veel reëler uit te gaan van verwachtingszone 5. De geplande ingrepen vormen daarmee nog steeds een bedreiging voor te verwachten resten uit alle archeologische perioden. Dat voor relatief kleine bodemingrepen, zoals bij onderhavig plan het geval is, in deze zone geen nader archeologische veldonderzoek noodzakelijk is, is een keuze van de gemeente, het bevoegd gezag in deze.

Aanbevelingen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)

Uitgaande van de door gemeente Cuijk vastgestelde beleidsregels ten aanzien van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden, en rekening houdend met de vastgestelde afwijking van de 'cirkel rond de kerk van Linden', is strikt genomen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. De geplande bodemingrepen blijven ruim onder de gestelde 2500 m², waarboven vervolgonderzoek verplicht wordt gesteld. Aangezien van de bewoningsgeschiedenis van de rivierduinopduiking van Linden nog nauwelijks iets bekend is, is het echter wel in overweging te nemen tijdens de uitvoering van werkzaamheden, (amateur)archeologen de gelegenheid te geven mee te kijken in de aan te leggen bouwputten. Eventuele bijzondere vondsten en sporen kunnen daarmee worden gedocumenteerd en geborgen zonder de bouwwerkzaamheden te belemmeren."

- *Het plangebied Linden, De Hostert II ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, (zie figuur 22). Uit het verrichte vooronderzoek is gebleken dat voor de kleine bodemingrepen die gemoeid zijn met het planvoornemen geen nader archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien het recreatiegebouw misschien wordt onderkelderd is extra aandacht gegeven aan het beschouwen van de verstoringsdiepte. Opgemerkt kan worden dat alleen het oppervlakte van de verstoring bepalend is voor het vaststellen of er kans is op verstoring van mogelijke archeologische waarden bij uitvoering van het planvoornemen. In het vooronderzoek is vastgesteld dat het oppervlakte dat bij het planvoornemen verstoord raakt ruim binnen de marge blijft van de in het beleid vastgestelde 2500 m² horende bij verwachtingswaarde 5 die voor het plangebied geldt.*
- *Bodemverstoring als gevolg van het planvoornemen is pas aan de orde als wordt overgegaan tot de bouw van het gebouw bedoeld voor maximaal vijf verblijfseenheden. Ook wordt pas dan besloten of dit gebouw al dan niet onderkelderd wordt. In overleg met de gemeente en opdrachtgever is afgesproken dat in geval van onderkeldering tijdens de graafwerkzaamheden archeologische begeleiding plaatsvindt op de bouwlocatie.*
- *De gemeente heeft aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van het rapport met de opmerking dat de organisatie en eventuele kosten van archeologische begeleiding voor rekening zijn van initiatiefnemer, zulks met instemming van het bevoegd gezag (de gemeente Cuijk).*

5. Juridische aspecten

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. De aanwezige bijgebouwen worden vastgelegd en de bouwvlakken aangegeven.

5.1. Plansystematiek

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. Dit bestemmingsplan heeft daarnaast ook een belangrijke relatie met wetgeving op het gebied van water en specifiek de ligging aan een waterkering.

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 spe-

cifieke, 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

Algemeen

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 Cuijk. De regels zijn aangepast aan de sinds 1 oktober 2010 geldende WABO.

5.2.1. Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden in artikel 1 begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. 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.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming 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.

3. 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.

4. Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn overgangs- en een slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2.2. Bestemmingsplan 'Linden, De Hostert II, 2011'

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Linden. Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Linden 2006', van de gemeente Cuijk van toepassing. Dit plan bestemt de locatie als 'Agrarisch'. Het vigerende bestemmingsplan biedt daarom geen ruimte om het recreatiebedrijf te realiseren. Het is noodzakelijk de bestemming 'Agrarisch' deels om te zetten in 'Recreatie'. De oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning blijft bedrijfswoning, nu voor het recreatiebedrijf. De bestemming 'Recreatie' is nodig voor de op te richten verblijfseenheden. Zie figuur 6 voor de vigerende plankaart en de verbeelding voor de nieuwe bestemming.

Bestemming 'Agrarisch'

Voorliggend bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11' kent aan het plangebied deels de bestemming 'Agrarisch' toe. In de regels worden de bestemmingen en aanduidingen nader omschreven in bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Bestemming 'Groen'

Voorliggend bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11' kent aan het plangebied deels de bestemming 'Groen' toe. Een speciaal inpassingsplan is opgesteld ter realisering van een optimale terreininrichting. Ter visuele afscherming van de nabij gelegen A73 wordt - met een gesloten grondbalans, conform het besluit bodemkwaliteit - een grondwal aangelegd. De realisatie van dit inpassingsplan is verwerkt in de bestemming 'Groen'. In de regels worden de bestemmingen en aanduidingen nader omschreven in bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Bestemming 'Recreatie'

Voorliggend bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11' kent aan het plangebied de bestemming 'Recreatie' toe met een aanduiding wordt het maximaal te bebouwen oppervlakte benoemd. Een stippellijn/zonering met een aanduiding geeft de zone aan waarbinnen de vijf vrijstaande verblijfseenheden in fase 1 kunnen worden geplaatst. In de regels wordt de minimale en maximale afstand van het gebouw voor fase twee benoemd. Deze inpassingsplannen zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving. In de regels worden de bestemmingen en aanduidingen nader omschreven in bouw- en gebruiksmogelijkheden. In de regels is opgenomen dat er per verblijfseenheid maximaal 4 slaapplekken mogen zijn.

6. Motivatie

De boerderij van het voormalige agrarische bedrijf ligt aan de rand van de kern Linden aan De Hostert 11. De familie Peters wil de agrarische bestemming gedeeltelijk wijzigen en de bijbehorende milieuvergunning van het perceel intrekken. De bestaande stallen en schuren worden (gefaseerd) gesloopt.

De gemeente Cuijk is voorstander van het opnieuw bestemmen van voormalige agrarische bedrijven (VAB's), ondermeer om verpaupering te voorkomen. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en het opheffen van de milieuvergunning mogen maximaal tien verblijfseenheden gecreëerd worden. Elke verblijfseenheid mag over maximaal 4 slaapplekken beschikken. De verblijfseenheden worden deels in de voormalige boerderij en gefaseerd als vrijstaande verblijfseenheden of samengebracht in een speciaal daarvoor op te richten gebouw worden aangelegd. De verblijfseenheden in de boerderij zijn wat kleiner maar luxe van aard en zullen vooral door stellen gebruikt worden. De omliggende verblijfseenheden (in eerste instantie vrijstaand) zijn meer geschikt voor gezinnen en families. Het totale bebouwingsoppervlakte is gelimiteerd in een aangegeven bouwvlak.

De bedrijfswoning wordt gerenoveerd en krijgt een aanbouw in de vorm van een serre. Er worden dakkapellen geplaatst zodat voldoende staruimte voor de verblijfseenheden ontstaat. Ter optimalisering van de voorzieningen wordt aan de voorzijde een in het geheel passend terras aangelegd. Bijgebouwen zoals ondermeer een theehuisje zorgen voor de ondersteunende voorzieningen voor de verblijfseenheden. De plaats en oppervlakte van (bij)gebouwen is gelimiteerd binnen het bouwvlak. Op eigen terrein worden omringd door begroeiing totaal 20 parkeerplaatsen aangelegd. Dit is ruim voldoende voor beoogd gebruik. Het plangebied betreft een bestaand agrarisch bouwblok. Er is een inpassingsplan opgesteld waarin ondermeer de aanleg van een boomgaard en een grondwal is uitgewerkt.

Het plan zorgt voor een positieve aanvulling op het bestaande aanbod van recreatieve verblijfsmogelijkheden in het gebied. De Kern Linden is gelegen in de nabije omgeving van de Kraaijbergse plassen. Deze plassen zijn aangewezen als Recreatief 'hot spot' van bovenregionaal belang. De vraag naar (luxe) verblijfsrecreatie in de omgeving is groot. In de omgeving zijn wel kampeermogelijkheden, maar verblijfseenheden zijn nog weinig aanwezig in het gebied.

De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verbetert door uitvoeren van een speciaal ontwikkeld inpassingsplan met een boomgaard, hagen en bomen. De beplanting herstelt gedeeltelijk de beplanting zoals die rond 1905 op het perceel aanwezig was. Ter visuele afscherming van de nabij gelegen A73 wordt met een gesloten grondbalans, conform het besluit bodemkwaliteit - een grondwal aangelegd. De uitstraling van het inpassingsplan blijft niet beperkt tot het plangebied maar is ook waarneembaar voor omwonenden.

Verdere ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat vooral ook door het gedeeltelijk verwijderen van de agrarische bestemming. Dit betekent een afname van mogelijke overlast gevende activiteiten. Daarnaast verbetert de uitstraling sterk door het saneren van de bestaande (rommelige, verpauperde) opstallen. De nieuwbouw bestaat uit maximaal vijf vrijstaande verblijfseenheden of één nieuw gebouw voor maximaal vijf verblijfseenheden. Beide invullingen krijgen door de materiaal en vormkeuze een hoogwaardige uitstraling. De bestaande veldschuur die op korte afstand van De Hostert ligt wordt op termijn vervangen door een kleinere opslagruimte. Het uitzicht van de bewoners aan de Hostert 10 wordt hierdoor ruimer en meer open.

Het planvoornemen is getoetst aan de diverse beleidskaders die gelden voor het ontwikkelen van het recreatiebedrijf. Het voornemen past binnen het beleid van rijk, provincie en gemeente. Er zijn, zoals in de toelichting te lezen is, geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren gekomen die belemmerend zijn. De bedrijven en woningen in de omgeving worden niet beperkt in hun bedrijfsontwikkeling of woongenot. Gezegd kan worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van een vitaal recreatiegebied in de nabije omgeving van Kraaijenbergse plassen.

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 Cuijk 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 planschade-overeenkomst gesloten met de gemeente Cuijk.

Afspraken over de uitvoering van die plandelen die expliciet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zullen ter borging vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst met de gemeente. Denk daarbij aan ondermeer de voorgenomen sloop, de uitvoering van het inpassingsplan en de financiële afspraken die gemaakt zijn aan de hand van het vaststellen van de waardervermeerdering afgezet tegen de investeringen.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inspraak en overleg

8.1.1. Gemeentelijke inspraak-procedure

Voordat bestemmingsplan 'Linden, De Hostert 11', van de gemeente Cuijk rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente past daaraan voorafgaand haar eigen inspraakverordening uit 2005, aangepast d.d. 01-03-2011 toe.

Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening staat 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 ondermeer om het betrokken waterschap en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

- *De geraadpleegde instanties hebben goedkeuring gegeven aan het plan. Wel heeft de provincie Noord-brabant gevraagd om nadere onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteitswinst én het zeker stellen van de uitvoering van sloop en de landschappelijke inpassing. In de toelichting is hiertoe een verdere onderbouwing van de Verordening Ruimte opgenomen, met aansluitend een toetsing aan de regionale notitie t.a.v. de Verordening Ruimte. Ter borging worden belangrijke zaken ten aanzien van sloop en uitvoering vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de gemeente.*
- *De reactie van het gevoerde overleg met de provincie Noord-Brabant maakt als aparte bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.*

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 april 2012 voor een periode van vier weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn er diverse inspraakreacties binnengekomen.

- *De inspraakreacties zijn samen met de provinciale reactie uit het vooroverleg door de gemeente verwerkt in een inspraakverslag. Dit verslag maakt als aparte bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.*

8.1.2. Formele procedure

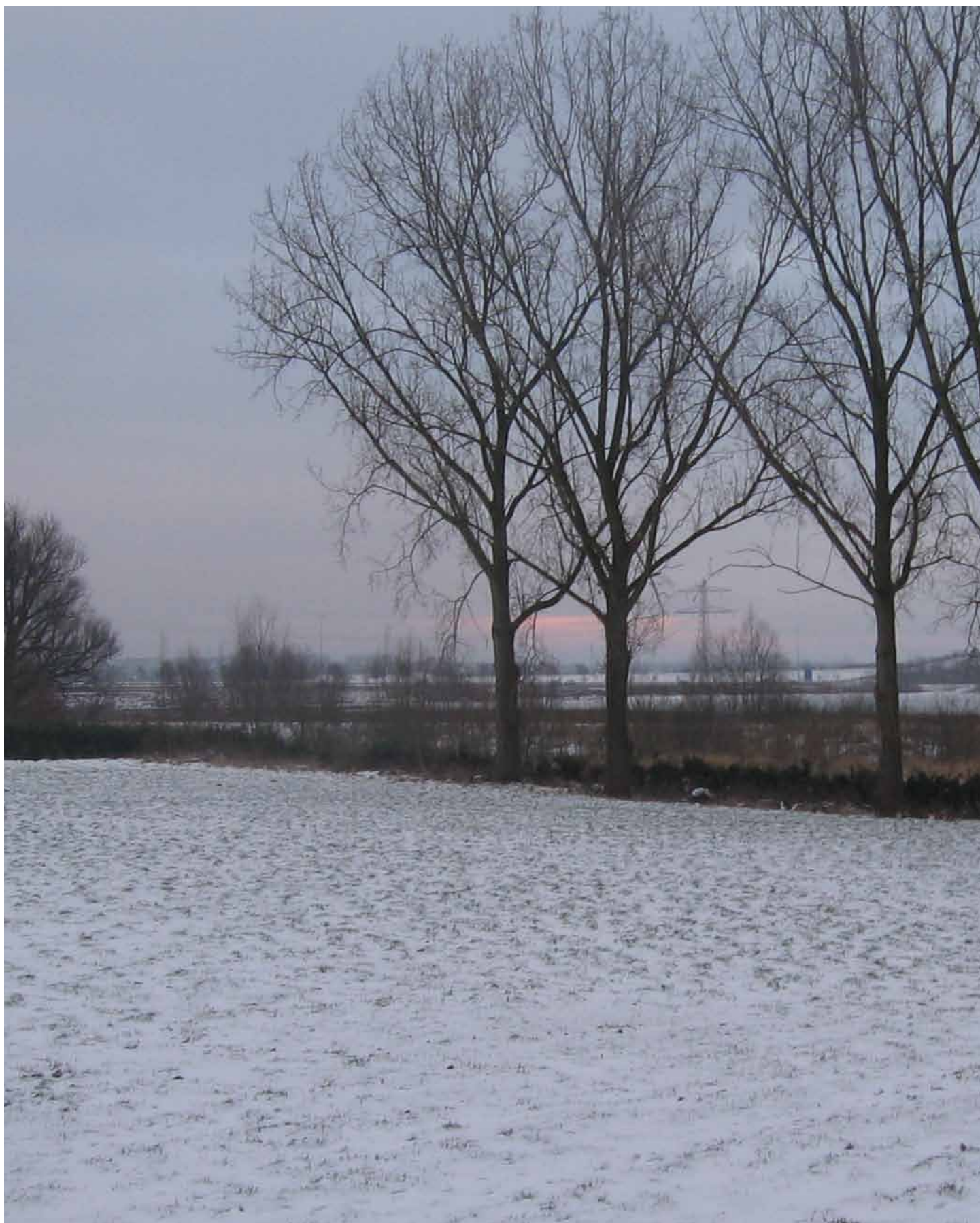
Na de gemeentelijke inspraakprocedure en het vooroverleg t.a.v. het voorontwerp zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

- ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van ondermeer de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (artikel 3.8 Wro);
- vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad van Cuijk;
- ter inzagelegging van het bestemmingsplan met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

De formele procedure start met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daartoe gedurende 6 weken voor ter visie gelegd, in welke periode zienswijzen kunnen worden ingediend. In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.



HOOGSTRAAT 1

6654 BA AFFERDEN (GLD)

WWW.HSRO.NL

INFO@HSRO.NL

TEL. 0487 - 542906

FAX. 0487 - 542905