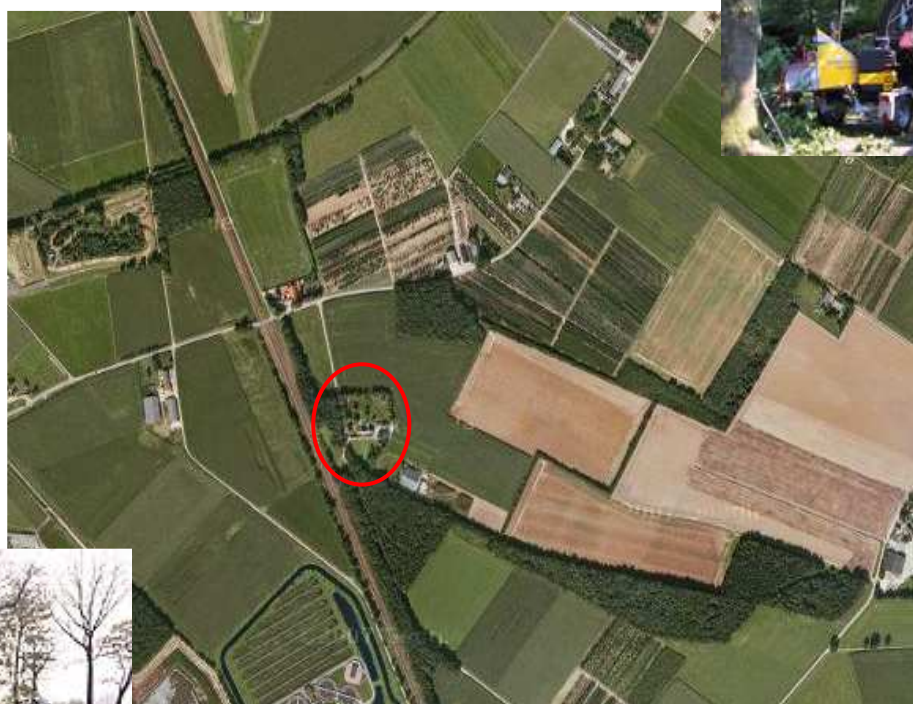


BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED ST. AGATHA, DODENBERG 1'

GEMEENTE CUIJK



Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan 'Buitengebied St. Agatha, Dodenberg 1'

- Toelichting
Bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE03-RTB00001-01A
REG03-RTB00001-01A
TEK03-RTB00001-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1684.18BPdodenberg1-VA01

Rosmalen, februari 2011

Vastgesteld: 28 februari 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Leeswijzer toelichting	1
2	HUIDIGE SITUATIE	3
3	BELEID	5
3.1	Provinciaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	8
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	11
4.1	Flora en fauna	11
4.2	Water	12
4.3	Milieuaspecten	13
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	15
5	AFWEGING	17
6	DE BESTEMMINGEN	19
6.1	Het juridische plan	19
6.2	Juridische planopzet	19
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	21
8	PROCEDURE	23

Bijlage 1 Eindverslag inspraak en wettelijk vooroverleg

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen

Bijlage 3 Geluidsonderzoek



Figuur: Ligging topografische kaart



Figuur: Ligging luchtfoto

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen waarmee het perceel op de Dodenberg 1 te Sint Agatha van Arts Boomverzorging, kadastraal bekend als gemeente Cuijk sectie C nummers 281 en 282 in Cuijk met een bestemming 'Woondoeleinden' ontwikkeld kan worden tot een hovenier/bomenrooibedrijf c.q. boomverzorgingsbedrijf.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'. Om de nieuwvestiging (legalisatie) van een hoveniersbedrijf planologisch mogelijk te maken dient het perceel de bestemming 'Bedrijf – Hovenier/bomenrooibedrijf' te krijgen. Het betreft dat deel van het plangebied dat alleen voor de bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt inclusief de bedrijfswoning.

Op het perceel bevinden zich een woning, en bedrijfsbebouwing ten behoeve van de hovenier/het bomenrooibedrijf. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is ongeveer 350 m². Het bedrijf is op het perceel gevestigd sinds 1991. Voor zover aangetoond kan worden dat de bedrijfsactiviteiten aanwezig waren op het moment van het verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan (1999) vallen zij onder het overgangsrecht. Deze betreft een schuur.

De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat de locatie gezien wordt als een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB). Het oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag maximaal 400 m² bedragen.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel is gelegen ten zuiden van de kern van Cuijk (gemeente Cuijk) en ten zuidwesten van de kern van Sint Agatha. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied en bedrijven. In de directe omgeving bevindt ten westen van het plangebied het spoorlijn Nijmegen-Venlo, ten zuiden van het perceel de N264 en ten westen de A73.

1.3 Leeswijzer toelichting

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van alle vigerende beleidsstukken voor de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft de planologische aspecten met betrekking tot het initiatief. In hoofdstuk 5 volgt de afweging die aan voorliggend bestemmingsplan is voorafgegaan. Hoofdstuk 6 omschrijft de juridische regeling voor het plangebied. Vervolgens volgt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid op het plan. Ten slotte komen in hoofdstuk 8 de procedure aan de orde.

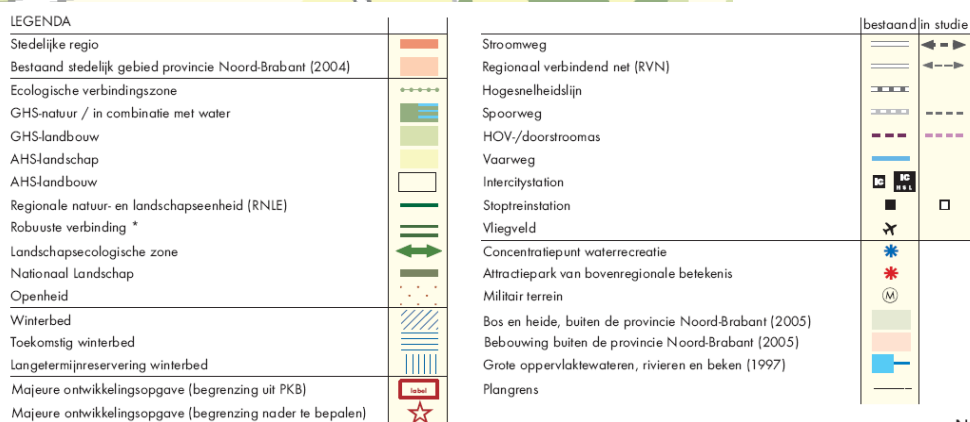
2 HUIDIGE SITUATIE

Het perceel is gelegen ten zuiden van de kern van Cuijk (gemeente Cuijk) en ten zuidwesten van de kern van Sint Agatha. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied en bedrijven. In de directe omgeving bevindt ten westen van het plangebied het spoorlijn Nijmegen-Venlo, ten zuiden van het perceel de N264 en ten westen de A73.

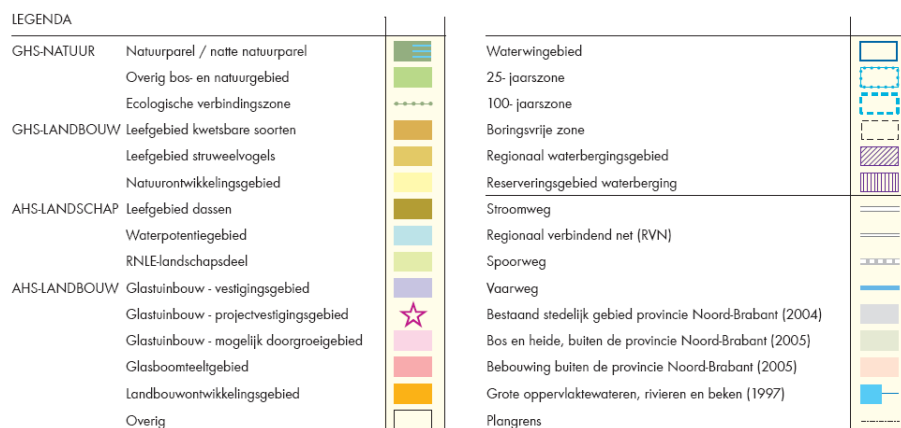
Op het perceel bevinden zich een woning, en bedrijfsbebouwing ten behoeve van de hovenier/het bomenrooibedrijf. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is ongeveer 350 m². Het bedrijf is op het perceel gevestigd sinds 1991. Voor zover aangetoond kan worden dat de bedrijfsactiviteiten aanwezig waren op het moment van het verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan (1999) vallen zij onder het overgangsrecht. Deze betreft een schuur. Alle illegale bouwwerken en gebouwen zijn afgebroken en verwijderd. De bedrijfsactiviteiten vallen onder het overgangsrecht.



Figuur: Uitsnede Interimstructuurvisie Noord-Brabant



Figuur: Uitsnede Paraplunota Noord-Brabant



3 BELEID

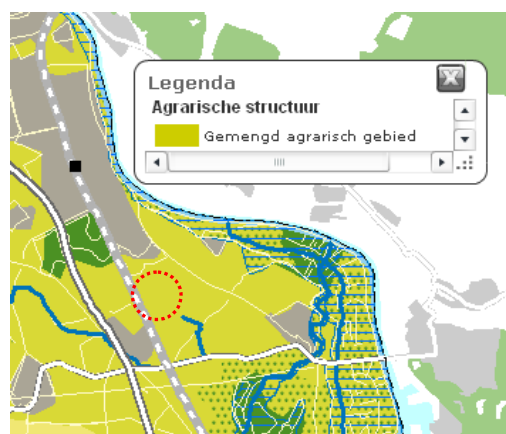
3.1 Provinciaal beleid

Ontwerp Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte

De provincie werkt aan een nieuwe structuurvisie RO. Gemeenten krijgen meer ruimte om afwegingen te maken. De provincie zet een aantal ontwikkelingen zelf in gang en stelt vooraf kaders aan gemeenten. De planning is om de nieuwe structuurvisie aan het eind van 2010 vast te stellen. Momenteel worden alle inspraakreacties verwerkt.

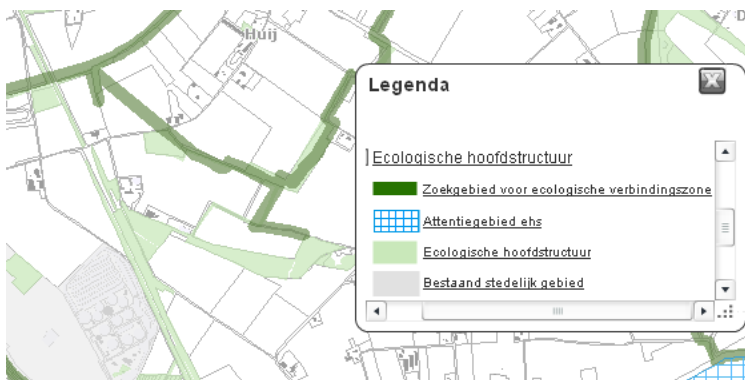
Op de structurenkaart van de ontwerpversie van de Structuurvisie maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Agrarische structuur – Gemengd agrarisch gebied'. Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe mantel (waar ook het plangebied in is gelegen) is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Binnen het overige gemengde gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.



Uitsnede plangebied kaart Ontwerp-Structuurvisie

De Verordening Ruimte zal gefaseerd in werking treden. Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld. Deze is op 1 juni 2010 in werking getreden. De eerste fase bevat onderwerpen die niet ter discussie staan bij de herziening van de Interimstructuurvisie en is een juridische vertaling van bestaand beleid. Voor het plangebied betreft dit bijvoorbeeld het onderwerp Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Direct grenzend aan het plangebied ligt een bosstrook die onderdeel uitmaakt van de EHS.



Uitsnede plangebied kaart Verordening Ruimte fase 1, ecologische hoofdstructuur

Interimstructuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Met de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte is de Paraplunota komen te vervallen.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualiseringen van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

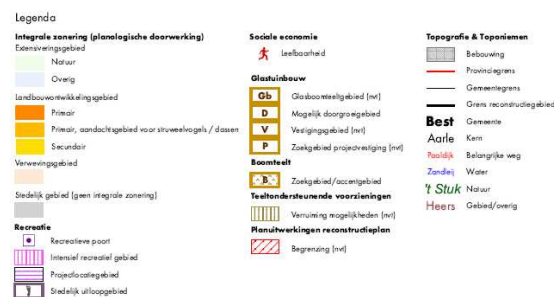
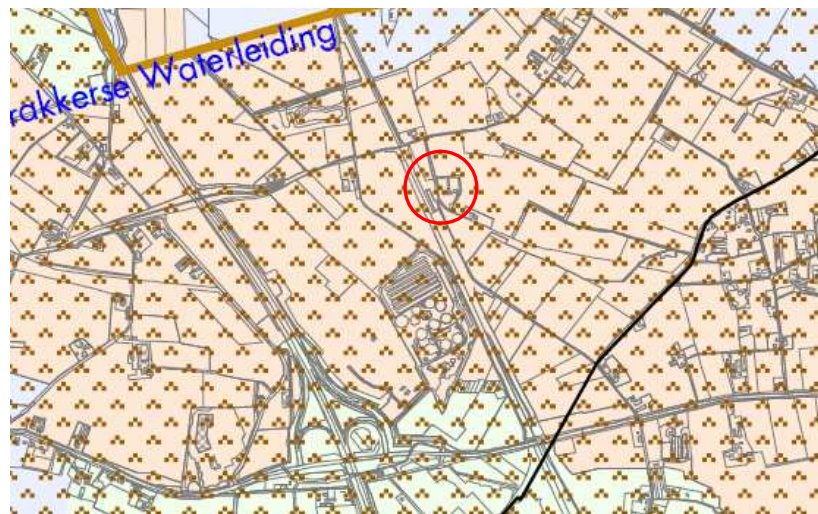
- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

Het plangebied is op de Interimstructuurvisiekaart aangeduid als AHS-landschap, leefgebied dassen.

Reconstructieplan Peel en Maas

Sint Agatha behoort tot het reconstructiegebied Peel en Maas. Het reconstructieplan Peel en Maas is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied Peel en Maas. Op plankaart 1: Omgevingskwaliteit worden geen bijzonderheden aangegeven. Op de plankaart 2: 'Sociale en Economische Vitaliteit' is het plangebied gelegen in 'verwevingsgebied' met een 'zoekgebied/accentgebied voor boomteelt'. Verwevingsgebieden zijn een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Peel en Maas heeft een sterke concentratie van boom- en vaste plantenteeltbedrijven. Boom- en vaste plantentelers krijgen steeds meer behoefte aan ondersteunende voorzieningen. Om duurzame ontwikkeling mogelijk te maken is een accentgebied boom- en vaste plantenteelt aangewezen.



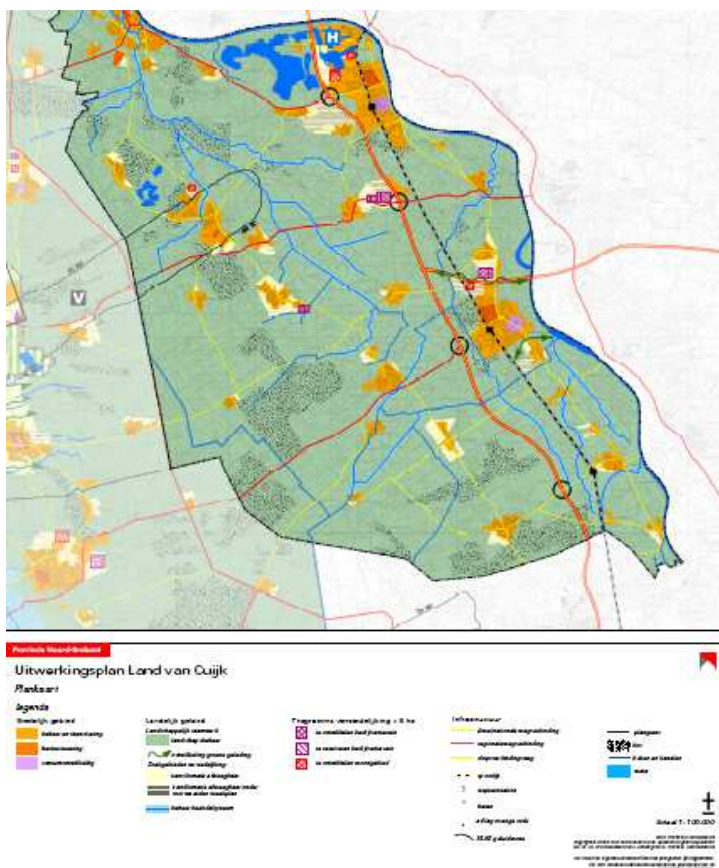
Figuur: Reconstructieplan Peel en Maas Plankaart 2: Sociale en economische vitaliteit

Uitwerkingsplan Land van Cuijk

De centrale doelstelling van het uitwerkingsplan is om een heldere en duidelijke ruimtelijke visie te ontwikkelen voor de gehele regio Land van Cuijk. Het is een ruimtelijk plan op regionale schaal, dat zowel een kader vormt voor de toetsing van gemeentelijke plannen als een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit plan is mede gebaseerd op een groot aantal bestaande beleidsdocumenten. Met betrekking tot het landschap zijn er aspecten/elementen toegevoegd aan het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Het plangebied valt binnen de aanduiding 'Landschappelijk raamwerk: landschapsbeheer'. In deze gebieden is het beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart.



Figuur: Uitsnede Uitwerkingsplan land van Cuijk

3.2 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk 1998' is vastgesteld door de raad van de gemeente Cuijk in juni 1998. Het buitengebied van de gemeente Cuijk, na de gemeentelijke herindeling die in 1994 zijn beslag heeft gekregen, omvat de buitengebieden van de voormalige gemeenten Haps, Cuijk en Sint Agatha en Beers.

Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'.

Met betrekking tot VAB's geeft het bestemmingsplan aan dat er gestreefd wordt naar voorkoming van functiewijzigingen die een verdere beperking van het landbouwkundige gebruik met zich meebrengt. Het bedrijf kan niet worden gezien als een agrarisch verwant bedrijf (hoveniersbedrijf).

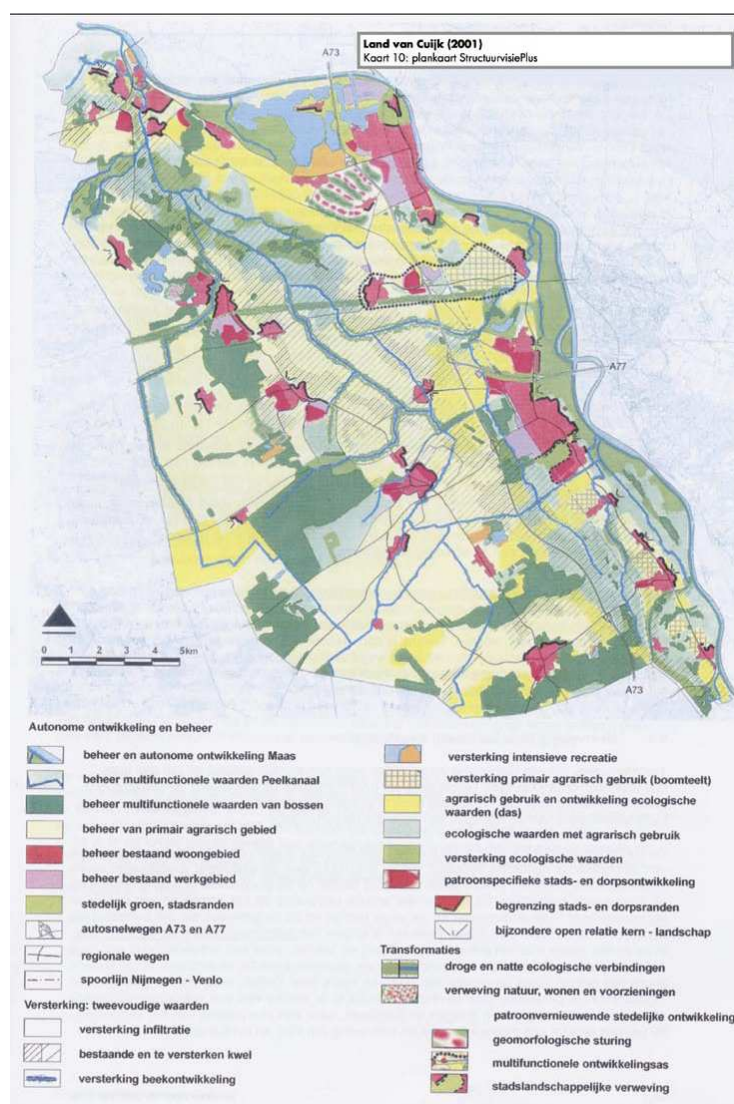
In de gemeente Cuijk bevinden zich een aantal niet-agrarische bedrijven, die te onderscheiden zijn in bedrijven met een agrarisch aanverwante activiteit en bedrijven zonder een directe binding aan het buitengebied. Hoveniersbedrijven vallen onder deze bedrijfscategorie. Het behoort tot de gemeentelijke taak om voor reeds ter plaatse gevestigde bedrijven een planologisch klimaat te creëren waarin voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten in redelijkheid mogelijk blijft.

Het bedrijf is geen agrarisch verwant bedrijf en niet aan het buitengebied gebonden. Echter, het is wel passend in de omgeving vanwege de aard van het bedrijf.

StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk is in 2001 vastgesteld. De StructuurvisiePlus biedt een duurzaam en kwalitatief georiënteerd ruimtelijk kader waarmee sturing wordt gegeven aan de regionale ontwikkelingen. Een belangrijke bouwsteen van de StructuurvisiePlus Land van Cuijk is het Structuurbeeld. Het Structuurbeeld geeft op basis van de onderkende ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk. Het Structuurbeeld fungeert als het integrale ruimtelijke kwaliteitskader. Op de Structuurbeeld van het Land van Cuijk valt de initiatieflocatie onder 'versterking primair agrarisch gebruik (boomteelt)'.

Het onderhavig initiatief past binnen de doelstellingen van de StructuurvisiePlus Land van Cuijk.

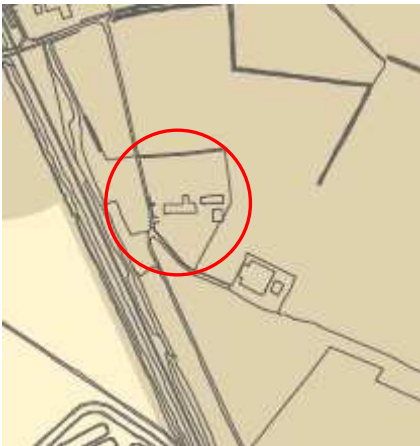


Figuur: structuurbeeld StructuurvisiePlus Land van Cuijk

Archeologisch Beleidsplan Cuijk

Het Archeologisch Beleidsplan Cuijk is vastgesteld op 11 mei 2009 en geeft inhoud aan de wijze waarop de gemeente Cuijk met archeologie wil omgaan. Hierbij hebben ze een kader geschetst waarmee ze op het grensvlak tussen Ruimtelijke Ordening, de bouw en archeologie kunnen werken. Daarnaast bieden ze met dit kader de richtlijnen voor uitwerking van het archeologisch beleidskader in bestemmingsplannen.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk is het plangebied aangegeven als 'niet gekarteerd'. Dit als gevolg van een aanpassing van de gemeentegrens. De direct aangrenzende waarden van het plangebied betreft een gebied met 'lage archeologische verwachting' en een gebied met een 'lage archeologische verwachting of archeologische waarde 5 (2.500 m²)'. Voor het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze toelichting.



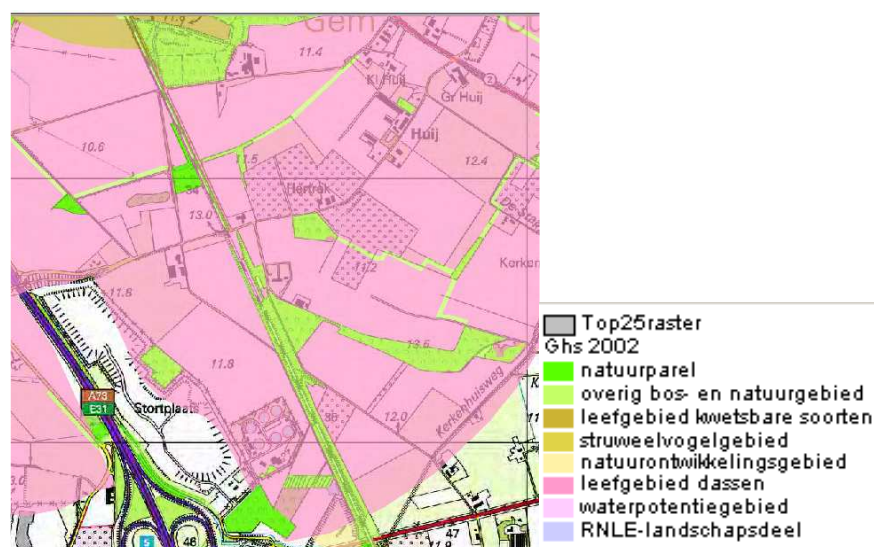
Uitsnede archeologische beleidskaart

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de bebouwde kernen van Sint Agatha, Oeffelt en Haps en bestaat uit bebouwing, verharding, oppervlakte water, structureel groen en tuin. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. In dat kader heeft voor voorliggend plan een eerste verkenning van natuurwaarden plaatsgevonden. Verder bevindt er zich in de directe omgeving van het plangebied natuur, die valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS). Het plangebied en de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als Agrarische hoofdstructuur (AHS)-leefgebied dassen.



Figuur: EHS gebieden in de omgeving van het plangebied

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de legalisatie van een boomrooibedrijf (machineloods/houtopslag, houtsnipperopslag en vrijstaande machineloods). Op circa 200 m bevindt zich een dassenburcht. Gezien de afstand zal het gebied in de omgeving hooguit van belang zijn als foerageergebied. Echter, aangezien het bedrijf al geruime tijd (sinds 1991) aanwezig is en er geen sprake is van uitbreiding in voorliggend plan is de duurzame instandhouding van de burcht niet in het geding.

In het plangebied bevinden zich geen andere waarden dan hierboven besproken. Er zullen geen problemen zijn voor voorgestane legalisatie.

Conclusie

In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen zijn er geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

4.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze (6) uitgangsprincipes zijn verderop, samen met de wijze waarop hieraan wordt voldaan, vermeld. De principes zijn van belang als vertrekpunt voor het overleg tussen initiatiefnemer en de waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

De gemeente Cuijk is momenteel bezig met het opstellen van een waterplan: 'Waterplan Land van Cuijk'. In dit waterplan staan de maatregelen voor al het aanwezige water in de gemeente.

Het initiatief betreft onder meer de legalisatie van enkele bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen, namelijk: een machineloods/houtopslag, betonnen opslagbak voor houtsnippers en een vrijstaande machineloods. De oppervlakte van het totaal aantal bedrijfsgebouwen binnen het plangebied bedraagt circa 265 m². Omdat de te legaliseren bedrijfsgebouwen reeds aanwezig zijn, neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie niet toe.

Afvalwater

Door legalisatie van de bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen neemt de hoeveelheid afvalwater niet toe. De afvoer van afvalwater blijft dus ongewijzigd.

Hemelwater

Omdat de bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen reeds aanwezig zijn neemt de hoeveelheid verharding ten opzichte van de huidige situatie niet toe. Het hemelwater afkomstig van de daken en terreinverharding infiltreert momenteel volledig binnen het plangebied. Deze situatie blijft ongewijzigd. Een deel van het water infiltreert via een oude waterput en een ander deel via een greppel. Zowel de waterput als de greppel bevinden zich op het eigen terrein. Voor de verwerking van hemelwater vanaf de (illegale) bouwwerken is een minimale bergingscapaciteit van 13 m³ nodig. Het waterschap adviseert om te onderzoeken of deze ruimte aanwezig is in de bestaande greppels en in de waterput. Indien nodig dient deze bergingscapaciteit aangevuld te worden. Deze bergingscapaciteit is binnen het plangebied aanwezig.

Uitgangsprincipes

Hierna volgen de eerder genoemde beleidsmatige uitgangsprincipes van het waterschap en de wijze waarop hier binnen het plangebied aan wordt voldaan.

1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het hemelwater blijft binnen het plangebied, waar het infiltreert. Hiermee blijft dit gescheiden van het afvalwater. Deze bergingscapaciteit is binnen het plan aanwezig.

2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Het hemelwater infiltreert volledig binnen het plangebied. Zie: hierboven.

3 Hydrologisch neutraal bouwen

Door de ontwikkelingen/legalisatie neemt de afvoer van hemelwater uit het plangebied niet toe. Het hemelwater infiltreert volledig binnen het plangebied.

4 Water als kans

Door hemelwater te laten infiltreren via greppels (wat in deze situatie deels gebeurt) zijn de natuurlijke waterstromen zichtbaar. Dit draagt bij aan de bewustwording van deze natuurlijke waterstromen.

5 Meervoudig ruimtegebruik

Greppels maken ook deel uit van de terreininrichting en kunnen naast de functie van infiltratievoorziening een esthetische functie vervullen.

6 Voorkomen van vervuiling

Voor zo ver bekend, is binnen het plangebied geen sprake van uitlogende materialen.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de beleidsmatige uitgangsprincipes van Waterschap Aa en Maas. Deze waterparagraaf is toegezonden aan het waterschap. Er is een positief reactie op gegeven op 3 oktober 2008.

4.3 Milieuaspecten

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een tweetal risicovolle inrichtingen. Ter hoogte van de Dodenberg 3 bevindt zich een opslagplaats van propaan. Ten noorden van het plangebied bevindt zich eveneens een opslagplaats van propaan. Het initiatief bevindt zich buiten de terreingrens van de opslagplaats aan de Dodenberg 3. Het initiatief betreft geen gevoelig object aangezien het een hoveniersbedrijf betreft. Derhalve leveren de aanwezige risicovolle inrichtingen geen belemmeringen op voor voorgestane legalisatie.

Er bevindt geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water. Op 30 m van de grens van het plangebied ligt een gastransportleiding (Z-518-05-KR-003). De leiding heeft een diameter van 6 inch, een werkdruk van 40 bar en een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 m. De leiding vormt geen belemmering voor realisatie van het plan¹.

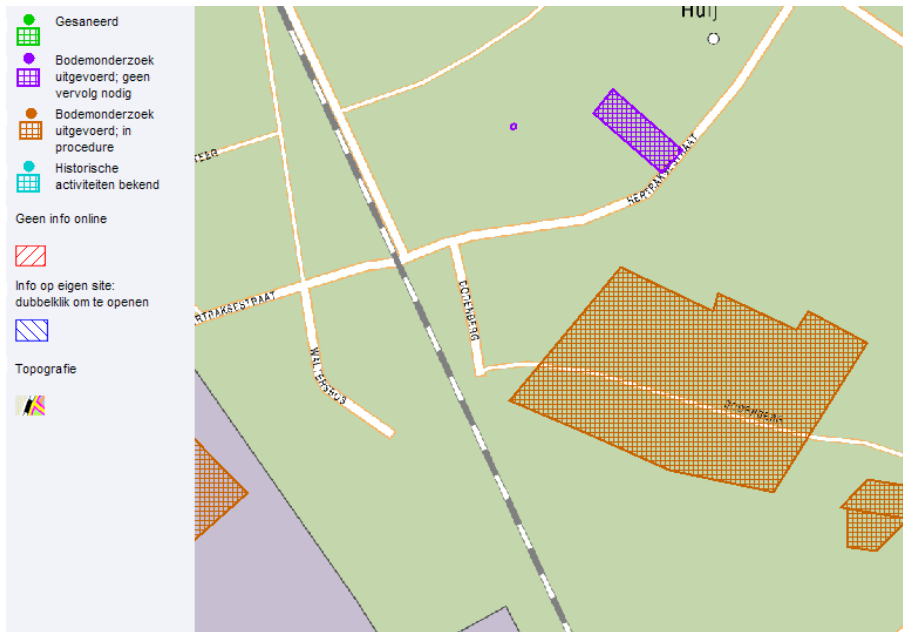


Figuur: Risicokaart Noord-Brabant

¹ Informatie N.V. Nederlandse Gasunie, inspraakreactie 5 maart 2010

Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van een locatie inzichtelijk worden gemaakt. Het betreft de legalisatie van de aanwezige bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en de bedrijfsactiviteiten. Het bodemloket laat zien dat er geen verdachte gebieden zijn binnen het plangebied. Hierdoor wordt een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.



Figuur: Bodemloket

Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn.

In de op het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Het betreft de legalisatie van bedrijfsgebouwen van een hoveniersbedrijf. Er zal niet in betekende mate worden bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Derhalve zal er geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van een nieuwe woning binnen de zone van een weg. Uitzondering daarop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Door het plangebied loopt de 50 dB(A) geluidscontour voor verkeerslawaaï (voor het spoor Nijmegen-Venlo).

Het betreft hier de nieuwvestiging (legalisatie) van enkele bedrijfsgebouwen ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Hierdoor zullen er geen gevolgen zijn vanuit het aspect geluid op het initiatief. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Daarnaast is in november 2010 onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de omgeving door de akoestisch relevante activiteiten van het bedrijf Arts. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat door de activiteiten van het bedrijf geen (onacceptabele) hinder wordt verzaakt op woningen van derden.

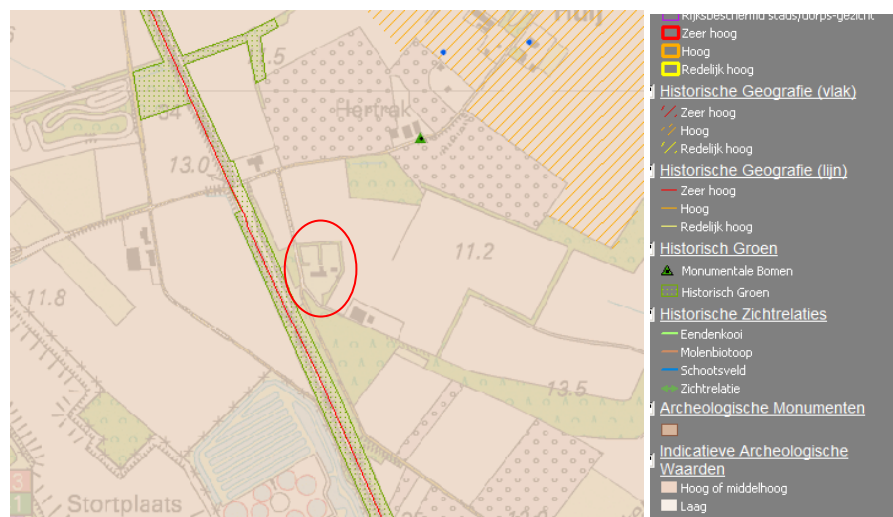
Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich (agrarische) bedrijvigheid en agrarisch gebied. Het hoveniersbedrijf zal weinig overlast veroorzaken voor omliggende bedrijven en brengt geen risicocontour met zich mee. Omliggende bedrijven zullen niet voor beperkingen zorgen voor het voorgestane initiatief. De milieuhygiënische situatie wijzigt daarom als gevolg van het initiatief niet.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant (2006) zijn in het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Daarnaast vindt er geen ontwikkeling plaats aangezien het om een legalisatie van bestaande bedrijfsgebouwen gaat. Derhalve zijn er geen consequenties ten aanzien van het aspect cultuurhistorie.



Figuur: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn bodemverstoringen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk is het plangebied aangegeven als een gebied met een 'lage archeologische verwachting of archeologische waarde 5 (2.500 m²)'. In haar gemeentelijke archeologiebeleid heeft de gemeente in dat laatste type gebied (lage archeologische verwachting of archeologische waarde 5 (2.500 m²)) de norm vastgesteld op een oppervlakte van 2.500 m² en een diepte van 50cm. Voor bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Bodemverstoringen die daaronder blijven (kleiner dan 2.500 m² of minder diep dan 50cm) zijn daarmee dus uitgesloten van een archeologische onderzoeksplicht.

In het plangebied vinden geen bodemverstoringen plaats aangezien het om een legalisatie van bestaande bedrijfsgebouwen gaat. Op basis van het voorgaande dient daarom geen archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

5 AFWEGING

Teneinde de bedrijfsgebouwen op te kunnen richten (legaliseren) is een wijziging van de bestemming nodig van 'Woondoeleinden' naar 'Bedrijf – Hovenier/bomenrooibedrijf'. Het is nodig om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de oprichting van de bedrijfsgebouwen mogelijk is. Daartoe is voorliggend plan opgesteld.

Gemeente

Dit plan past inhoudelijk binnen het gemeentelijk beleid.

Het gaat om een wijziging van een woondoeleindenbestemming in een bedrijfsbestemming met bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de legalisatie van illegaal gebouwde bedrijfsbebouwing en de bedrijfsactiviteiten.

Overig beleid

Het initiatief past binnen het beleid uit Interimstructuurvisie en het Reconstructieplan. Deze plannen vormen geen bezwaar voor het initiatief.

De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief.

Natuur, landschap, water en milieu

Vanuit het oogpunt van natuur, landschap, water, cultuurhistorie, archeologie en diverse milieuaspecten, brengt het initiatief geen problemen met zich mee. De aanwezige waarden zullen niet worden aangetast.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het betreffende gebied. Het betreft hier een nu voor agrarisch doeleinden bestemd perceel, dat feitelijk overwegend recreatief gebruikt wordt met nevens geschikt ook agrarische activiteiten. Dit bestemmingsplan zal de huidige feitelijke situatie met bijbehorende wensen voor de komende 10 jaar gaan regelen.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Verder is ook aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 en bij het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'.

6.2 Juridische planopzet

Het perceel waar recreatieve voorzieningen zijn toegestaan, heeft de bestemming 'Bedrijf – Hovenier/bomenrooibedrijf' gekregen. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming zijn de toegestane activiteiten alsmede de nadere bouw- en gebruiksregels opgenomen. Het bestemmingsvlak is ingetekend op basis van de huidige situatie van het perceel. De gebouwen moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De groenstrook aan de zuidzijde is bestemd tot 'Groen'.

Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (waarde archeologie - 5 uit het beleidsplan van de gemeente Cuijk). Voor het plangebied is daarom een dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 5' met bijbehorende regeling opgenomen. Hiervoor geldt een aanlegvergunningplicht voor werkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Voor het gebied wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van indicatieve aanwezige waarden.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Er is sprake van een particulier initiatief. Er zullen voor de gemeente geen kosten aan verbonden zijn.

8 PROCEDURE

Algemeen

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het legaliseren van de illegaal gebouwd bouwwerken en het wijzigen van de bestemming van 'Wonen' naar 'Bedrijf – Hovenier/Bomenrooibedrijf'. De gemeente geeft via een bestemmingsplanwijziging een passende andere bestemming aan de locatie. Het bestemmingsplan zal worden aangepast dat de bestemming 'Bedrijf – Hovenier/Bomenrooibedrijf' van toepassing is in plaats van 'Wonen'.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied St. Agatha, Dodenberg 1' is in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties, in dit geval Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, VROM Inspectie Regio-Zuid en Waterschap Aa en Maas. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening 'Inspraakverordening Cuijk 2005' met ingang van 25 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website www.cuijk.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft iedereen mondeling of schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kunnen maken.

De resultaten van deze procedure zijn in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied St. Agatha, Dodenberg 1" met ingang van 16 september 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied St. Agatha, Dodenberg 1" is op 22 oktober 2010 één zienswijze ingediend.

De resultaten van deze procedure zijn in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied St. Agatha, Dodenberg 1' is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2011.

