

Toelichting voor veegplan

Buitengebied 2010, Van den Boschweg 7-9

Gemeente Cuijk



Buitengebied 2010, Van den Boschweg 7-9

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied 2010, Van den Boschweg 7-9
Status:	ontwerp
Datum:	augustus 2016

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gebr. Verdijk
Betrokken gemeente:	Cuijk
Behandelend ambtenaar:	P. Broekmans
Projectleider Buro SRO:	E. Mekelenkamp
Projectnummer Buro SRO:	06.60.01

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
e-mail algemeen:	arnhem@buro-sro.nl

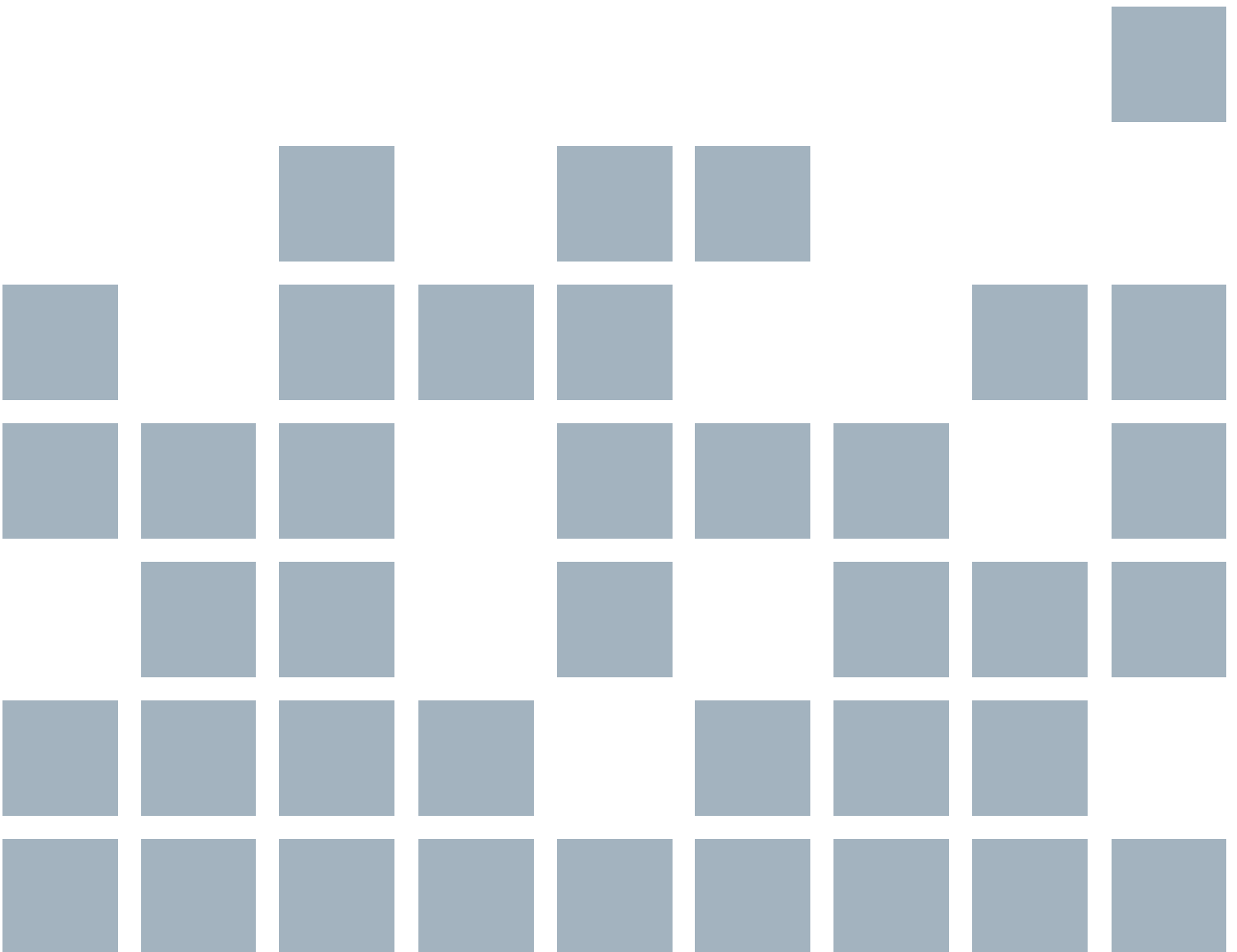
www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	10
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	10
2.2	Functies	12
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	13
3.1	Ontwikkeling	13
3.2	Ruimtelijke structuur	15
3.3	Functies	15
Hoofdstuk 4	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Milieuaspecten	23
5.2	Fysieke aspecten	26
5.3	Economische aspecten	30
5.4	Handhaafbaarheid	31
Hoofdstuk 6	Voorstel verbeelding en wijze van bestemmen	32
6.1	Voorstel verbeelding	32
6.2	Wijze van bestemmen	33
Bijlagen bij toelichting		35
Bijlage 1	Bodemonderzoek	37
Bijlage 2	Uitkomst digitale watertoets	39
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek	41
Bijlage 4	Verslag inspraak en vooroverleg separaat bestemmingsplan	43

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gebr. Verdijk runnen een agrarisch bedrijf aan de Van den Boschweg 7-9 in Sint Agatha. Ze zijn echter voornemens te stoppen met dit bedrijf en de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Dit geldt niet voor de voormalige langgevelboerderij op het terrein. Het is de bedoeling dat deze langgevelboerderij, die op dit moment als opslagruimte in gebruik is, in oude luister hersteld wordt en weer in gebruik wordt genomen als woning. De overtollige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt, waarbij de te slopen oppervlakte wordt ingezet bij het verkrijgen van ruimte-voor-ruimte titels (dit aspect wordt niet geregeld in onderhavig bestemmingsplan). De bedrijfswoning Van den Boschweg 9 zal een gemengde functie krijgen, fysiek verandert er op deze locatie niets.

Omdat het realiseren van de woning met bijbehorende woonbestemming in de voormalige langgevelboerderij op nr. 7 en het realiseren van de gemengde functie op nr. 9 strijdig is met het geldende bestemmingsplan en omdat het initiatief past op de locatie en gewenst is, wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Van den Boschweg 7-9, net even buiten de kom van Sint Agatha. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied in omgeving (bron: www.openstreetmap.org)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' vastgesteld op 19 september 2011 (hierna: het bestemmingsplan).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied in oranje

Ter plaatse van het bouwplan is een reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant vastgesteld (25-10-2011). De onderdelen van de reactieve aanwijzing ter plaatse betreffen:

- aanwijzing 3: het begrip 'teeltondersteunende voorzieningen'. In het bouwplan zijn geen teeltondersteunende voorzieningen opgenomen.
- aanwijzing 4: teeltondersteunende kassen in agrarisch gebied. In het bouwplan zijn geen teeltondersteunende voorzieningen opgenomen.
- aanwijzing 5: teeltondersteunende kassen in 'groenblauwe mantel'. In het bouwplan zijn geen teeltondersteunende voorzieningen opgenomen.
- aanwijzing 6: voorzieningen buiten het bouwvlak. Het bouwplan betreft niet de kleinschalige voorzieningen zoals bedoelt in aanwijzing 6.

De aanwijzingen hebben geen belemmerende invloed op het bouwplan.

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bepalingen uit het bestemmingsplan: de (dubbel)bestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden – Landschaps en natuurwaardwaarden',
- 'Waterstaat – Waterkering',
- 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed',
- 'Waarde – Archeologie 5,

aangevuld met de aanduidingen:

- 'maximum bebouwingspercentage terrein',
- 'karakteristiek',
- 'bouwvlak',
- 'intensieve veehouderij',
- 'boom- en vaste plantenteelt categorie 1',
- 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied',
- 'dassencorridor',

- 'radarverstoringsgebied',
- 'zonering natura2000-gebied',
- 'groenblauwe mantel'.

Het bouwplan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan, aangezien het in gebruik nemen van een nieuwe woning ter plaatse (Van den Boschweg 7), alsook het realiseren van de gemengde functie (Van den Boschweg 9) niet is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Voor de juridische plangeschrijving en de uitkomsten van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, wordt verwezen naar de algemene hoofdstukken van het bestemmingsplan waar dit initiatief onderdeel van uit maakt.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie Van den Boschweg 7-9 is gelegen in het buitengebied van Sint Agatha. Sint Agatha is vernoemd naar de Heilige Agatha van Sicilië, de heilige aan wie de kapel en het klooster zijn gewijd. Het klooster vormt één van de bekendste gebouwen van het dorp. Het dorp is gelegen aan de Maas. Langs de Van den Boschweg ligt de Maasdijk. Het plangebied is enigszins buitendijks gelegen, maar kent een verhoogde ligging. Vanaf de Van den Boschweg ligt het complex enigszins achter de dijk. De luchtfoto geeft een beeld van het plangebied.



Luchtfoto plangebied Van den Boschweg 7 en 9

Het bedrijf bestaat uit een Brabantse langgevelboerderij en bijbehorende stallen. De langgevelboerderij, die historische waarde heeft, wordt al langere tijd niet meer bewoond. De eigenaar heeft in de jaren '90 op het naastgelegen perceel Van den Boschweg 9 een nieuwe bedrijfswoning betrokken. Zodoende raakte de langgevelboerderij onbewoond en werd vervolgens benut als opslagruimte.

De langgevelboerderij heeft echter haar historische waarde nog behouden. Weliswaar zijn enkele delen verbouwd, maar het historische karakter is nog goed voelbaar en ook herkenbaar als oude langgevelboerderij. De afbeeldingen laten hier iets van zien.



Totaalbeeld complex met links voormalige langgevelboerderij en rechts nieuwe bedrijfswoning nr. 9



Beeld van voormalige langgevelboerderij



Historisch beeld boerderij in bewoonde toestand

De langgevelboerderij is in de “Actualisatielijst karakteristieke objecten gemeente Cuijk” (collegebesluit 29-03-2011) opgenomen en beschreven als:

'Langgevelboerderij uit circa 1910 met de bijzonderheden: baksteen, getande gootlijst, betonnen stalramen, zadeldak met muldenpannen en dwarsdeel'.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” is de langgevelboerderij nader aangeduid als 'karakteristiek' en geniet daarmee bescherming tegen ongecontroleerde sloop (een omgevingsvergunning voor het slopen is noodzakelijk). De gemeente heeft daarmee aangetoond cultuurhistorische en architectonische waarde te hechten aan het pand.

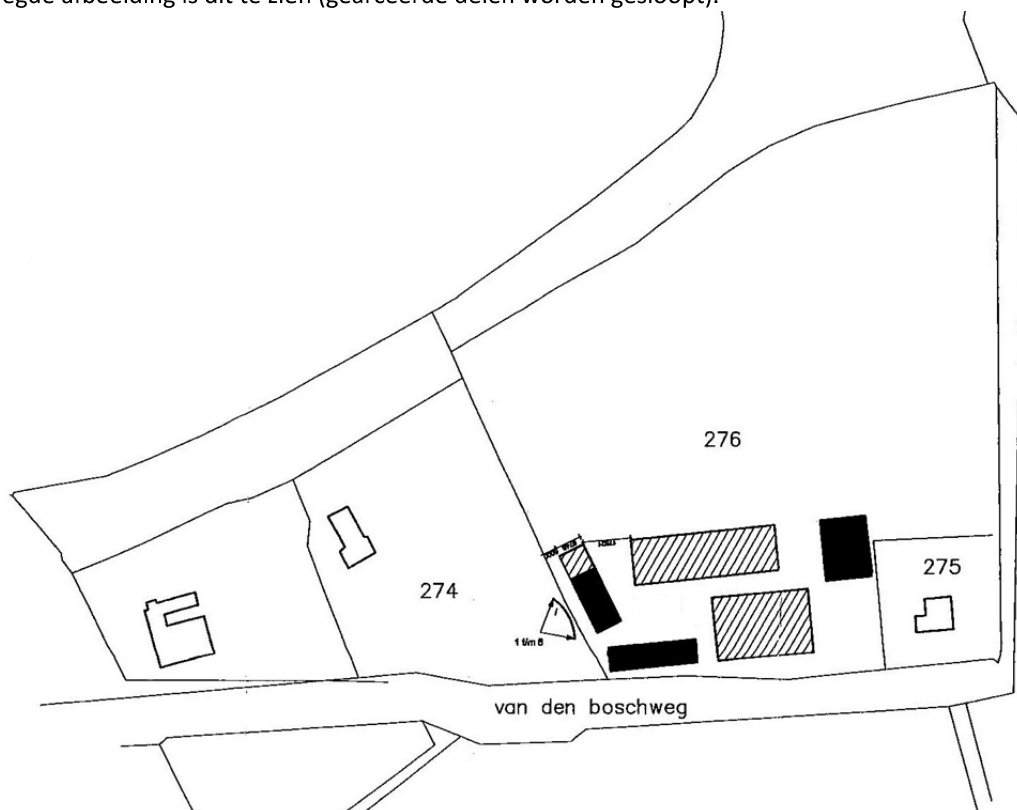
2.2 Functies

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bedrijfsfunctie. Het betreft een intensieve veehouderij (kalkoenen). De voormalige langgevelboerderij heeft geen woonfunctie meer, het is in gebruik als schuur. De naastgelegen bedrijfswoning Van den Boschweg 9 heeft de woonfunctie (bedrijfswoning bij het bedrijf). Verder is er op het erf enige erfbeplanting aanwezig, die een deel van de schuren afschermt vanaf de weg.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

De eigenaren van het perceel Van den Boschweg 7-9 zijn voornemens het intensief veehouderijbedrijf te beëindigen en de agrarische bedrijfsloodsen (waaronder de stallen) te slopen. De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.300 m². Hiervan zal ruim 2000 m² gesloopt worden. In de bijgevoegde afbeelding is dit te zien (gearceerde delen worden gesloopt).

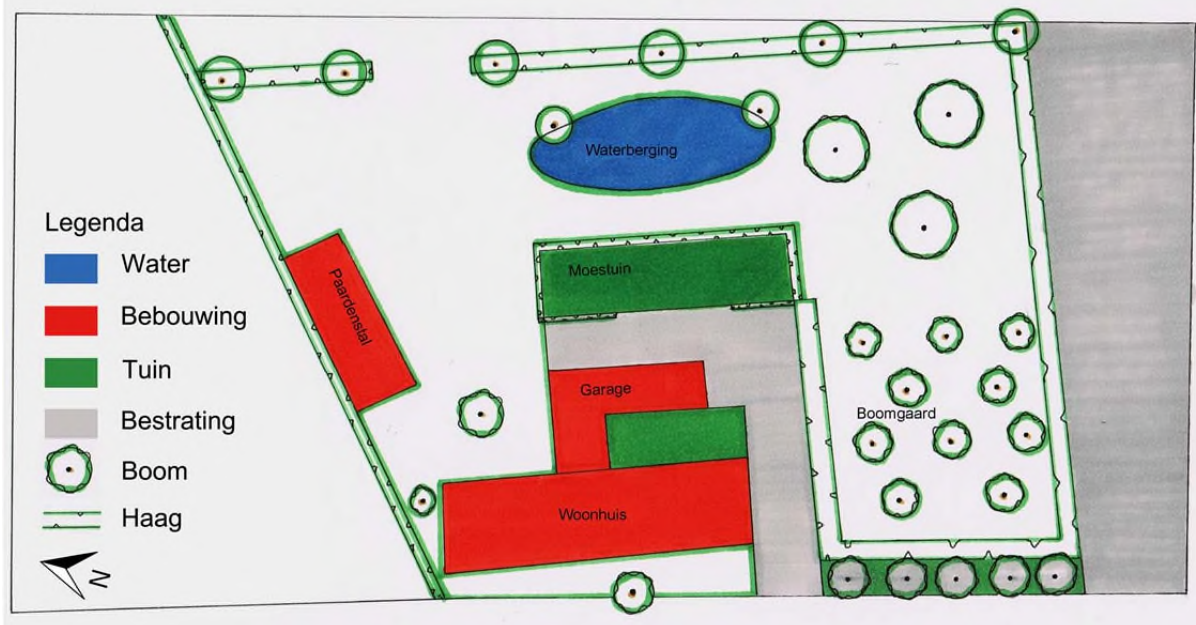


Plattegrond bestaande situatie met te slopen bebouwing gearceerd

In ruil voor het slopen van de gebouwen worden ruimte voor ruimtetitels aangevraagd bij de provincie Noord Brabant. De ruimte voor ruimtetitels worden mogelijk op een andere plek in Sint Agatha gesitueerd. Deze plek maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

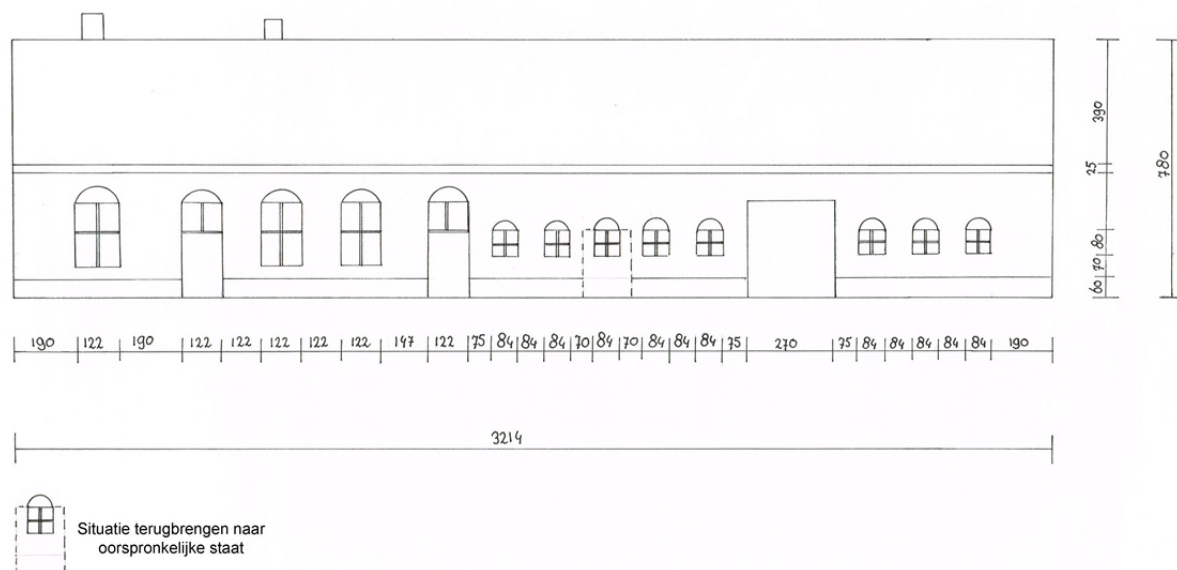
De initiatiefnemer heeft de intentie om de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in de 'oude luister' te herstellen, inclusief een erfbepanting die passend is bij het omringende (maasheggen)landschap. De tuin, het erf, de langgevelboerderij en het landschap zullen hierbij op elkaar afgestemd worden. Hierbij zal rekening worden gehouden met de eisen zoals die door Rijkswaterstaat worden gesteld in verband met het dijkprofiel. De bijgevoegde afbeeldingen geven een globaal beeld van de nieuwe situatie.

Inrichtingsplan van den Boschweg 7



Globale inrichtingsschets terreinen Van den Boschweg 7 (voorlopig)

Aanzicht gevel lange zijde van den Boschweg 7



Tekening zijgevel en te herstellen gedeelte

De afbeelding laat een schets zien van de zijgevel van de boerderij. Het precieze bouwplan voor de restauratie van de boerderij zal in een later stadium worden gemaakt en bij het aanvragen van de omgevingsvergunning gereed zijn. Voor de overige bebouwing op het terrein geldt dat alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Uitzondering hierop vormt de loods achter de woning Van den Boschweg 9. Deze loods blijft in gebruik door de bewoners, ten behoeve van het onderhoud van het terrein. Ook de loods ten noorden van de langgevelboerderij blijft voor een deel gehandhaafd, hiervan wordt 106 m² gesloopt. Deze loods vormt de paardenstal, dit is ook te zien in het erfinrichtingsplan.

Het in 'oude luister' herstellen van de langgevelboerderij met erf is passend en welkom in de omgeving. Ten westen van Sint Agatha wordt de omgeving gekenmerkt door het klooster Sint Aegten (sinds 1315), de Maas,

de Maasdijk, het Maasheggenlandschap, de karakteristieke woning Van den Boschweg 5 en diverse monumentale bomen in de kloostertuin en de Hofsestraat.

3.2 Ruimtelijke structuur

De te restaureren langgevelboerderij wordt weer in gebruik genomen als woning. Aangezien dit vroeger ook het geval was, is de impact op de omgeving hiervan gering. Hergebruik van het karakteristieke gebouw heeft de voorkeur over nieuwbouw. Het verwijderen van de grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft een positieve impact op het landschap. De verstening wordt hierdoor teruggedrongen. Op de plek van de verwijderde bedrijfsbebouwing komt een overwegend groene inrichting, passend bij de van oorsprong in de omgeving voorkomende erfinrichting.

Voor de woning Van den Boschweg 9 verandert er in de praktijk weinig, deze woning lag al enigszins afzijdig ten opzichte van het agrarisch bedrijf. In zoverre verandert de ruimtelijke structuur ter plaatse van overwegend agrarische bebouwing naar overwegend woonbebouwing, aangezien de locatie Van den Boschweg 5 ook al een woonbestemming heeft.

3.3 Functies

Het nieuwe complex krijgt de woonfunctie. De agrarische bedrijfsfunctie verdwijnt geheel van de locatie. De woonfunctie krijgt op twee plekken vorm: de bestaande woning Van den Boschweg 9 (bedrijfswonen wordt gemengde functie met wonen) en de gerestaureerde woonboerderij Van den Boschweg 7. Op het achterste gedeelte van het terrein (oostelijk gelegen), blijft de agrarische functie gehandhaafd, echter zonder bouwvlak.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Qua gebiedsgerichte aspecten zijn de belangen 'Grote rivieren' en 'Defensie' van toepassing binnen het plangebied.

Grote rivieren

De Maas is in het Barro opgenomen als grote rivier. In de regeling van het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen het rivierbed en het stroomvoerend deel van het rivierbed. Voor het plangebied zijn beide van

toepassing. Het doel van de regels is om te voorkomen dat nieuwe activiteiten leiden tot een verslechtering van de huidige situatie. Het gaat daarbij om de handhaving dan wel verbetering van de veiligheid, het doelmatig gebruik, het waterafvoerend en waterbergend vermogen en de ecologische toestand. Het plangebied ligt aan het dijkprofiel van de Van den Boschweg. Om het dijkprofiel te beschermen, zijn in dit bestemmingsplan dubbelbestemmingen opgenomen.

Verder wordt het grootste deel van de agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd, wat geen nadelige invloed heeft op de waterstaatkundige functie van het gebied. Het plan is besproken met Rijkswaterstaat en het waterschap en zij zijn na overleg met gemeente en initiatiefnemers akkoord met het plan. Verdere regelgeving in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

Defensie

In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatige gebruik van defensie terreinen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanvliegroutes en radarverstoringsgebieden.

De gehele gemeente Cuijk heeft te maken met het radarverstoringsgebied van militair vliegveld Volkel. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden in een bepaald gebied rond een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. Hiermee wordt voorkomen dat radarsignalen worden verstoord en vliegtuigen met objecten in botsing kunnen komen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationale vastgelegde afspraken. In de regels en op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen voor het radarverstoringsgebied. Bouwwerken hoger dan 105 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringsgebied. In onderhavige situatie is van een dergelijke hoogte geen sprake.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor wat betreft onderhavig initiatief kan gesteld worden dat het geen stedelijke ontwikkeling betreft en dat daarmee de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en SVIR.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt bij de verdeling en het gebruik van ruimte in Brabant en hoe zij haar doelen wil bereiken. De provincie doet dat op vier manieren:

- zij beschermt met regels in de Verordening ruimte
- zij werkt regionaal samen in bijvoorbeeld het regionaal ruimtelijk overleg;
- zij zoekt in de gebiedsontwikkelingen naar integrale oplossingen voor de verschillende doelen;
- zij stimuleert met geld, kennis en informatie anderen om haar doelen te realiseren.

De beleidsdoelstellingen vanuit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant zijn verder uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord Brabant (zie hierna).

Verordening Ruimte Noord Brabant

In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze rekening mee moeten houden. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

Hierna zal worden ingegaan op de enkele aspecten uit de Verordening Ruimte die voor onderhavig initiatief van belang zijn.

Planspecifiek

Regels bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.2 van de Verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering kan mede betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, moet er een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds worden gedaan (artikel 3.2 lid 4).

In die zin zijn de "Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap" (2 december 2015) van belang. Dit afsprakenkader stelt dat:

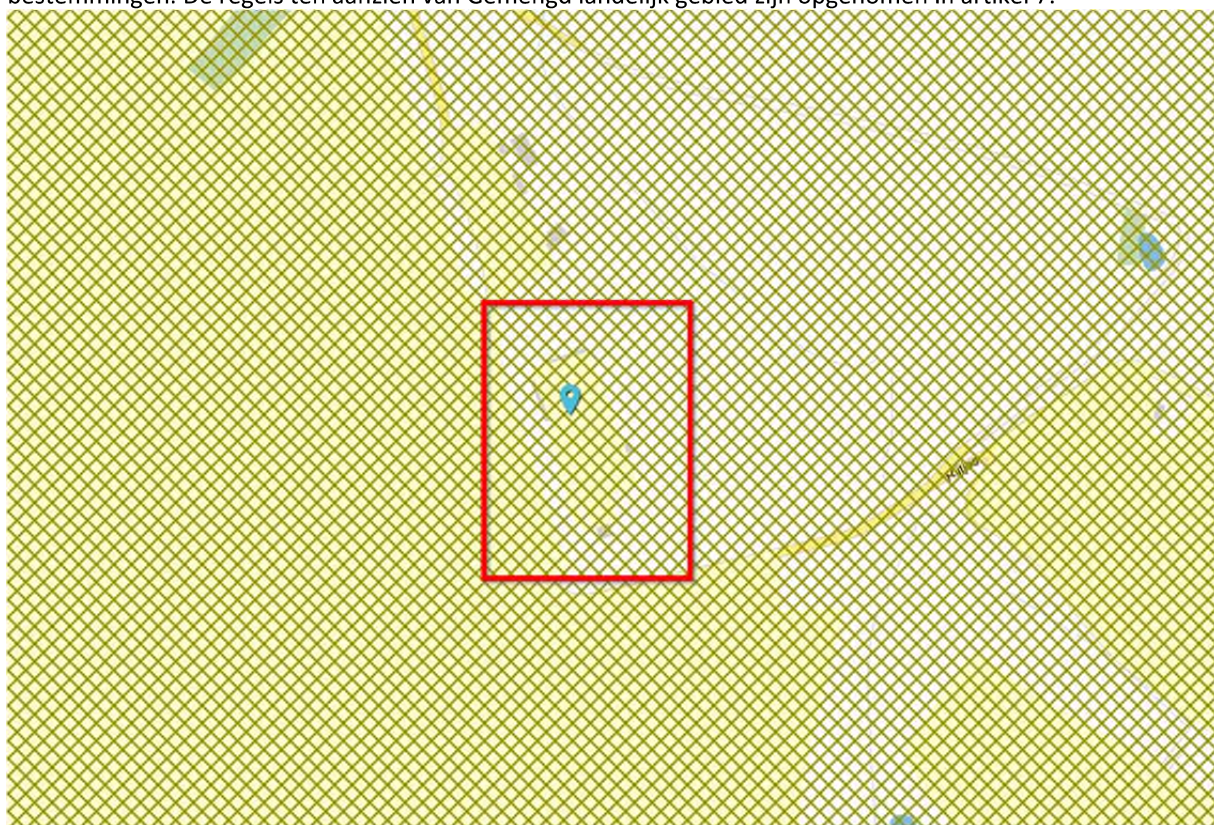
- bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
- bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

In onderhavig geval is voor wat betreft de realisatie van een woning in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij (Van den Boschweg 7) sprake van een categorie 1 geval. Daarom is er geen verdere landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering of financiële bijdrage noodzakelijk. Voor wat betreft realisatie van de gemengde bestemming ter plaatse van de reeds bestaande bedrijfswoning (Van den Boschweg 9) is sprake van een categorie 2 beperkte impact. Hiervoor is een landschapsplan (zie ook inrichtingsschets in paragraaf 3.1) opgesteld, dat i.v.m. de aanwezigheid van het dijkprofiel is goedgekeurd door Rijkswaterstaat en het waterschap.

Er kan dus worden voldaan aan de eis uit artikel 3.3 van de Verordening Ruimte dat er sprake moet zijn van een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied.

Regels Gemengd landelijk gebied

Op de 'Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines' maakt de locatie deel uit van het Besluitvlak Structuur - Gemengd landelijk gebied. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt gebieden waar a) een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen en b) een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De regels ten aanzien van Gemengd landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 7.



Uitsnede Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening Ruimte (ruimtelijkeplannen.nl)

Voor wat betreft de woning Van den Boschweg 7 is in artikel 7.7 (wonen) lid 3 onder b het volgende aangegeven:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

In onderhavig initiatief is dit het geval. De boerderij Van den Boschweg 7 betreft een kenmerkende langgevelboerderij van 1910, waarvan veel originele details bewaard zijn gebleven (zie ook paragraaf 2.1). De vestiging van een woning in deze langgevelboerderij (waarbij de boerderij gerestaureerd wordt) past binnen de regelgeving van artikel 7.7 lid 3 onder b.

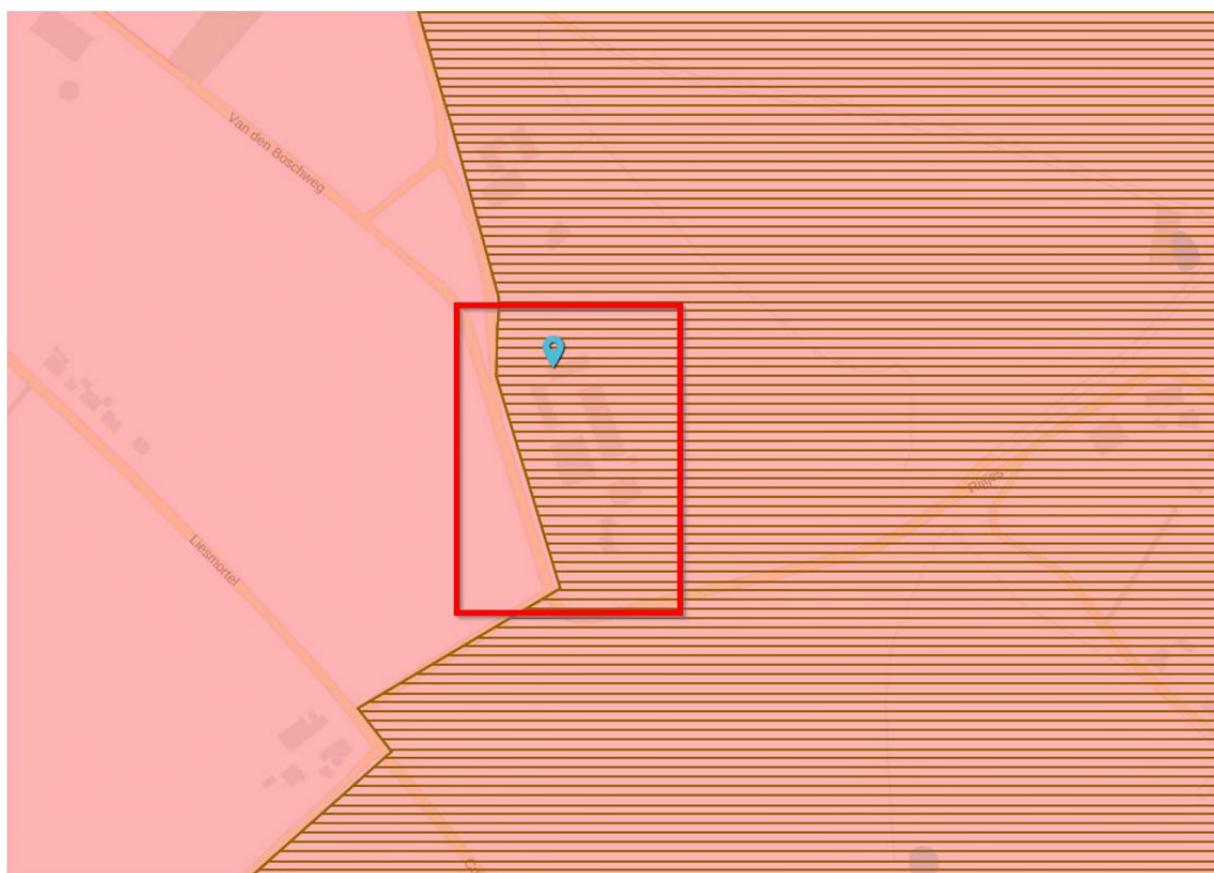
Voor wat betreft de locatie Van den Boschweg 9 geldt dat deze wordt omgezet naar een gemengde functie (met woning). In artikel 7.10 (Niet-agrarische functies) is het volgende aangegeven:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits de totale omvang van het bouwperceel ten hoogste 5.000 m² bedraagt en dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied. Tevens moet overbodige bebouwing worden gesloopt. Ook worden aanvullende eisen gesteld aan de typen bedrijvigheid.

In dit geval wordt aan de gestelde voorwaarden voldaan. De mogelijkheden binnen de beoogde bestemming Gemengd sluiten aan op de voorwaarden als gesteld in de Verordening Ruimte. Tevens is het totale bouwperceel kleiner dan 5000 m² en wordt overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt (zie paragraaf 3.1). Tevens wordt voldaan aan artikel 7.7 (Wonen) lid 1, dat er enkel bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Dit is het geval, de locatie Van den Boschweg 9 betreft een bestaande bedrijfswoning. Het realiseren van een gemengde functie past in de uitgangspunten van artikel 7.10 van de Verordening Ruimte.

Regels cultuurhistorisch vlak

Op de 'Themakaart cultuurhistorie' maakt de locatie deel uit van het Besluitvlak Cultuurhistorisch vlak. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een cultuurhistorisch vlak is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.



Uitsnede Themakaart cultuurhistorie Verordening Ruimte (ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 22 geeft aan dat ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan:

- a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden

In onderhavige situatie wordt de bestaande langgevelboerderij gerestaureerd en in gebruik genomen als woning. Hiermee is behoud voor de toekomst zeker gesteld, en daarmee ook het behoud van de cultuurhistorische waarde van de plek.

Conclusie

Met uitvoering van het initiatief wordt recht gedaan aan de eis dat een plan mede gericht moet zijn op

behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. Bij het toekennen van de woonfunctie aan Van den Boschweg 7 en het omzetten van bedrijfswoning naar gemengde functie aan Van den Boschweg 9 wordt voldaan aan de in de Verordening gestelde eisen. De Verordening Ruimte staat hiermee uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Cuijk 2030

In de Strategische Visie Cuijk 2030 wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de doelen die het gemeentebestuur wil bereiken op sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk-economisch terrein. De Visie bevat geen gedetailleerd eindplaatje, maar geeft wel de koers aan voor verschillende beleidsthema's op de middenlange termijn.

In de Visie ligt de nadruk op het versterken van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Met name De Maas, De Kraaijenbergse Plassen en het verassende buitengebied bieden, in combinatie met het aantrekkelijke voorzieningenniveau, een unieke kans om een nieuwe en sterke economische sector tot stand te brengen. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een toekomst waarin goed wonen, het bereikbaar blijven van welzijn en zorg en duurzame ontwikkeling voorop staan. Vanuit het besef dat we "samen sterker zijn" wordt waar mogelijk ingezet op (regionale) samenwerking.

Conclusie

Binnen "Profieldeel 4: Recreatieve kwaliteit van het landelijk gebied" wordt ingezet op het aantrekkelijk houden van het landelijk gebied. Onderhavig initiatief, waarbij minder fraaie agrarische opstallen worden verwijderd en een cultuurhistorische boerderij wordt gerestaureerd, past in dit streven. Ook past het initiatief in het streven naar het verbeteren van het woonklimaat en de leefbaarheid van het buitengebied.

'Juweel tussen Maas en Peel', Profielschets Land van Cuijk

Met de regionaal gedeelde profielschets 'Juweel tussen Maas en Peel' karakteriseert het Land van Cuijk zich met zowel haar lokale als regionale kwaliteiten. De focus daarbij ligt op het benutten van die kwaliteiten en het afstemmen van de ruimtelijke- en economische ambities. De profielschets dient als basis voor de te ontwikkelen (brede) toekomstvisie Land van Cuijk.

De kracht van de regio ligt niet alléén op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, landschap of op toeristisch vlak. Het is de combinatie van die elementen die de regio sterk maakt en verbindt. De mogelijkheid te kunnen wonen en werken in een natuurrijke, veilige omgeving; nabij economisch toonaangevende en goed bereikbare regio's en steden en met een breed scala aan voorzieningen in de vele kernen, zeker ook op toeristisch gebied.

Conclusie

In de profielschets worden geen concrete maatregelen benoemd die iets zeggen over onderhavig initiatief. Wel kan gesteld worden dat het plan, waarbij minder fraaie agrarische opstallen worden verwijderd en een cultuurhistorische boerderij wordt gerestaureerd, past in het benutten van de kwaliteiten in het landschap.

Convenant Duurzaam Bouwen

Gemeenten in de regio Noordoost-Brabant (waaronder Cuijk, woningcorporaties en bouwbedrijven) willen dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Hiervoor hebben alle partijen het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten. Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert dus niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten en een betere verkoopbaarheid.

Conclusie

Bij de uitwerking van onderhavig plan wordt rekening gehouden met het Convenant Duurzaam Bouwen.

Gemeentelijk Waterplan Cuijk

De gemeente Boxmeer en haar waterpartners (waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben (gelijktijdig met de gemeenten Cuijk, Grave, Mill & Sint Hubert en Sint Anthonis) een integraal waterplan opgesteld. De aanleiding hiervoor was de omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: “In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, is de nadruk komen te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidsprincipe). De vergelijking van de huidige situatie in het watersysteem en de waterketen aan de waterdoelen en streefbeelden heeft een aantal ‘verplichtingen’, kansen en knelpunten opgeleverd. Deze ‘verplichtingen’, kansen en knelpunten vormen de basis voor de beleidsuitgangspunten per (water)thema en de maatregelen in het uitvoeringsprogramma van het waterplan.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de “Wet gemeentelijke watertaken” etc. Daarnaast hebben de waterpartners zeven aanvullende waterdoelen geformuleerd:

1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

Conclusie

In het Gemeentelijk Waterplan Cuijk worden geen concrete maatregelen benoemd die voor het plangebied van belang zijn. Wel wordt het belang van hydrologisch neutraal ontwikkelen onderstreept. In onderhavig plan is dit het geval, de hoeveelheid verhard oppervlak neemt sterk af, waardoor regenwater meer kans krijgt om in te zijgen.

Actualisatie lijst karakteristieke objecten

De gemeenteraad van Cuijk is voornemens over te gaan tot aanwijzing van gemeentelijke monumenten. Om tot een selectie van gemeentelijke monumenten te komen, is een eerste inventarisatie van de historische bouwkunst in de gemeente Cuijk uitgevoerd.

In de inventarisatie is geconcludeerd dat de langgevelboerderij op de locatie Van den Boschweg 7 een karakteristiek object betreft (code MK022-000851, bouwjaar circa 1910).

De bijzonderheden van het pand zijn:

- Baksteen
- Getande gootlijst
- Betonnen stalramen
- Zadel dak met muldenpannen
- Dwarsdeel

Conclusie

In onderhavig plan wordt door het opleggen van de woonfunctie het behoud van de langgevelboerderij veilig gesteld. Bovendien heeft de initiatiefnemer aangegeven het object in oude luister te herstellen. De gemeente Cuijk heeft, gezien de plaatsing op de lijst karakteristieke objecten, aangetoond cultuurhistorische en architectonische waarde te hechten aan het pand. Het initiatief past daarmee binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente op dat vlak.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfuncties, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van een aangetroffen vervuiling is tevens een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het gecombineerde onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Geadviseerd wordt om de ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank aangetroffen verontreiniging te saneren, aangezien dit vanuit milieuhygiënische oogpunt een belemmering kan vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Initiatiefnemer is voornemens om samen met het bevoegd gezag de saneringswijze te bespreken.

Voor het overige terreindeel bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging. Gezien het voornemen tot sanering en de relatief beperkte omvang van de verontreiniging kan gesteld worden dat onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is op het gebied van bodemkwaliteit.

5.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van één woning, waar eerst een agrarisch bedrijf mogelijk was. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet tot een woning met de gemengde functie. Een plan met twee woningen draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit, waarmee het plan uitvoerbaar is op dat vlak.

5.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van verkeerslawaai. De Van den Boschweg is een rustige landweg, die alleen gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is dusdanig laag, dat een onderzoek naar verkeerslawaai niet nodig wordt geacht. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar op het gebied van geluid.

5.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd (het dichtstbijzijnde bedrijf (agrarisch bedrijf Van den Boschweg 3) ligt op 100 m afstand). Voor al deze bedrijven geldt dat er woningen dichterbij gesitueerd zijn waar de bedrijven reeds rekening mee moeten houden. De nieuwe woning in de voormalige langgevelboerderij, alsook het omzetten van de bedrijfswoning naar een gemengde functie met wonen brengt hierin geen veranderingen te weeg. Onderhavig initiatief zorgt niet voor extra belemmeringen op dit vlak. Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Planspecifiek

Buitengebied 2010, Van den Boschweg 7-9

Op de risicokaart is te zien dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven, inrichtingen of transportroutes bevinden die gevaar opleveren voor het de beoogde woonsituatie. De op de risicokaart wel zichtbare propaantank (rode stip) wordt momenteel gebruikt voor de centrale verwarming van de woningen Van den Boschweg 5, 7 en 9. Deze propaantank blijft dan ook gehandhaafd. De tank ligt op ruime afstand van de (beoogde) woningen en de externe veiligheid is hierbij niet in het geding. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In onderhavige plan worden bestaande schuren met een totale oppervlakte van 2.000 m² gesloopt. De woning die wordt toegevoegd, wordt gerealiseerd in de bestaande langgevelboerderij. Op de plek van de te slopen opstallen wordt het grootste deel van de verharding verwijderd. De hoeveelheid verharding in het plangebied neemt dus aanzienlijk af.

Het plangebied ligt in buitendijks gebied en maakt onderdeel uit van het dijkprofiel van de Maas. Naar aanleiding van de ligging van het plangebied is er vooroverleg geweest met Rijkswaterstaat en het waterschap (het waterschap is het bevoegd gezag voor wat betreft het dijkprofiel). Rijkswaterstaat en waterschap staan positief tegenover het plan. De bestaande beschermingsmaatregelen ten aanzien van het dijkprofiel en het buitendijks gebied uit het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Om te onderzoeken of het plan gevolgen heeft voor de watersituatie ter plaatse, is de digitale watertoets ingevuld (www.dewatertoets.nl). Hieruit is gebleken dat er met het ruimtelijk plan geen belang van het waterschap is gemoeid. Het waterschap heeft dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan. De uitkomst van de digitale watertoets is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plan heeft, gezien de afname van het verhard oppervlak, een positieve invloed op de watersituatie ter plaatse. Er verandert niets aan de waterstaatkundige functie van het gebied, bestaande inritten blijven gehandhaafd en het dijkprofiel wordt niet aangetast.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het plan uitvoerbaar is op het gebied van water.

5.2.2 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In onderhavig plan is sprake van het verdwijnen van de agrarische bedrijfsfunctie, het verwijderen van overtollige agrarische bebouwing en het toevoegen in van één woning in een bestaande (onbewoonde) langgevelboerderij (Van den Boschweg 7). Tevens krijgt de bestaande bedrijfswoning (Van den Boschweg 9) een gemengde functie waar kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan. Ten opzichte van de oude situatie (agrarisch bedrijf met aan- en afvoer van materiaal en dieren) neemt het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie (één extra woning en een gemengde functie) naar verwachting af. Op het eigen erf is ruim voldoende plek voor meerdere parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

5.2.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;

- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van ecologie, is een onderzoek naar de ecologische waarden uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De onderzoekslocatie wordt omsloten door gronden, die zijn aangewezen als EHS. Aangezien de onderzoekslocatie zelf geen deel uitmaakt van de EHS en gezien de aard van de voorgenomen plannen, zullen de omgevingscondities niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie. De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zullen derhalve niet worden aangetast door de voorgenomen plannen/ingrepen op de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied de Oeffelter Meent, is gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de voorgenomen plannen niet aan de orde.

Voor wat betreft soortenbescherming blijkt uit het onderzoek dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op het gebied van ecologie. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient voor aanvang van de restauratiewerkzaamheden duidelijk te zijn of de langevelboerderij als nestlocatie dient voor huismussen en de kerkuil en of de langgevelboerderij een verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen als de gewone grootoorvleermuis. Op basis van de nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of verstoring door de restauratie ten aanzien van deze soorten aan de orde is. De mogelijk aanwezige nest- en verblijffuncties van de betreffende beschermde soorten vormen echter geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het eventueel aanvragen van een ontheffing kunnen de voorgenomen plannen gewoon worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Het bestemmingsplan is, gezien de hiervoor beschreven resultaten, uitvoerbaar op het gebied van ecologie.

5.2.4 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

In onderhavig plan is sprake van het verwijderen van overtollige agrarische bebouwing en het in oude staat herstellen van een historische langgevelboerderij (Van den Boschweg 7). De langgevelboerderij is in de “Actualisatielijst karakteristieke objecten gemeente Cuijk” (collegebesluit 29-03-2011) opgenomen en beschreven als: 'Langgevelboerderij uit circa 1910 met de bijzonderheden: baksteen, getande gootlijst, betonnen stalramen, zadeldak met muldenpannen en dwarsdeel'. Ook in het vigerende bestemmingsplan is de langgevelboerderij nader aangeduid als 'karakteristiek', waarmee de cultuurhistorische en architectonische waarde onderstreept wordt. Het feit dat de initiatiefnemer heeft aangegeven het pand te willen behouden en restaureren, is een positieve ontwikkeling ten aanzien van cultuurhistorie in het gebied. Met de bewoning van het pand krijgt de langgevelboerderij ook een duurzame bestemming die de kans op behoud in de toekomst vergroot. Het in 'oude luister' herstellen van de langgevelboerderij met erf is eveneens passend en welkom in de omgeving. Ten westen van Sint Agatha wordt de omgeving gekenmerkt door het klooster Sint Aegten (sinds 1315), de Maas, de Maasdijk, het Maasheggenlandschap, de karakteristieke boerderij Van den Boschweg 5 en diverse monumentale bomen in de kloostertuin en de Hofsestraat. De overtollige agrarische bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde en met het verwijderen hiervan krijgt het erf meer het karakter zoals dat oorspronkelijk aanwezig was. De beoogde erfbeplanting wordt gerealiseerd met het oog op de vroegere situatie en er worden gebiedseigen plantensoorten gebruikt. Voor wat betreft de woning Van den Boschweg 9 geldt dat de bestaande situatie ruimtelijk gezien nauwelijks verandert en dat er ook geen cultuurhistorische waarden in het geding komen.

Op het gebied van archeologie kan gesteld worden dat er geen bebouwing wordt toegevoegd, enkel verwijderd. De grond wordt niet dusdanig geroerd dat het archeologisch bodemarchief in gevaar komt. Bovendien worden de beschermingsmaatregelen uit het vigerende bestemmingsplan (dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5) overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het plan rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Ook is het plan uitvoerbaar op het gebied van archeologie.

5.2.5 Kabels en leidingen

Teneinde een goede beoordeling te maken voor de vele functies binnen een plangebied, is het noodzakelijk inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen.

Het dient te gaan om kabels en leidingen met een planologische functie, zoals:

- Aardgastransportleiding.
- Brandstoftransportleiding.
- Hoogspanningsmasten en -leidingen.
- Straalpaden.

In het plangebied bevinden zich geen van de bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn. Wel zijn er in het plangebied kabels en leidingen die geen planologische functie hebben. De bestaande woning nr. 9 blijft gehandhaafd en hier verandert de situatie niet. De woning nr. 7 zal opnieuw worden aangesloten op kabels en leidingen. Dit levert geen problemen op. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar voor wat betreft kabels en leidingen.

5.3 Economische aspecten

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

In onderhavig plan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, aangezien de kosten van het plan anderszins verzekerd zijn. Er is sprake van een particulier initiatief, waarbij agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd wordt en een historische langgevelboerderij in oude staat hersteld wordt. De kosten van de realisatie hiervan, alsmede de kosten voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt ook de eventuele planschade geregeld. Deze overeenkomst vormt voldoende onderbouwing om af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Het initiatief wordt daarmee voldoende financieel haalbaar geacht.

5.4 Handhaafbaarheid

De gemeente Cuijk heeft haar beleid ten aanzien van toezicht en controle op regelgeving vastgelegd in het 'Integraal Handhavingsbeleidsplan 2011-2014'. Het handhavingsbeleid moet leiden tot gemeentebrede, gestructureerde en integrale handhaving. Het betreft een beleidscyclus, waarbij de monitoring van de uitvoering van de handhaving kan leiden tot bijstelling van het beleid. Het beleidsplan initieert een lerende organisatie, waarbij de kwaliteit van de handhaving toeneemt en de uitvoering van de handhaving steeds efficiënter wordt.

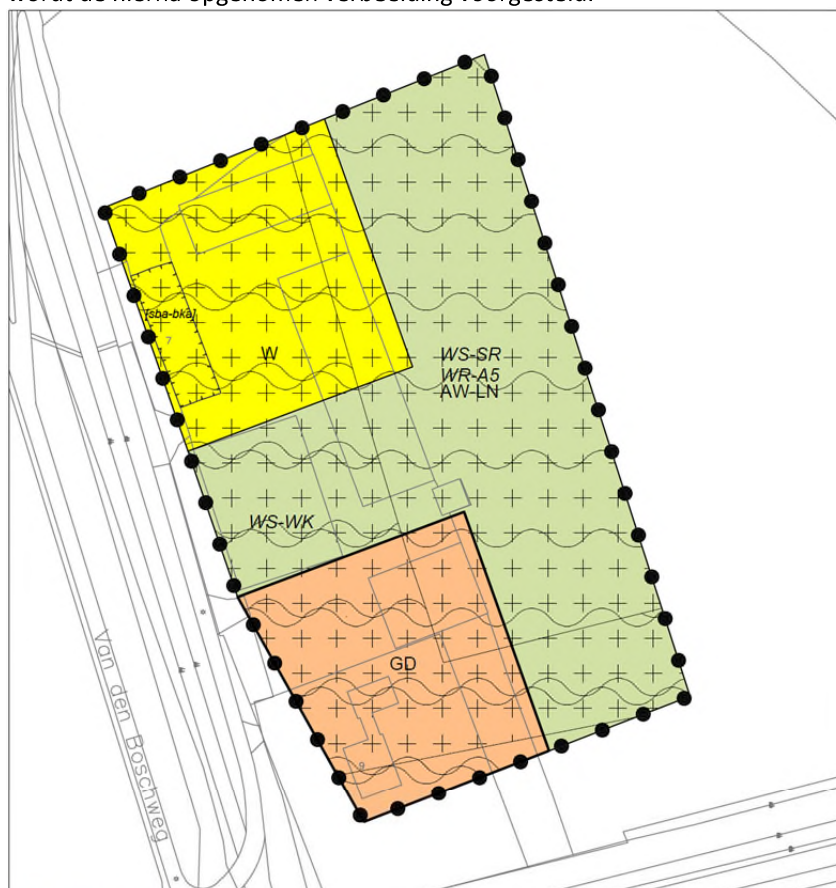
Bij handhaving wordt onderscheid gemaakt tussen preventieve en repressieve handhaving. Onder preventieve handhaving wordt in eerste instantie verstaan: het houden van toezicht. Daarnaast is ook goede informatievoorziening en gerichte voorlichting aan de burger van belang. De kwaliteit van verleende vergunningen staat voorop. Daarnaast dient ook aandacht besteed te worden aan de actualiteit en de handhaafbaarheid van verordeningen, vergunningen en bestemmingsplannen. Indien wordt afgeweken van geldende regelgeving en er dus sprake is van illegale activiteit(en) zal repressieve handhaving worden toegepast. Dit kan bestuursrechtelijk, strafrechtelijk of privaatrechtelijk van aard zijn.

In het geldende handhavingsbeleidsplan zijn, op basis van een uitgevoerde risicoanalyse, voor alle gemeentelijke handhavingstaken met betrekking tot de fysieke leefomgeving prioriteiten gesteld. In het handhavingsbeleidsplan wordt nader ingegaan op de verschillende vormen van handhaving (nalevingsstrategie, preventiestrategie). Er zijn ook beleidsregels ten aanzien van gedogen opgenomen in het plan. Dit bestemmingsplan biedt juridisch-planologische kaders waaraan kan worden getoetst.

Hoofdstuk 6 Voorstel verbeelding en wijze van bestemmen

6.1 Voorstel verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Voor onderhavige situatie wordt de hierna opgenomen verbeelding voorgesteld.



LEGENDA

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 AW-LN Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden

 GD Gemengd

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 5

 WS-SR Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

 WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

 overige zone - boom- en vaste plantenteelt categorie 1

 overige zone - dassencorridor

 overige zone - radarverstoringsgebied

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - bijzonder karakteristiek

Overig

 ondergrond

6.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen waarbij de woonfunctie wordt neergelegd, met daarbij een specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzonder karakteristiek' voor de te restaureren langgevelboerderij;
- Gemengd waarbij de woonfunctie wordt neergelegd, die meer is gericht op voormalige agrarische bedrijfswoningen;
- Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden waarbij de agrarische functie wordt neergelegd;
- Waarde - Archeologie (dubbelbestemming) waarbij de bescherming van het archeologisch bodemarchief wordt neergelegd;
- Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed (dubbelbestemming) waarbij de bescherming van de waterstaatkundige functie wordt neergelegd;
- Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming) waarbij de bescherming van de waterstaatkundige functie wordt neergelegd.

Naast de hiervoor genoemde bestemmingen liggen er over het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen:

- 'dassencorridor' waarbij geen hekwerken en rasters gebouwd mogen worden die de doorgang van dassen beperken;
- 'radarverstoringsgebied' waarbij geen bebouwing hoger dan 105 m boven NAP gerealiseerd mag worden;
- 'boom- en vaste plantenteelt categorie 1' waarbij geen boom- en vaste plantenteelt mag plaatsvinden.

De in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" opgenomen gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'zonering natura2000-gebied', 'groenblauwe mantel' en 'intensieve veehouderij' komen te vervallen in het plangebied. De regelgeving behorend bij deze gebiedsaanduidingen zijn namelijk niet van toepassing op het nieuwe gebruik als burgerwoningen met woonerf.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Uitkomst digitale watertoets

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Verslag inspraak en vooroverleg separaat bestemmingsplan



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement