

Toelichting bestemmingsplan

Buitengebied, Graafsedijk 19-21 Beers

NL.IMRO.1684.18BPgraafsedk1921-VA01

Projectlocatie

Graafsedijk 19-21 Beers

Omschrijving project

Herontwikkeling voormalige veehouderijlocatie
naar woningen

Projectnummer

DN76.R001

Datum rapportage

28 oktober 2019, versie 6

Opdrachtgever

Agrarisch bedrijf Martens V.O.F.
Graafsedijk 19
5437 NG Beers

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburg Relou
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-relou.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	7
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Cuijk 2030	13
3.3.2	Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2018-2030	14
3.3.3	Bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' en 'Buitengebied 2010, herziening 2016'	14
4.	Ruimtelijke aspecten	16
4.1	Natuur	16
4.1.1	Gebiedsbescherming	16
4.1.2	Soortenbescherming	17
4.2	Landschappelijke inpassing	18
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	19
4.3.2	Archeologische waarden	21
4.3.3	Aardkundige waarden	22
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	22
4.4.1	Verkeer en ontsluiting	22
4.4.2	Parkeren	23
5.	Milieuaspecten	24
5.1	Bodem	24
5.2	Water	25
5.3	Geurhinder	25
5.3.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	26
5.3.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	27
5.4	Bedrijven en milieuzonering	28
5.5	Geluid	30
5.5.1	Wegverkeerslawaaï	30
5.5.2	Industrielawaai	30
5.6	Luchtkwaliteit	30
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Volksgezondheid	33
6.	Waterparagraaf	36
6.1	Watertoets	36
6.2	Waterbeleid	36

6.3	Oppervlaktewater	37
6.4	Grondwater	38
6.5	Afvoer hemelwater	39
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.2	Economische uitvoerbaarheid	40
8.	Juridische verantwoording	41
8.1	Algemene opzet	41
8.2	Toelichting op de verbeelding	41
8.3	Toelichting op de regels	41

Bijlagen

- 1) Situatieschets beoogde situatie
- 2) Bouwhistorische verkenning
- 3) Landschappelijk inpassingsplan
- 4) Rapportage verkennend bodemonderzoek
- 5) Berekening V-Stacks Vergunning en Gebied

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige varkenshouderij op de locatie Graafsedijk 19–21 te Beers (hierna: het plangebied). De initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfswoningen te herbestemmen naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt een tweetal woningen toegevoegd, waaronder een woning in een cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het plangebied en een extra wooneenheid in de boerderij Graafsedijk 19.

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' (vastgesteld op 19 september 2011) en 'Buitengebied 2010, herziening 2016' (vastgesteld op 3 april 2017) van de gemeente Cuijk van toepassing. De locatie heeft in deze bestemmingsplannen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Binnen het bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Verder zijn de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van de vigerende bestemmingsplannen. De vestiging van het gewenste aantal woonfuncties kan niet binnen de regels plaatsvinden. Derhalve dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Onderhavige rapportage betreft de toelichting van het bestemmingsplan.

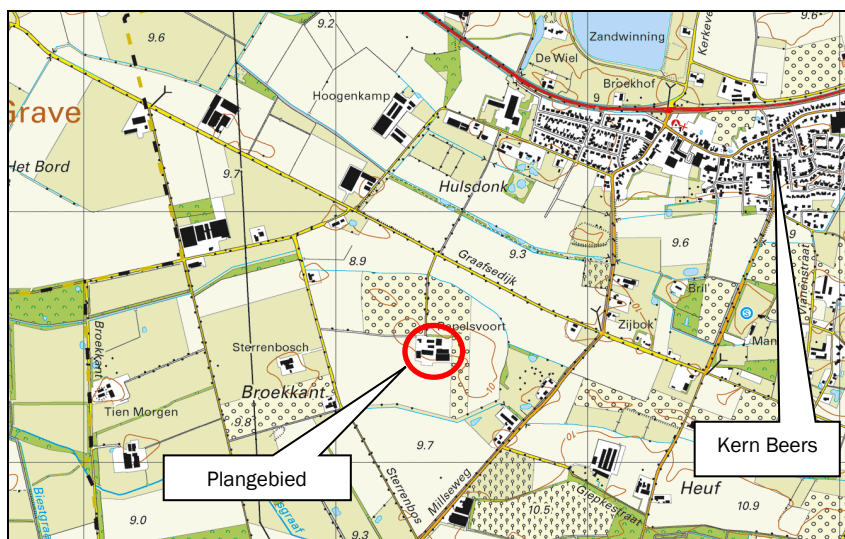
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Cuijk ten zuidwesten van de kern Beers (afstand circa 850 meter). De locatie bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Cuijk, sectie N, nummers 247, 248, 581 (gedeeltelijk) en 672 (gedeeltelijk).

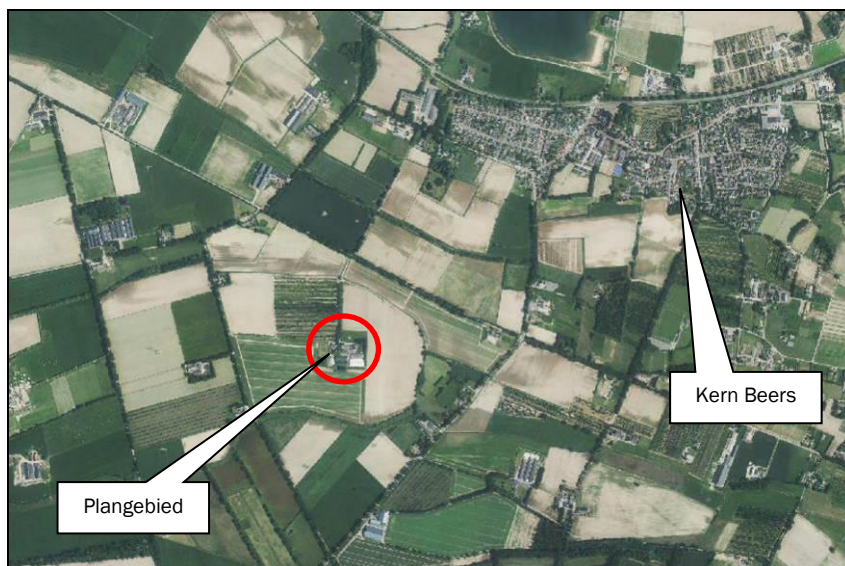
Het plangebied wordt ontsloten middels een uitrit op de Graafsedijk en wordt begrensd door kwekerijgronden van een naburige boomkwekerij.

De omgeving van het plangebied is agrarisch van aard. In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen, een enkel niet-agrarisch bedrijf en een aantal burgerwoningen.

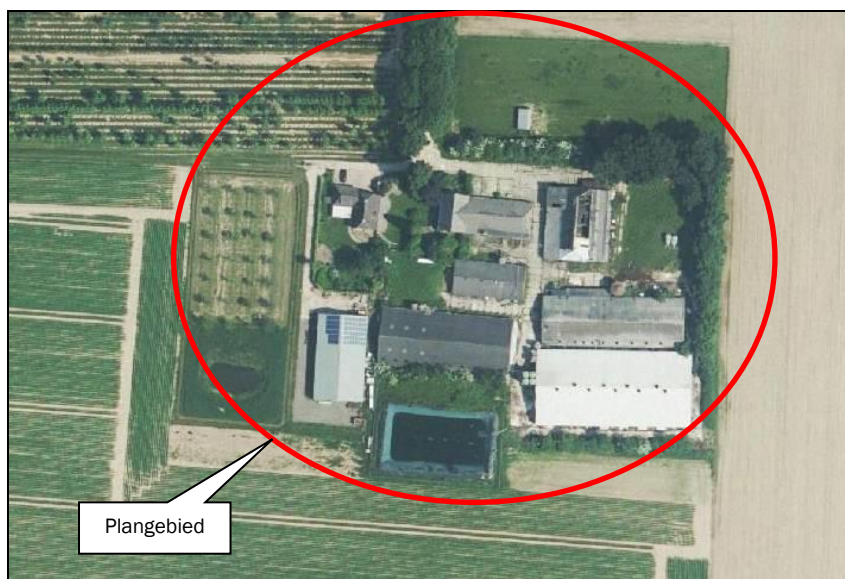
De volgende figuren tonen de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Luchtfoto plangebied in wijde omgeving



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

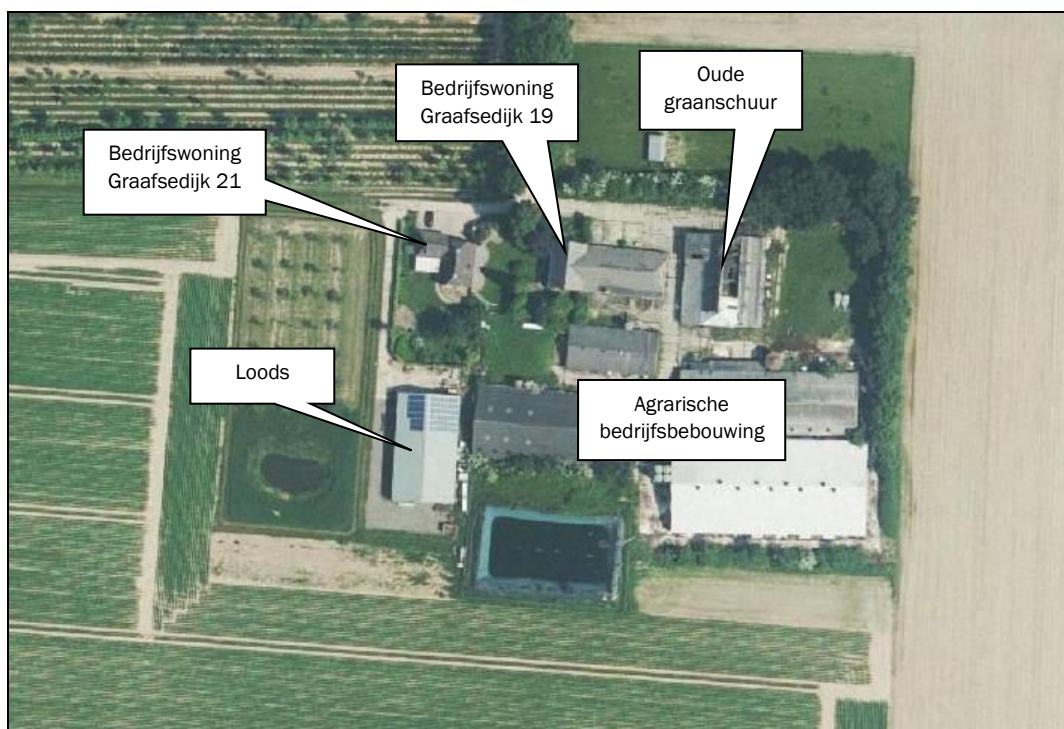
Binnen het plangebied bevindt zich een (voormalige) varkenshouderij. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 1,34 hectare.

Hierbinnen is de volgende bebouwing aanwezig:

- Twee bedrijfswoningen;
- Oude graanschuur (cultuurhistorisch waardevol);
- Bijgebouw (loods);
- Agrarische bedrijfsbebouwing (voormalige stallen).

De omgeving van het plangebied is agrarisch van aard. In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen, een enkel niet-agrarisch bedrijf en een aantal burgerwoningen.

De volgende figuur toont de bestaande situatie.



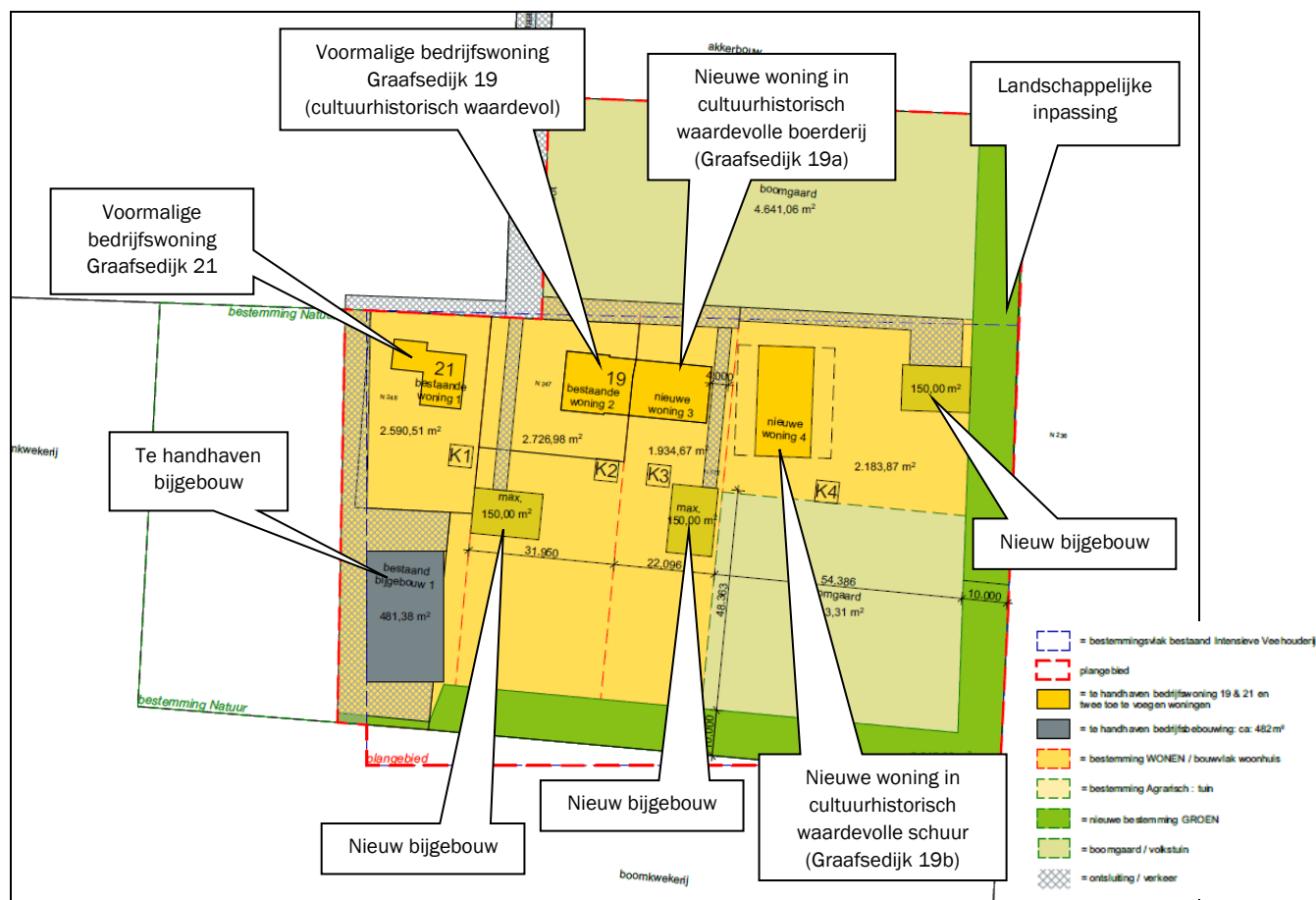
Figuur 4: Bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. De twee voormalige agrarische bedrijfswoningen worden herbestemd en krijgen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt een tweetal woningen toegevoegd, waaronder een woning in een cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het plangebied en een extra wooneenheid in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Graafsedijk 19. Ook deze woningen krijgen een woonbestemming.

Bij de woonbestemming Graafsedijk 21 blijft de bestaande loods van 480 m² behouden. Het gebruik van deze loods is privé-matig ten behoeve van de stalling van voertuigen (zoals auto, caravan en landbouwwerktuigen). Daarnaast wordt een gedeelte van de loods gebruikt als werkplaats. De bijgebouwen bij de woningen hebben in de beoogde situatie een oppervlakte van 150 m².

De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde situatie (zie ook bijlage).



Figuur 5: Uitsnede inrichtingsschets plangebied

Er wordt een intensieve veehouderij gesaneerd waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur). Dit levert een grote positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van de vigerende bestemmingsplannen. De wijziging naar de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning kan middels een wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan worden gerealiseerd (artikel 4.7.10).

Aangezien het plan uit meerdere ontwikkelingen bestaat (naast wijziging naar wonen ook toevoeging van woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en boerderijsplitsing) waarvoor niet alle onderdelen in een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, dient een volledige bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Stedenbouwkundige opzet hoofdbouw en bijgebouwen

De boerderij Graafsedijk 19 en bijbehorende schuur worden gesplitst in drie wooneenheden, wat mogelijk wordt gemaakt doordat de boerderij en de schuur samen een cultuurhistorische waarde hebben. Deze waarde is onderbouwd door middel van een bouwhistorische verkenning (zie bijlage).

De T-boerderij en de daarbij behorende langsdeelschuur vormen een cultuurhistorische zeer waardevol ensemble. Het is derhalve belangrijk om dit geheel goed te bewaren en waar nodig te herstellen.

Bij een splitsing van een boerderij mag bij elke wooneenheid een bijgebouw opgericht worden. Voor het behoud en herstel van het ensemble zijn twee zaken belangrijk: de vorm van het bijgebouw en de situering ervan ten opzichte van het hoofdgebouw.

De bijgebouwen krijgen een vorm die refereert aan de gebouwen die gewoonlijk rondom een boerderij stonden zoals een bakhuis, een hooiberg, een schop, een kippenhok, een varkenshok of een veldschuur. Sommige van deze gebouwen hoorden bij het woongedeelte te staan en andere hoorden typisch thuis bij het bedrijfsgedeelte.

Daarnaast is de situering ten opzichte van het hoofdgebouw belangrijk. Traditioneel stond het bakhuis aan de zijde van het woongedeelte op enige afstand van de boerderij. De hooiberg en de veldschuur stonden ook op enige afstand aan de zijde van het bedrijfsgedeelte. De afstand had alles te maken met het brandgevaar. Het schop en het varkenshok was meestal één gebouw, dat zich doorgaans dicht bij de boerderij bevond op de grens van woon- en bedrijfsgedeelte. Vaak stonden er bij de boerderij meerdere kippenhokken, die zich zowel bij het woongedeelte als bij het bedrijfsdeel bevonden. Deze laatste konden in de boomgaard staan en ook op enige afstand van zowel woon- als bedrijfsgedeelte.

Twee van de nieuwe bijgebouwen worden gesitueerd op een afstand van circa 20 meter van de woningen in de boerderij en de schuur, waarmee wordt afgeweken van de standaardafstand van maximaal 15 meter in het bestemmingsplan buitengebied. Deze grotere afstand is acceptabel vanuit oogpunt van het behoud en herstel van het ensemble, aangezien de vormgeving en uitstraling van de nieuwe bijgebouwen zullen aansluiten bij de vormgeving, uitstraling en situering van de gebouwen die van oudsher bij een boerderijensemble hoorden. Hierbij moet gedacht worden aan de vorm van een veldschuur kippenhok en hooiberg¹.

¹ Onderbouwing Schamp Bouwkundig Advies, 21 december 2018

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het nationale beleid bevat geen specifieke beleidsregels op ontwikkelingen als onderhavig initiatief, gezien de kleinschaligheid ervan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

De Ladder is van toepassing op plannen voor wonen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling ziet op de realisatie van twee extra woningen (de bedrijfswoningen zijn reeds bestaande woningen). Echter, voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen geldt dat er sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Er hoeft dan ook niet verder aan de Ladder te worden getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke

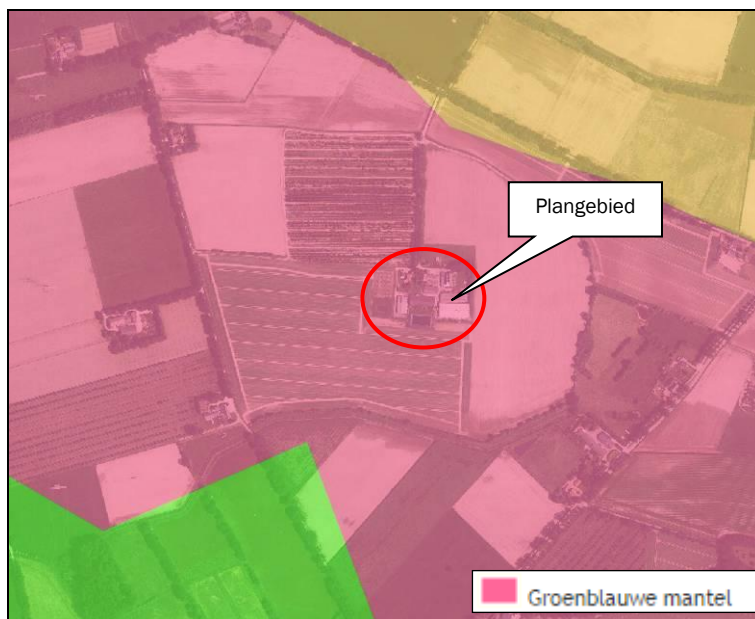
ordering 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijkertijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'.

In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

Daarnaast zet de provincie in op een groenblauwe structuur, gekoppeld aan het water- en natuursysteem van Brabant. Ook tussen grote stedelijke kernen streeft de provincie naar behoud en ontwikkeling van gebieden met waarden op het vlak van natuur en water. Het beleid in de groenblauwe structuur is tevens gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te bieden die daaraan bijdragen. Hiermee wil de provincie een positieve ontwikkeling bereiken in het functioneren van het watersysteem en in de biodiversiteit en daarmee ook de landschappelijke contrasten in Brabant versterken.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Naast deze functies is er binnen de groenblauwe mantel ook ruimte voor meer extensieve functies als wonen. De herbestemming van intensieve veehouderijlocaties naar wonen past binnen de beleidsvisie.

De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Alle wijzigingen nadien zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van 31 juli 2018.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is deels gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en deels binnen de structuur 'groenblauwe mantel'. Daarnaast is de locatie gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak en een aardkundig waardevol gebied (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede themakaarten 'Cultuurhistorie', 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' en 'Natuur en landschap'

Tot het gemengd landelijk gebied behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbidingszone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is voornamelijk gericht op behoud en vooral ontwikkeling van natuur, watersystemen en landschap. Het biedt ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van de natuur, water en landschap. Dit betekent dat ontwikkelingen verplicht een invulling moeten geven aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, voor mestbewerking en stalderingsgebied. Echter, de beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling van een veehouderij (juist van een sanering ervan), waardoor de bijbehorende regels niet van toepassing zijn.

Vanuit de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn de volgende regels op de ontwikkeling van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel;
- Artikel 6.7 Wonen in groenblauwe mantel;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;

- Artikel 7.7 Wonen in gemengd landelijk gebied;
- Artikel 21 Aardkundig waardevol;
- Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Artikel 3.1: regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand (agrarisch) bouwperceel. Hierbinnen worden vier woonbestemmingen gerealiseerd, binnen bestaande bebouwing; de voormalige bedrijfswoningen worden burgerwoningen en een tweetal nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de cultuurhistorisch waardevolle schuur en deel van de boerderij Graafsedijk 19 (als gevolg van splitsing).

Er wordt een intensieve veehouderij gesaneerd waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur). Dit levert een grote positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door middel van het aanbrengen van groen rondom de woningen. Deze beplanting vindt aansluiting op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat de Ladder niet van toepassing is op het planvoornemen.

De woningen worden middels de bestaande inrit ontsloten op de Graafsedijk.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De provinciale regels ten aanzien van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn vertaald in een afsprakenkader, waarin regionale afspraken zijn gemaakt tussen gemeenten in het Land van Cuijk en de provincie, onder de naam verwerkt in de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. In juli 2011 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het

landschap' uit de Verordening ruimte in werking getreden. In het RRO van juni 2012 is ingestemd met de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling en in het RRO van januari 2013 zijn deze uitgangspunten bekrachtigd in een bestuurlijke afspraak. Het afsprakenkader is in 2014-2015 bijgesteld en op 2 december 2015 vastgesteld.

De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant altijd van toepassing.

De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de Verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. In de notitie Toepassingsbereik en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing. Bij niet-planmatige ontwikkelingen is de tegenprestatie gerelateerd aan de impact:

- categorie 1: geen impact, geen tegenprestatie;
- categorie 2: beperkte impact, landschappelijke inpassing;
- categorie 3: grote impact, berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

De tweede woning in de bestaande boerderij en de nieuwe woning in de schuur vallen onder categorie 1, onderdeel 'Vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. De omzetting van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoningen naar de bestemming 'Wonen' (met behoud van één bijgebouw van circa 480 m²) valt onder categorie 2 'Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert'.

Op grond hiervan geldt er alleen een verplichting tot landschappelijke inpassing. De aan te brengen beplanting sluit aan bij de bestaande landschapsstructuur en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de verstorende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten.

Meer informatie over deze inpassing is opgenomen in paragraaf 4.2. Via de bestemming 'Groen' en 'Natuur' is de uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt bestuursrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en wordt tevens bestemd als 'Groen'. Daarnaast wordt middels een anterieure overeenkomst de aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing geborgd voor onbepaalde tijd. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

De verbetering van de kwaliteit van het landschap past binnen het landschappelijk beleid van de gemeente Cuijk.

Artikel 6.1: regels ter bescherming van de groenblauwe mantel

In artikel 6.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in de groenblauwe mantel dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden. Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de gebieden en stelt regels ter bescherming van deze gebieden. In de toelichting dient een verantwoording te worden opgenomen over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en

landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied (zie hoofdstuk 4).

Artikel 6.7 en 7.7 regels voor wonen in de groenblauwe mantel/gemengd landelijk gebied

Artikel 6.7 en 7.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bevat regels voor de functie wonen in de groenblauwe mantel respectievelijk in gemengd landelijk gebied.

In beginsel mogen geen woningen aan het buitengebied worden toegevoegd. Er wordt echter een aantal uitzonderingen gemaakt, onder andere ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Op basis van artikel lid 3b van de Verordening ruimte wordt vestiging van woonfuncties of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk gemaakt (waaronder karakteristieke boerderijen), indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Daarnaast is lid 5 van toepassing. Hierin is geregeld dat een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

In de beoogde situatie is enerzijds sprake van het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen Graafsedijk 19 en 21 als burgerwoning, die worden herbestemd als burgerwoning. Daarnaast is sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; de boerderij Graafsedijk 19 en de bijbehorende schuur kunnen als zodanig worden aangemerkt (zie cultuurhistorische verkenning in bijlage). De woonboerderij Graafsedijk 19 kan volgens de regels worden gesplitst in een tweetal wooneenheden. Daarnaast wordt in de waardevolle schuur een woonfunctie gevestigd. De voormalige varkensstallen (overtollige bebouwing) worden gesloopt. Door de beoogde ontwikkelingen blijft de waardevolle bebouwing behouden en wordt deze hersteld.

Artikel 7.1: beschrijving gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie met het toepassen van daarbij passende bestemmingen. De ontwikkeling dient een uitwerking te zijn van het te voeren beleid voor dat gebied, dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De ontwikkeling draagt bij aan de menging van functies en betreft een passende bestemming in het gemengd landelijk gebied. De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in het onderdeel ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen past binnen de doelen behorende bij het landelijk gebied. Tevens wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast in de omgeving, waarmee het een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 21: beschrijving aardkundig waardevol gebied

In artikel 21 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in een aardkundig waardevol gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de gebieden en stelt regels ter bescherming hiervan. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de aardkundige waarden en kenmerken van de gebieden aan de hand van de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving van het gebied wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezige aardkundige waarden van het gebied (zie paragraaf 4.3.3).

Artikel 22: beschrijving cultuurhistorisch vlak

In artikel 22 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in een cultuurhistorisch vlak dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de gebieden en stelt regels ter bescherming van deze gebieden. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de gebieden aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving van het gebied wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarde van het gebied (zie paragraaf 4.3.1).

Conclusie

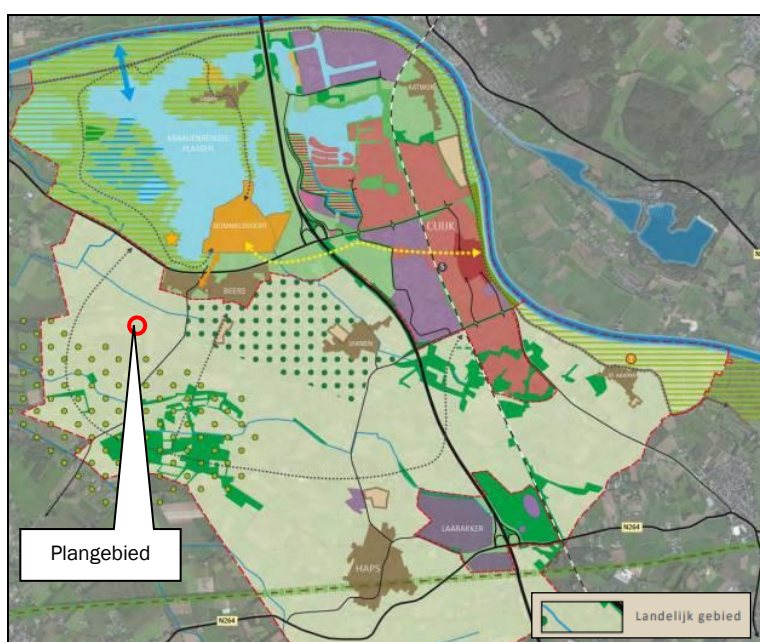
Het initiatief pas binnen de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cuijk 2030

De Structuurvisie Cuijk 2030 is op 16 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is het besef dat er ontwikkelingen plaatsvonden die niet alleen grote consequenties voor de gemeente hadden, maar die ook op een andere houding en rol vroegen bij de inrichting en gebruik van de ruimte. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cuijk. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Cuijk op het gebied van recreatie en toerisme, wonen en leefbaarheid en werken en economie.

Het plangebied is gelegen binnen het 'Landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Cuijk'

Voor het beleid ten aanzien van burgerwoningen in het landelijk gebied (buiten de kernen) wordt aangesloten bij het beleid zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

3.3.2 Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2018-2030

In de raadsvergadering van 19 december 2011 is het meerjarenwoningbouwprogramma voor de periode 2012-2027 voor de gemeente Cuijk vastgesteld. Omdat een woningbouwprogramma onder andere onderhevig is aan de werking van vraag en aanbod op de woningmarkt, dient er dan ook sprake te zijn van een regelmatige actualisatie. Derhalve heeft de gemeenteraad een basiswoningbouwprogramma voor de periode 2018-2030 op kernniveau vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van het Woningbouwprogramma van de gemeente Cuijk 2012-2027 (vastgesteld op 19 december 2011). In de actualisatie is de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017 van de provincie Noord-Brabant betrokken.

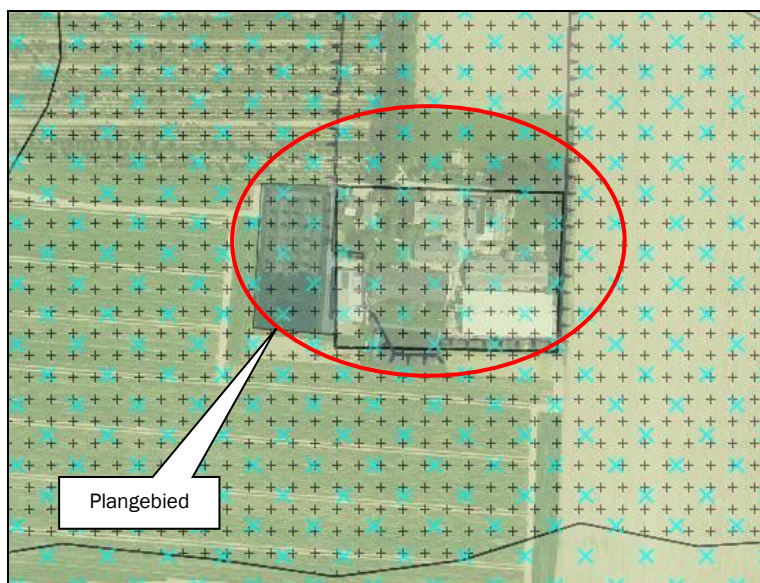
Voor het nieuwe basiswoningbouwprogramma 2018-2030 zijn alle bekende en mogelijke nieuwbouwplannen geïnventariseerd en herleid naar een nieuw woningbouwprogramma voor de periode 2018-2030.

Onderhavig plan (netto-toevoeging van een tweetal woningen) past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.3.3 Bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' en 'Buitengebied 2010, herziening 2016'

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' (vastgesteld op 19 september 2011) en 'Buitengebied 2010, herziening 2016' (vastgesteld op 3 april 2017) van de gemeente Cuijk van toepassing. De locatie heeft in deze bestemmingsplannen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (vanwege de ligging in aardkundig waardevol gebied) met een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Binnen het bouwvlak zijn maximaal twee bedrijfswoningen mogelijk.

Verder zijn de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing ('boom- en vasteplantenteelt categorie 2 vervallen', 'ecologische hoofdstructuur vervallen', 'groenblauwe mantel', 'overlegzone A73 vervallen', 'radarverstoringgebied', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied vervallen') (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart vigerende bestemmingsplannen

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van de vigerende bestemmingsplannen. De vestiging van het gewenste aantal woonfuncties kan niet binnen de regels plaatsvinden. Derhalve dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

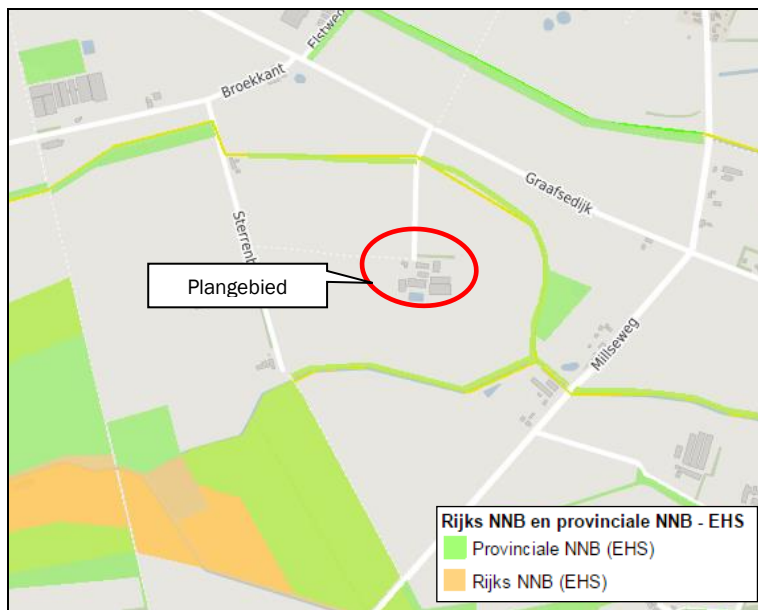
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Sint Jansberg op een afstand van circa 7,4 kilometer. Gelet op de aard en geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden te verwachten.

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Op een afstand van circa 200 meter ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied is een gebied gelegen behorende tot het Natuur Netwerk (zie volgende figuur).



Figuur 10: Natuur Netwerk omgeving plangebied

Dit gebied betreft een ecologische verbidingszone.

Door de ontwikkeling wordt de afstand tot dit gebied niet verkleind en vindt derhalve geen aantasting c.q. doorkruising van het gebied plaats.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de herontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten regelt die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De sloopactiviteiten zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

In relatie tot Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het terrein waar de ontwikkeling is beoogd is momenteel in agrarisch gebruik. Door het intensieve gebruik van de gronden binnen en rondom de agrarische inrichting is het zeer onwaarschijnlijk dat beschermde flora en fauna voorkomen;
- Door de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling middels beplanting en de westelijk gelegen gronden in het plangebied die bestemd zijn als 'Natuur' ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten. De bestaande en nieuw aan te leggen beplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten, maar heeft juist positief effect

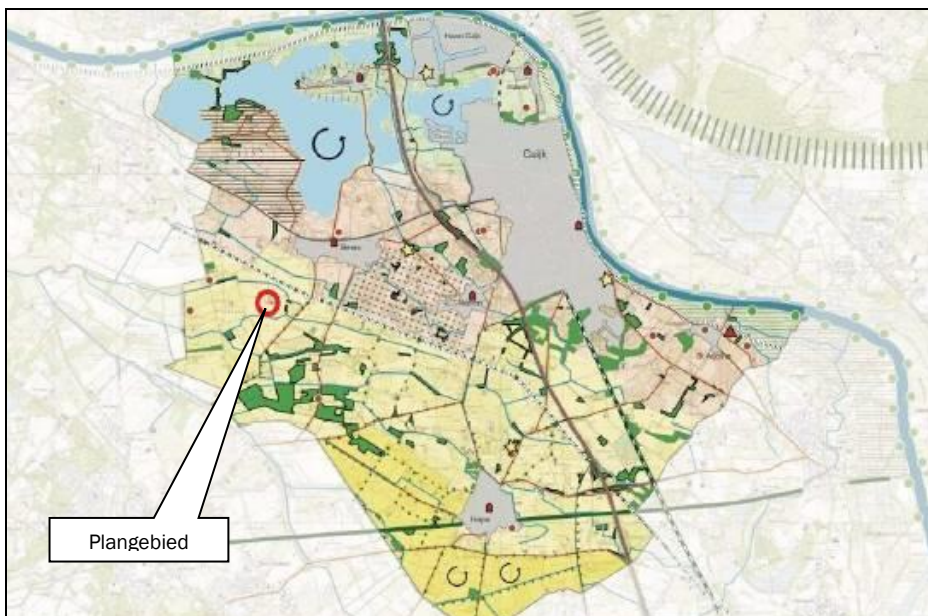
doordat nieuwe habitats worden gecreëerd door de aanleg van groenstroken. De groene inrichting werkt bevorderend voor soortenbescherming.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van de algemene zorgplicht wordt aanbevolen om de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden (maart-september). Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaand aan de sloopactiviteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels.

4.2 Landschappelijke inpassing

Uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Gemeente Cuijk (2011) blijkt de veelzijdigheid van het landschap van Cuijk. De rivier de Maas is de voornaamste landschapsvormende factor en ook nu nog de belangrijkste structuurdrager. Op basis van abiotische kenmerken, de daarmee verband houdende ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke opbouw zijn vier landschapstypen onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'oude rivierenlandschap van de Maas' (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Cuijk 2011

Kenmerkend voor dit gebied is het zuidoost-noordwest gerichte patroon van smalle geulen en ruggen als restant uit een tijd dat de Maas nog een vlechtende rivier was. De identiteit van deze landschappelijke eenheid wordt bepaald door relatieve grootschaligheid met verspreide bebouwing, oude bouwlanden, laanbeplanting langs de wegen en aanwezigheid van bospercelen en landgoederen.

De landschapsvisie is een visie waarbij men streeft naar een versterking van dit afwisselende landschap door:

- Accentueren open (en watervoerende) geulen;
- Aanleg kleine landschapselementen;
- Laanboomkwekerijen dienen gras als ondergrond te hebben;
- Graslanden met koeien in de wei.

Landschappelijke Inpassingsplannen kunnen ervoor zorgen dat erven bijdragen aan landschapsversterking. Van belang is dat kenmerkende soorten worden gebruikt.

Op basis van dit landschapsontwikkelingsplan en de uitgangspunten van het betreffende landschapstype is een landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied opgesteld. De volgende figuur toont een uitsnede van dit plan.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting en als bijlage 1 bij de regels.

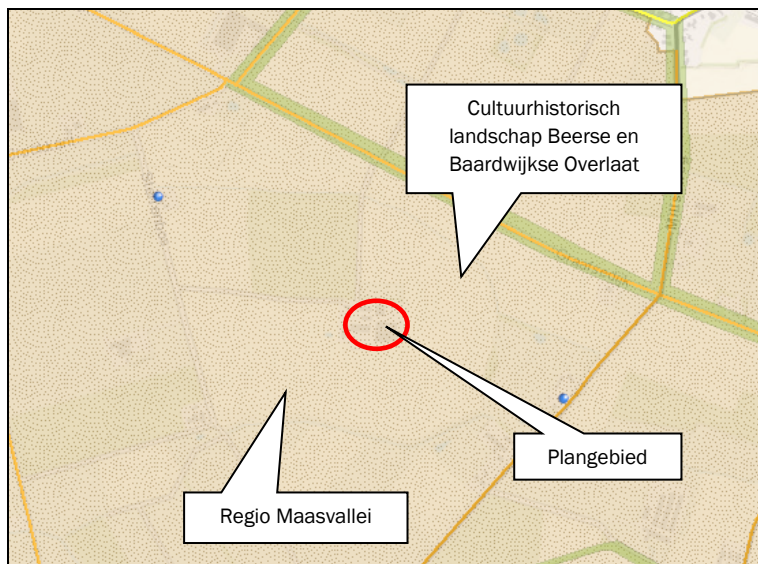
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Cultuurhistorische waarden omgeving

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio Maasvallei en het cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

Kenmerkend voor de Maasvallei is het aanwezige microreliëf. De regio kan in enkele smalle, langgerekte zones worden verdeeld. In de eerste plaats de Maas zelf, met de overstromingsvlakte langs de rivier. Verder bij de rivier vandaan vinden we het middenteras, dat bestaat uit oude Maasmeanders en kleine beekdalen. De derde zone betreft de hogere zandgronden, die vroeger bestonden uit heidevelden, moerassen en veengebieden. De inrichting en het gebruik van het gebied door de mens sluiten nauw aan op deze oorspronkelijke terreingesteldheid. In de overstromingsvlakte vinden we graslanden, met als perceelsscheidingen de Maasheggen. Een uniek cultuurhistorisch landschap. De dorpen liggen in een rij op enige afstand van de rivier op het middenteras. Deze zone werd vanouds gebruikt als akkerland. Vaak lagen de akkers in grotere complexen bij elkaar.

De regio ontleent zijn cultuurhistorische betekenis aan de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras. De verschillen in inrichting en het gebruik van deze zones zijn nog redelijk goed herkenbaar in het huidige landschap.

Het gebied Beerse en Baardwijkse Overlaat bestaat uit laaggelegen terreinen en hogere ruggen. De laagten waren vanouds onbebouwd; op de hogere terreinen lagen de boerderijen en landgoederen. Het gebied maakte deel uit van de Beerse Maas. Delen van de Peel-Raamstelling liggen in het gebied.

De beoogde ontwikkelingen tasten de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan, de ontwikkelingen worden ingepast in het landschap, waardoor de gevolgen voor het landschap zoveel mogelijk worden beperkt. De herontwikkeling levert juist een verbetering op; storende, niet waardevolle bebouwing wordt gesloopt en de woningen worden binnen bestaande bebouwing gerealiseerd.

Cultuurhistorische waarden bebouwing

Een van de voorwaarden in de Verordening ruimte Noord-Brabant om woningen aan het buitengebied te mogen toevoegen (als een uitzondering op de regel dat in beginsel geen woningen mogen worden gebouwd/toegevoegd in het buitengebied) is dat een pand cultuurhistorische waarden bezit. Om de cultuurhistorische waarde van de bestaande boerderij en de oude schuur in beeld te brengen en als zodanig vast te stellen, is een bouwhistorische verkenning opgesteld.

De boerderij Graafsediijk 19 te Beers betreft een historische eenheid van een T-boerderij en de op het erf liggende langsdeelschuur. Een landschappelijk gegeven is de vrije ligging in een landbouwgebied. In de bouwhistorische verkenning is de huidige situatie van de boerderij met stal en langsdeelschuur gedetailleerd beschreven. Door middel van archiefonderzoek bij het Kadaster of andere bronnen is het verleden van de boerderij en schuur in kaart gebracht. Daarbij zijn boerderij en schuur nauwkeurig gefotografeerd en globaal uitgetekend.

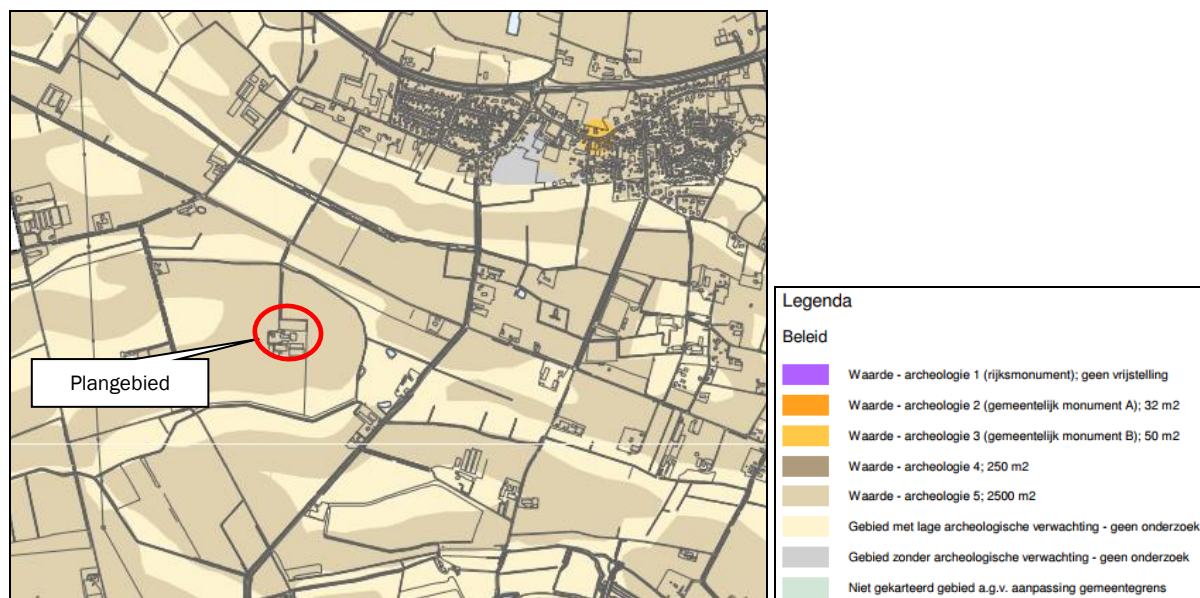
Het rapport geeft tevens een waardenstelling waarbij de gebouwen en hun onderdelen geclassificeerd worden in de categorieën hoog monumentwaardig, positief monumentwaardig en indifferente monumentwaardig. De bebouwing kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en kan met het oog op het behoud en herstel van deze waarden worden gesplitst/bewoond.

De rapportage van de bouwhistorische verkenning is toegevoegd als bijlage.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van tenminste een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart (2009) van de gemeente Cuijk, gelegen in een categorie 5-gebied (zie volgende figuur).



Figuur 14: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' Gemeente Cuijk

Hierbinnen is opgenomen dat voor het oprichten van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Deze verwachtingswaarden zijn in de vigerende bestemmingsplannen vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Onderhavig bestemmingsplan maakt een oppervlakte aan 450 m² aan bijgebouwen bij de woningen mogelijk (de woningen zelf worden in de bestaande bebouwing gerealiseerd). De drempelwaarden van 2.500 m² en 50 centimeter worden in de beoogde situatie niet overschreden. Daarnaast zijn alle gronden bebouwd en/of in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf en grotendeels al geroerd (door mestkelders en funderingen van gebouwen).

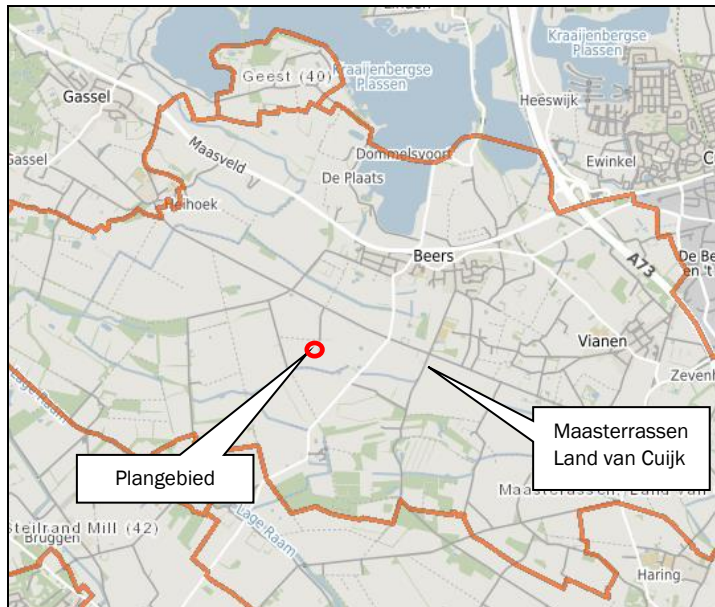
Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

4.3.3 Aardkundige waarden

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden.

Volgens de aardkundige waardenkaart van Noord-Brabant is het plangebied gelegen in aardkundig waardevol gebied 'Maasterrassen Land van Cuijk' (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede 'Aardkundige waardenkaart' Noord-Brabant

Het betreft een zeer uitgestrekt gebied met een grote verscheidenheid aan landvormen van verschillende ouderdom en grootte, voornamelijk gevormd door de Maas tijdens en na de laatste ijstijd. Een aantal daarvan vormen typevoorbeelden van de evolutie van een rivier in een gematigde klimaatszone sinds de laatste ijstijd en zijn omwille van hun gaafheid, goede zichtbaarheid en toegankelijkheid uniek voor Nederland en omgeving.

Hier gelden beperkingen met betrekking tot uitbreiding van bebouwing en infrastructuur (geen aantasting van het uitzicht op het landschap) en werkzaamheden zoals ver- en afgravingen (ter bescherming van de aanwezige reliëfs).

Onderhavige ontwikkeling ziet op een afname aan bebouwingsoppervlak; de enige ingrepen die plaatsvinden worden binnen het bestaand bouwvlak en ter plaatse van de bestaande gebouwen gerealiseerd.

De ontwikkeling levert een verbetering op ten opzichte van het landschap en de waardevolle kenmerken van het gebied.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

In de bestaande situatie wordt het plangebied ontsloten op de Graafsedijk via een uitrit. Deze blijft gehandhaafd in de beoogde situatie; er wijzigt niets aan de ontsluiting van het gebied.

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een geringe uitbreiding van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt uitgegaan van een 'worst-case scenario' waarin sprake is van 40 extra dagelijkse voertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling (10 verkeersbewegingen per woning).

De Graafsedijk is ingericht op deze toename van verkeersbewegingen en kan dit aantal verkeersbewegingen aan.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Parkeernota Cuijk 2016-2023'. In deze beleidsnota zijn de parkeerkencijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de Gemeente Cuijk. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van maximaal 2,4 parkeerplaatsen in het buitengebied. Per woning worden minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd, op eigen terrein. Daarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Deze wordt uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt voor de functie of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de beëindiging van de varkenshouderij en de realisatie van de een viertal woningen.

Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek

In 2016 is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd in het plangebied².

Ten aanzien van het verkennend bodemonderzoek is een aantal deellocaties binnen het plangebied onderzocht.

De bovengrond ter plaatse van het bouwvlak van de varkenshouderij is plaatselijk licht verontreinigd met koper, zink, minerale olie en/of PCB. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

Ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse HBO-tank zijn de bovengrond, de ondergrond en het grondwater niet verontreinigd met minerale olie of aromaten.

Ter plaatse van de werkplaats (met olieopslag) is de bovengrond licht verontreinigd met PAK en tevens tot 1,0 m -mv matig tot sterk verontreinigd met minerale olie. Deze verontreinigingen houden verband met de in het verleden gebezigde activiteiten in de werkplaats. De verontreiniging met minerale olie in de bovengrond (tot 1,0 m -mv) is zowel in verticale als in horizontale richting nog niet geheel afgeperkt. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie.

Ten aanzien van de (voormalige) bovengrondse tank is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie.

Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging met minerale olie op een van de onderzocht locaties, bestaat er voor deze deellocatie reden voor een nader onderzoek.

In het kader van het verkennend asbestonderzoek in de bodem is tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld asbesthoudend (vlak) plaatmateriaal op het maaiveld en in de grond aangetroffen.

In alle geanalyseerde grond(meng)monsters van de bovengrond is analytisch hechtgebonden asbest aangetoond. Het gehalte van het opgeboorde materiaal in een van de inspectiegaten overschrijdt ruim de

² Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en verkennend onderzoek asbest in bodem (NEN 5707) Graafsedijk 19 te Beers gemeente Cuijk, Econsultancy, 15 augustus 2016

interventiewaarde en derhalve de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Het gemiddelde gehalte van het opgeboorde materiaal van een tweetal inspectiegaten overschrijdt eveneens de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

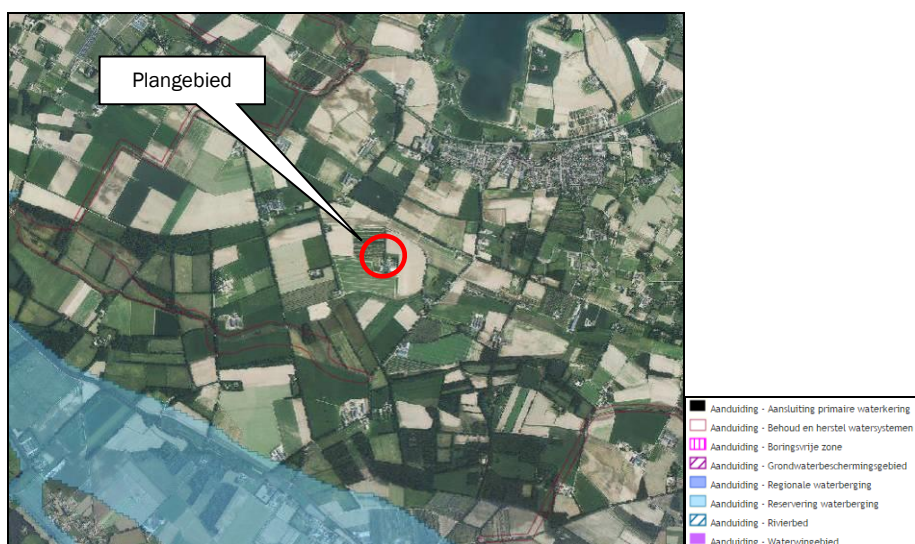
Op basis van de hierboven beschreven resultaten kan gesteld worden dat de vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocaties 'heterogeen verdacht' kan worden beschouwd voor de parameter asbest, wordt bevestigd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er, voorafgaand aan enige ontwikkelingen op de locatie, aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem.

In geval van grondwerkzaamheden op de locatie dienen er ten aanzien van asbest specifieke maatregelen te worden getroffen.

In het kader van de omgevingsvergunning zal de aard en de omvang van de vastgestelde matige tot sterke verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van de (voormalige) werkplaats en de verontreiniging met asbest ter plaatse van het boerenerf nader worden onderzocht.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

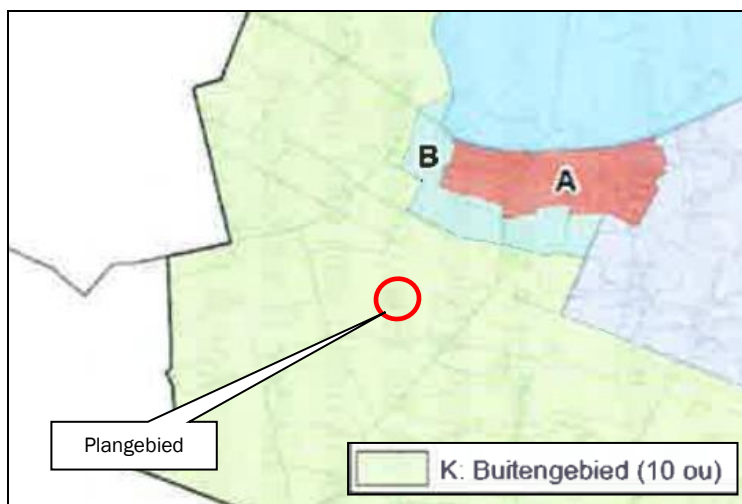
Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Geurbeleid gemeente Cuijk

Op 16 december 2013 heeft de gemeenteraad van Cuijk de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cuijk 2013' vastgesteld, die op 24 december 2013 in werking is getreden. In de verordening zijn specifieke geurnormen vastgesteld voor verschillende zones in de gemeente Cuijk. Volgens de bijbehorende kaart is het plangebied gelegen in de zone 'Buitengebied', waar een geurnorm van 10,0 ou_E/m³ geldt (zie volgende figuur).

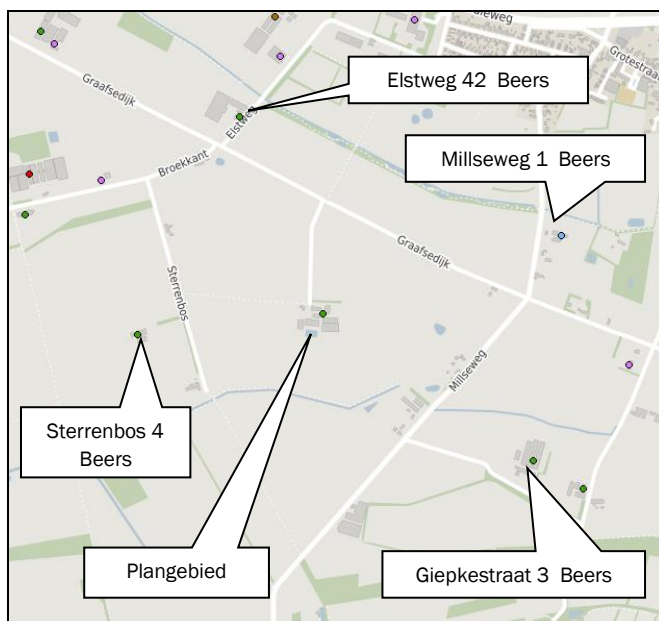


Figuur 17: Uitsnede kaart bij Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cuijk

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgondbelasting)

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen (zie volgende figuur):

- Sterrenbos 4, Beers (circa 450 meter);
- Elstweg 42, Beers (circa 730 meter);
- Giepkestraat 3, Beers (circa 750 meter);
- Millseweg 1, Beers (circa 800 meter).



Figuur 18: Ligging veehouderijbedrijven

De meest nabij gelegen veehouderij is de melkveehouderij op het adres Sterrenbos 4. Hier worden enkel dieren zonder geuremissiefactoren gehuisvest. Hiervoor gelden dan ook vaste afstanden van emissiepunt tot woning (50 meter buiten de bebouwde kom). De veehouderij is op een afstand van 450 meter gelegen van het plangebied. De beoogde ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze melkveehouderij.

Middels het programma V-Stacks Vergunning is de voorgrondbelasting vanuit de varkenshouderij Elstweg 42 berekend op de hoekpunten van het plangebied (hoekpunten bestemmingsvlakken wonen). In de volgende tabel zijn de rekenresultaten weergegeven. De invoergegevens en resultaten van de berekening zijn opgenomen in bijlage 6.

Tabel 1: Voorgrondbelasting

Geurgevoelig object	Geurnorm (ouE/m ³)	Voorgrondbelasting (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	10,0	1,0
Hoekpunt 2	10,0	1,1
Hoekpunt 3	10,0	1,0
Hoekpunt 4	10,0	0,9

Bovenstaande resultaten voldoen ruimschoots aan de toetswaarde. Daarnaast worden de veehouderijen reeds belemmerd in hun ontwikkeling door woningen die dichterbij zijn gelegen (Broekkant 3 en Sterrenbos 8 te Beers) dan het plangebied.

De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Om het woon- en leefklimaat te bepalen is de achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen bepaald middels het rekenprogramma V-Stacks Gebied. Dit betreft de geurbelasting die veroorzaakt wordt door alle veehouderijbedrijven in een straal van 2,0 kilometer rondom het plangebied. Er

is getoetst aan de waarden die in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn opgenomen ten aanzien van de achtergrondbelasting op gevoelige objecten in het buitengebied; deze mag niet hoger zijn dan 20% in het buitengebied, dat overeenkomt met een geurnorm van 20 ou_E/m³.

In de berekening van de achtergrondbelasting is uitgegaan van het 'worstcase'-scenario, waarbij de hoekpunten van het perceel zijn opgenomen als rand van het geurgevoelig object.

De volgende tabel geeft de geurbelasting weer op de berekende receptorpunten van het plangebied.

Tabel 2: Achtergrondbelasting

Geurgevoelig object	Toetswaarde (ou _E /m ³)	Achtergrondbelasting (ou _E /m ³)
Hoekpunt 1	20,0	7,1
Hoekpunt 2	20,0	7,6
Hoekpunt 3	20,0	7,1
Hoekpunt 4	20,0	6,6

De hoogste berekende achtergrondbelasting op het plangebied bedraagt 7,6 ou_E/m³. Hiermee wordt voldaan aan de maximale achtergrondbelasting uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het woon- en leefklimaat is daarmee acceptabel (redelijk goed tot goed).

Zowel de invoergegevens als de resultaten van de berekening zijn als bijlage toegevoegd.

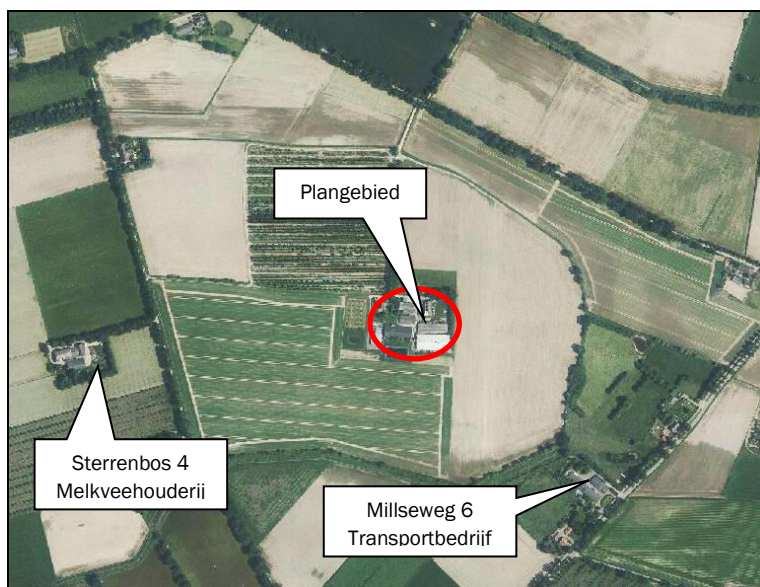
Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds perceelsgrens van het gevoelige object.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 19: Meest nabijgelegen bedrijven in omgeving plangebied

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 3: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Sterrenbos 4 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	450
Millseweg 6 (transportbedrijf)					
Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. $\leq 1000 \text{ m}^2$	0	0	50	30	300

Bovenstaande tabel laat zien dat aan alle richtafstanden wordt voldaan.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de herbestemmingen en dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Spuitsvrij zone

Het plangebied grenst aan agrarische percelen waar boomteelt plaats vindt en waar in de toekomst gelet op de bestemming boomteelt kan gaan plaatsvinden. Hier wordt mogelijk ook gebruik gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Deze hebben effecten op de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen open teelten en woonpercelen, om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dat planologisch gewaarborgd kan worden.

In de praktijk wordt vaak een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt echter ook dat onder bepaalde voorwaarden de afstand van 50 meter (mits goed gemotiveerd) kan worden teruggebracht.

De voormalige bedrijfswoningen Graafsedijk 19 en 21 betreffen bestaande woningen met de functie wonen. Dit betreft een bestaande situatie, waarbij het beschermingsregime niet wijzigt. Hier behoeven dan ook geen maatregelen te worden genomen om het woon- en leefklimaat te borgen.

Hetzelfde geldt voor de nieuwe woning die ontstaat door het splitsen van de woning Graafsedijk 19; dit was reeds onderdeel van de bedrijfswoning. De functie blijft hier wonen. Ook hier is sprake van een bestaande situatie.

De woonbestemming ter plaatse van de nieuwe woning in de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt in het bestemmingsplan afgeschermd van de omliggende agrarische gronden door een brede beplantingsstrook (10 meter) die in de regels van het bestemmingsplan wordt bestemd als 'Groen'. Deze strook is gelegen aan de oostzijde van het plangebied, loopt door aan de zuidzijde ervan en is van voldoende grote omvang dat deze een effectieve buffer vormt tussen de agrarische gronden en de woonbestemmingen. Eventuele drift van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zal hierdoor voldoende worden afgevangen. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat planologisch geborgd.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Ter hoogte van het plangebied geldt op de weg Graafsedijk (twee rijstroken) een maximale snelheid van 60 km/uur. Hiervoor geldt volgens artikel 74 van de Wgh een geluidzone van 250 meter. De te realiseren woningen liggen echter circa 320 meter van deze weg.

Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk.

5.5.2 Industrielawaai

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In paragraaf 5.4 'Bedrijven en milieuzonering' is onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie PM₁₀ ter plaatse van het plangebied bedraagt 18,22 µg/m³.

Met behulp van de NIBM-tool is berekend of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide in de buitenlucht. In het rekenmodel is uitgegaan van een 'worst-case' scenario waarin sprake is van 40 dagelijkse voertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 20: Resultaat berekening bijdrage aan luchtkwaliteit (NIBM-tool)

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiernaast wordt door de beëindiging van de varkenshouderij een sterke verbetering verwacht in de emissie van fijn stof. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Beleidsvisie externe veiligheid Land van Cuijk

De gemeenten in het Land van Cuijk hebben in 2012 een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid opgesteld³. De toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de externe veiligheid worden vooral veroorzaakt door wijzigingen in de bedrijvigheid. Het is belangrijk deze te herkennen en goed mee te nemen in de planontwikkeling.

In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken integraal (in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden) worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

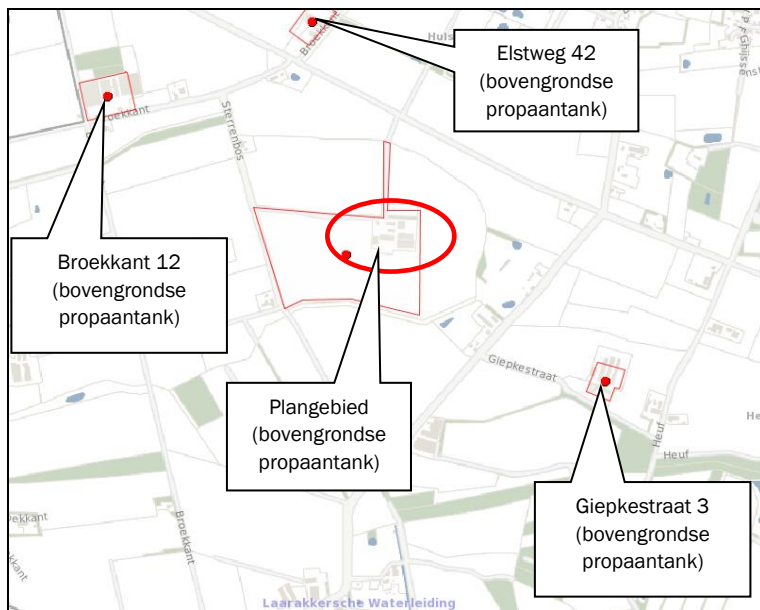
In de beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

De ontwikkeling voorziet niet in het realiseren van een risicobron. Daarmee wordt binnen het plangebied geen veiligheidsrisico gecreëerd voor hindergevoelige objecten in de omgeving van het plangebied. Hieronder wordt bekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen voorkomen die het bedrijf in zijn ontwikkeling kunnen belemmeren.

Risicokaart

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn de meest nabijgelegen risicobronnen af te lezen (zie volgende figuur).

³ Beleidsvisie externe veiligheid Land van Cuijk 2012-2015, 6 december 2012



Figuur 21: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Binnen het plangebied is momenteel een bovengrondse propaantank gelegen, deze zal echter met de beëindiging van het varkensbedrijf verwijderd worden.

Op de locatie aan Giepekestraat 3 (pluimveebedrijf) is een propaantank (4.850 m³) gelegen, op een afstand van circa 750 meter van het plangebied. Ook op de Elstweg 42 is een propaantank (4.850 m³) gelegen (op een afstand van circa 700 meter van het plangebied) evenals op de Broekkant 12 (18.000 m³), op een afstand van 960 meter. Het plangebied is ver buiten de risicocontouren van deze propaantanks gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Volksgezondheid

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen.

In dit onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. De oorzaak is echter nog niet bekend.

De Gezondheidsraad concludeert in haar vervolgadvis van 14 februari 2018, waarin zij de resultaten van de meest recente onderzoeken heeft betrokken (waaronder ook de VGO-onderzoeken), dat bij alle gevonden verbanden in het VGO-onderzoek en in internationale onderzoeken over gezondheidsrisico's rond veehouderijen het om meer of minder sterke aanwijzingen gaat. Aanwijzingen worden gedefinieerd als mogelijke oorzakelijke verbanden, waarvoor de bewijskracht tekortschiet.

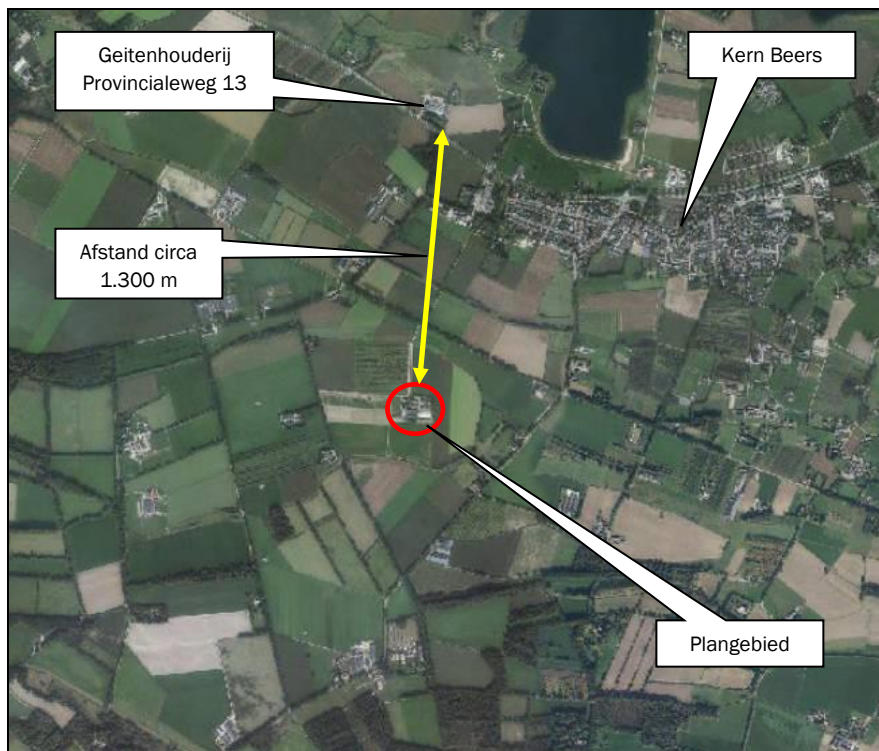
De gegevensbasis die er tot op heden ligt, is te beperkt om van algemeen aanvaarde inzichten (aangetoonde of waarschijnlijke oorzakelijke verbanden) te kunnen spreken.

Ten aanzien van geitenhouderijen concludeert de Gezondheidsraad dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het longontstekingsrisico in de buurt van geitenhouderijen.

Aangezien de onderzoeksresultaten nog niet zijn uitgekristalliseerd, kunnen nog geen gerichte maatregelen worden getroffen om gezondheidsrisico's tot een minimum te beperken.

Totdat vervolgonderzoek is afgerond hanteert de gemeente de werkwijze dat voor nieuwe woningen die binnen een straal van 2 kilometer liggen van een geitenhouderij, een aanvullende afweging van het risico op longontstekingen moet plaatsvinden.

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied is één geitenhouderij gelegen, op een afstand van circa 1.300 meter ten noorden van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 22: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Afweging

In het plangebied worden in totaal vier burgerwoningen gerealiseerd. De twee voormalige bedrijfswoningen zijn reeds bestaande woningen; netto worden twee extra woningen toegevoegd.

De afstand van 1.300 meter is relatief groot. Verder is de geitenhouderij noordelijk van het plangebied gelegen; bij de overheersende zuidwestelijke windrichting worden mogelijke ziekteverwekkers overwegend in noordelijke richting getransporteerd en is de kans deze via de lucht het plangebied bereiken beperkt.

Gelet hierop zijn de gezondheidsrisico's afkomstig van omliggende geitenhouderijen aanvaardbaar en kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Endotoxinen

Op 25 november 2016 is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxinetoetsingskader 1.0' uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen van veehouderijbedrijven die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen.

Op advies van de Gezondheidsraad is het Rijk momenteel bezig een landelijk toetsingskader voor endotoxine te ontwikkelen. Het doel is om voor endotoxine een toetsingskader te maken zowel voor geur als voor fijn stof dat werkt met emissiefactoren en verspreidingsberekening. Daarvoor worden emissiefactoren vastgesteld voor verschillende typen stalsystemen en reductiemaatregelen. Daarnaast moet een speciale, voor endotoxine doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel bruikbaar worden gemaakt voor de vergunningverlening.

Zolang een landelijk toetsingskader voor endotoxine niet beschikbaar is, kan bij de vergunningverlening de gezondheid van omwonenden onvoldoende worden gewaarborgd.

Derhalve is een voorlopig endotoxinetoetsingskader ontwikkeld (endotoxinetoetsingskader 1.0), dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het toetsingskader haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Op basis van het toetsingskader wordt getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in geval van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van veehouderijen. Hierbij wordt de ontwikkeling zowel **individueel** (bedrijf alleen) als **cumulatief** (met omliggende veehouderijbedrijven) getoetst.

Concreet wordt getoetst aan een afstandsgrafiek, waarin de relatie is gelegd tussen de fijn stof emissie en de afstand tussen de veehouderij (lees: meest nabijgelegen emissiepunt) en het meest nabijgelegen gevoelig object. Op basis van de emissie is de aan te houden afstand te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen (overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

De meest nabijgelegen veehouderijen met diercategorieën waarop het endotoxinenkader van toepassing is, betreffen de veehouderij Giepkestraat 3 (ouderdieren van vleeskuikens) en Elstweg 42 (varkens). Conform de notitie is voor de diercategorie (groot-)ouderdieren van vleeskuikens de grafiek voor leghennen van toepassing.

Op basis van de afstandsgrafiek dient een minimale afstand van 118 meter respectievelijk 82 meter te worden aangehouden waarbuiten de advieswaarde van de Gezondheidsraad niet wordt overschreden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 700 meter van beide veehouderijen en daarmee buiten de afstandscontouren. Er wordt dan ook voldaan aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Uitgangspunten van dit plan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

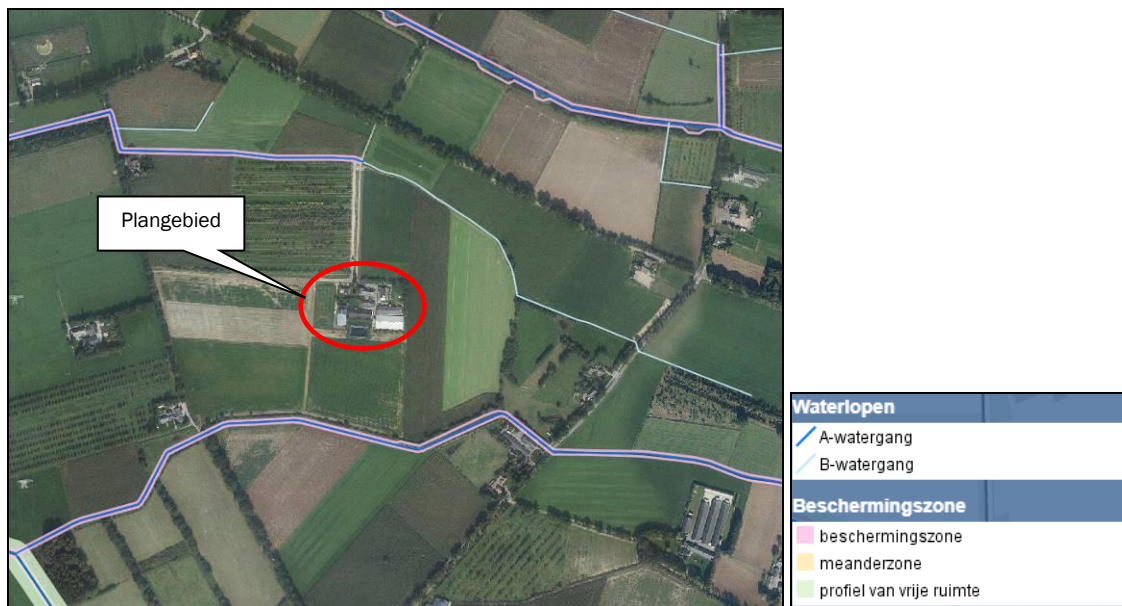
Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

6.3 Oppervlaktewater

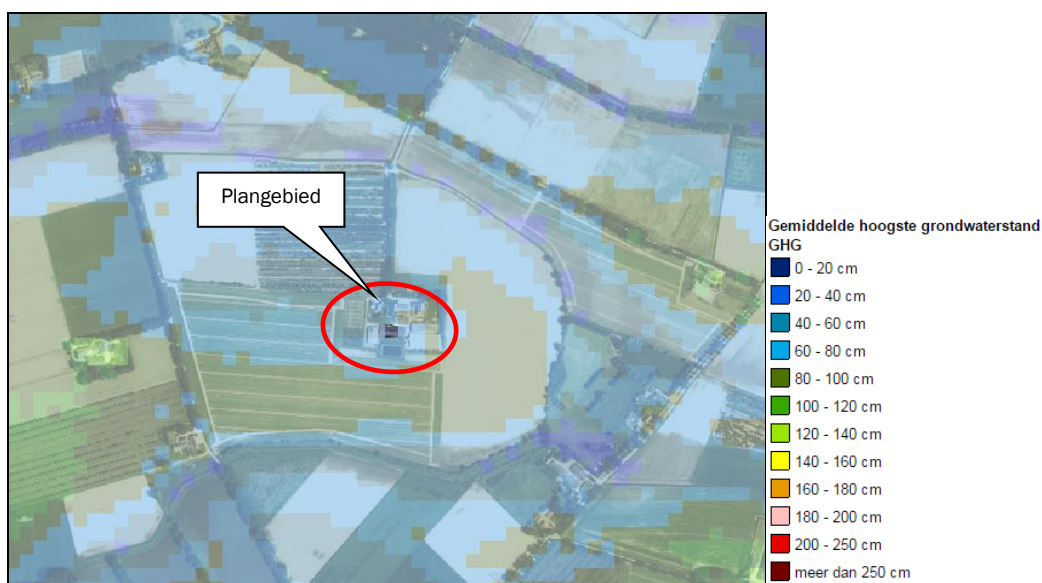
De volgende figuur laat de leggerwatergangen in beheer bij het waterschap Aa en Maas zien. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen.



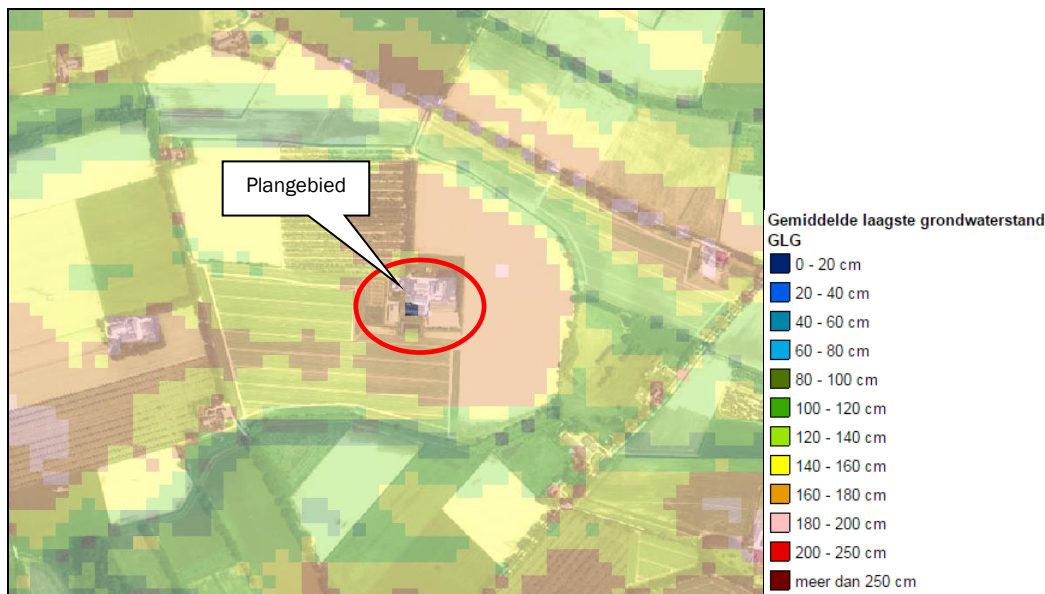
Figuur 23: Ligging watergangen omgeving plangebied

6.4 Grondwater

Via de Bodematlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 40-100 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 160-200 centimeter onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 24: Uitsnede kaart 'Gemiddelde hoogste grondwaterstand' (Bodematlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 25: Uitsnede kaart 'Gemiddelde laagste grondwaterstand' (Bodematlas provincie Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is sprake van een afname van verhard oppervlak vanwege de sloop van oude stallen. Tevens worden de woningen gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Dit betekent dat conform de Keur geen compenserende maatregel noodzakelijk is. Hemelwater kan afstromen naar en infiltreren op de omliggende gronden.

Gebruik niet uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). Bij de (ver)bouw(ing) zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt. Huishoudelijk afvalwater wordt naar een voorziening op de locatie gevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.
- 2) **Voorontwerp**: het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken, van 10 april tot en met 7 mei 2019, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen.
- 3) **Ontwerp**: het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juni tot en met 6 augustus 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.
- 4) **Vaststelling**: de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 28 oktober 2019 ongewijzigd vastgesteld. Het plan wordt wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en waarop belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is grotendeels aangesloten op de regels van de vigerende bestemmingsplannen;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- *Wonen (enkelbestemming);*
In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de aanleg, onderhoud en beheer van de landschappelijke inpassing is geborgd.
- *Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (enkelbestemming);*
- *Groen (enkelbestemming);*
De landschappelijke inpassing wordt planologisch vastgelegd in een enkelbestemming.
- *Natuur (enkelbestemming);*
- *Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming);*
- *Specifieke vorm van wonen – veldschuur (functieaanduiding);*
Middels deze aanduiding wordt geborgd dat het bestaande bijgebouw bij de woonbestemming Graafsedijk 21 blijft gehandhaafd.
- *Overige zone – groenblauwe mantel (gebiedsaanduiding);*
- *Overige zone – radarverstoringgebied (gebiedsaanduiding);*
- *Specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassen (gebiedsaanduiding);*
- *Specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol gebied (gebiedsaanduiding);*
- *Karakteristiek (bouwaanduiding);*

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de

bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.

- In hoofdstuk 4 '*Overgangs- en slotregels*' komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.