gemeente Cuijk

Bestemmingsplan

Buitengebied, Berkenkamp tegenover 53 te Vianen

IDN : NL.IMRO.1684.BPBuViBerkenkto53-VA01

Status: Vastgesteld
Datum: 13 december 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 4
1.1. Aanleiding ... 4
1.2. Plangebied ... 4
1.3. Vigerend bestemmingsplan ... 5
1.4. Leeswijzer ... 6

2. Planologisch kader ... 7
2.1. Algemeen ... 7
2.2. Rijksbeleid en Europese richtlijnen ... 7
2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ... 7
2.3. Provinciaal en regionaal beleid ... 8
2.3.1. Provinciale Omgevingsvisie ... 8
2.3.2. Verordening ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant) ... 9
2.3.3. Water ... 10
2.3.4. Cultuurhistorische waarden ... 13
2.4. Gemeentelijk beleid ... 14
2.4.1. Strategische visie Cuijk 2030 ... 14
2.4.2. Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Cuijk ... 14
2.5. Conclusie ... 15

3. Huidige situatie ... 16
3.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur ... 16
3.2. Functies ... 16

4. Planbeschrijving ... 18
4.1. Ontwikkeling ... 18
4.2. Ruimtelijke structuur / Beeldkwaliteit ... 19
4.3. Functies ... 20
4.4. Duurzaamheid ... 20

5. Uitvoerbaarheid ... 22
5.1. Milieuaspecten ... 22
5.1.1. Bodem ... 22
5.1.2. Lucht ... 22
5.1.3. Geluid ... 23
5.1.4. Geur ... 24
5.1.5. Milieuzonering ... 26
5.1.6. Externe veiligheid ... 27
5.1.7. Milieueffectrapportage ... 28
5.2. *Fysieke aspecten* ... 30
5.2.1. Water ... 30
5.2.2. Verkeer ... 31
5.2.3. Ecologie ... 31

5.2.4. Cultuurhistorie en archeologie 33
5.3. *Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid* 34
5.4. *Conclusie* 35

6. Juridische planopzet 36
6.1. *Algemeen* 36
6.2. *Wijze van bestemmen* 36

7. Procedure 38
7.1. *Algemeen* 38
7.2. *Verslag artikel 3.1.1 Bro Overleg* 38
7.3. *Verslag inspraak* 38
7.4. *Verslag zienswijzen en ambtshalve aanpassingen* 39

Bijlagen:

1. Overeenkomst overdracht bouwtitel Ruimte voor ruimte
2. Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
3. Beeldkwaliteitsplan
4. Verkennend bodemonderzoek 14 juni 2018
5. Verkennend onderzoek asbest in bodem 29 juni 2021
6. Akoestisch onderzoek 13 juli 2018
7. Watertoets
8. Aeriusberekening
9. Quickscan Wet natuurbescherming 30 juni 2021
10. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het plan om op een perceel aan de Berkenkamp in Vianen (NB) een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Omdat het realiseren van de woning strijdig is met het geldende bestemmingsplan, maar wel past op de locatie en gewenst is, wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt aan de Berkenkamp ong., tegenover de woning aan Berkenkamp 53 ten westen van Vianen. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Afbeelding 1.2. Globaal plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2010, vastgesteld op 19 september 2011 door de gemeenteraad van Cuijk, alsmede het bestemmingsplan Buitengebied 2010, Herziening 2016, vastgesteld op 24 juni 2019 door de gemeenteraad van Cuijk.

Afbeelding 1.3. Uitsnede verbeelding

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Het bouwen van een woning op deze bestemming is niet toegestaan.

Op het perceel liggen de bestemmingen:

- Enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden", met daarbij de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassen'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor aardkundig waardevolle gebieden en voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden, in het bijzonder voor de das.

- Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5", in de noordoostelijke hoek van het plangebied ter bescherming van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.
- gebiedsaanduiding overige zone - accentgebied boom- en vaste plantenteelt;
- gebiedsaanduiding overige zone - bebouwingsconcentratie;
- gebiedsaanduiding overige zone - boom- en vaste plantenteelt categorie 2 vervallen;
- gebiedsaanduiding overige zone - funnel;
- gebiedsaanduiding overige zone - radarverstoringsgebied;
- gebiedsaanduiding overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan;
- gebiedsaanduiding overige zone - verwevingsgebied vervallen.

Het initiatief is strijdig met de regels van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' uit het vigerende bestemmingsplan. Deze regels staan de realisatie van een nieuwe woning niet toe.

Tevens is binnen dit plangebied het Paraplubestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 3 februari 2020 door de gemeenteraad van Cuijk van toepassing.

Omdat het feitelijk gebruik niet in overeenstemming was met de kadastrale eigendommen, heeft een grondruil plaatsgevonden tussen eigenaar en gemeente. Als gevolg hiervan is een deel van de openbare weg, met de bestemming ‘Verkeer – Wegverkeer’, meegenomen in het bestemmingsplan.

Op 4 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Cuijk het bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen vastgesteld. De regels van dat bestemmingsplan gelden ook voor de te bouwen woning op grond van dit bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Het initiatief wordt toegelicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak, het vooroverleg, de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen.

2. Planologisch kader

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

2.2. Rijksbeleid en Europese richtlijnen

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het rijksbeleid is juridisch verankerd in het Barro. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creeren.

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt het volgende verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het initiatief betreft slechts het bouwen van één woning. Dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame ontwikkeling. De ladder als zodanig hoeft daarom niet te worden doorlopen voor dit initiatief.

Defensie
In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatige gebruik van defensieterreinen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanvliegroutes en radarverstoringsgebieden.
De gehele gemeente Cuijk heeft te maken met het radarverstoringsgebied en de funnel van militair vliegveld Volkel. In het vigerende bestemmingsplan (zie uitsnede bestemmingsplan hiervoor) is dit gebied beschermd op grond van artikel 36.2 (funnel) en 36.6 (radarverstoringsgebied). Op grond van deze artikelen mag niet hoger worden gebouwd dan 65 meter boven NAP (Radarverstoring). Met het onderhavige bouwplan wordt deze hoogte niet bereikt.

2.3. Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1. Provinciale Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet (die naar verwachting in 2021 in werking treedt) en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:
Een ‘diepe ’manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
Een ‘ronde ’manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
Een ‘brede ’manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma’s en de op te stellen omgevingsverordening. Het initiatief past binnen de Brabantse Omgevingsvisie.

Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de hoofdopgave om te werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit door middel van het landschappelijk inpassen van het plangebied.

2.3.2. Verordening ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant)

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant opgesteld. De Interim omgevingsverordening geeft aan (artikel 3.80) dat een ruimte voor ruimte woning in het landelijk gebied kan worden gerealiseerd als:

- sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit zoals bepaald in artikel 3.80 lid 2;
- de ruimte voor ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen aanzet is voor een stedelijke ontwikkeling in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Het initiatief voldoet aan deze uitgangspunten.

1. De bouw van een woning is toegestaan wanneer sprake is van aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

Het initiatief voldoet aan lid 3 van artikel 3.80. Op grond van dit artikel hoeft niet voldaan te worden aan het vereiste van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit wanneer een ruimte voor ruimte certificaat is verworven bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Voor het initiatief is op 8 juni 2021 een overeenkomst tot overdracht van een bouwtitel gesloten. Deze overeenkomst is opgenomen in bijlage 1. De ruimte-voor-ruimte-bouwtitel is blijkens het ‘Certificaat Bouwtitel’ op 22 september 2021 verleend. Dit Certificaat Bouwtitel is opgenomen in bijlage 2.

2. De ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie, zie hiervoor paragraaf 3.4.2. Tevens wordt met de bebouwing aangesloten bij bestaande bebouwing.

3. Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
In het kader van voorliggende ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan ontwikkeld waarmee het plangebied wordt ingepast in de omgeving. De aanleg, het beheer en de instandhouding van dit als bijlage 1 van de regels opgenomen landschappelijke inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 5.4.2, lid b. van de regels.
In het deel van de Berkenkamp ter hoogte van het plangebied zijn al meerdere woonfuncties gelegen. Het plangebied wordt ontsloten op het bestaande wegennet, waardoor het plangebied goed bereikbaar is per auto. Daarnaast ligt het plangebied op fietsafstand van de kernen Beers en Vianen, en is Cuijk goed bereikbaar per auto.

4. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking Afweegbaar.
De locatie ligt niet binnen het gebied Verstedelijking Afweegbaar (provinciale aanduiding).

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een woning middels de ruimte voor ruimte regeling op basis van een verkregen bouwtitel. Hiermee is voldaan aan het vereiste van winst voor omgevingskwaliteit. Er is sprake van landschappelijke inpassing en

het plangebied ligt niet binnen het gebied Verstedelijking Afweegbaar. Het initiatief voldoet daarmee aan het provinciaal beleid.

2.3.3. Water

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

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

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

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

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Keur 2015 Waterschap Aa en Maas
De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar

ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs en tuinders).

De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

In de keur wordt er een algemene (reken)regel voor verhardingstoename van 500 t/m 10.000 m² gehanteerd en geldt een vrijstelling voor een verhardingstoename onder de 500 m² (zie ook hierna bij de watertoets).

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Het waterschap Aa en Maas hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

1 Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3 Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer”

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5 Water als kans

”Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur”). Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6 Meervoudig ruimtegebruik

“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m^2 zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van m^2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel

- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is van toepassing op plannen die voorzien in een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m². Verplichte waterberging is voor plannen die hier niet aan voldoen niet van toepassing.

2.3.4. Cultuurhistorische waarden

Op het plangebied is artikel 3.29 Omgevingsverordening Brabant (cultuurhistorische waarden) van toepassing. Een bestemmingsplan dat van toepassing is op een gebied met deze waarden is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Op grond van deze Waardenkaart is het plangebied onderdeel van het gebied Maasvallei. Het gebied 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. Bijzondere cultuurhistorische waarde heeft het Maasheggengebied.

Voor het gebied is een ontwikkelingsstrategie bepaald. Deze houdt het volgende in.

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Maasvallei in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: “Maasterrassen” en “Beerse en Baardwijkse Overlaat” (grotendeels in gebiedspaspoort Maaskant). Dit kan door bij de uitbreiding van dorpen en steden:
    a. meer aandacht te geven aan het beeld van het dorp of de stad vanuit het landschap;
    b. rekening te houden met belangrijke, vaak kwetsbare details, zoals steilranden en geulen, oude verkavelingen, sporen van oude wegen, oude heggen die karakteristiek zijn voor het landschap van de Maasvallei;
    c. alleen ruimte te geven aan de ontwikkeling van teelten die het bodemarchief in de archeologische en aardkundig waardevolle gebieden niet aantasten; afwisseling van kernen en open akkers op Maasterrasrug.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap: “Maasvallei”

In het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische details aanwezig. Ook zijn er geen archeologische waarden aanwezig. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Strategische visie Cuijk 2030

In de strategische Visie Cuijk 2030 wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de doelen die het gemeentebestuur wil bereiken op sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk-economisch terrein.
De visie bevat geen gedetailleerd eindplaatje, maar geeft wel de koers aan voor verschillende beleidsthema's op de middellange termijn.
In de visie ligt de nadruk op het versterken van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Met name De Maas, De Kraaijenbergse Plassen en het verrassende buitengebied bieden, in combinatie met het aantrekkelijke voorzieningenniveau, een unieke kans om een nieuw en sterke economische sector tot stand te brengen. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een toekomst waarin goed wonen, ontwikkeling voorop staan. Vanuit het besef dat we "samen sterker zijn" wordt waar mogelijk ingezet op (regionale) samenwerking.

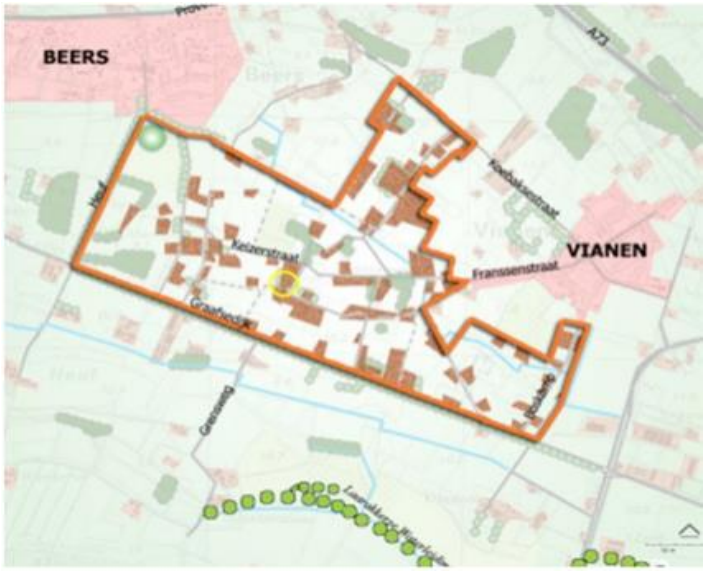
In de strategische visie wordt niet specifiek ingegaan op solitaire woningbouw in het buitengebied. De strategische visie staat de uitvoer van het initiatief niet in de weg.

2.4.2. Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Cuijk

De gemeente Cuijk heeft op 4 oktober 2010 de beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Cuijk vastgesteld. In 2017 is deze notitie geactualiseerd. Deze nota is een uitwerking van het provinciale beleid om meer ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied mogelijk te maken. De beleidsnota geeft de gemeente de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen en tegelijkertijd de landschappelijke kwaliteit en de leefbaarheid behouden en waar mogelijk versterken.

De beleidsnotitie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) dient de gemeente vast te leggen in projectbesluiten, partiële bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten. Nieuwe activiteiten moeten passen binnen het karakter en de schaal van het landelijk gebied. De notitie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties, welke via een aparte planologische procedure kunnen worden afgewikkeld. Het is dus richtinggevend. Vanuit dit ‘basisproduct ’zal dus voor de initiatieven maatwerk plaats moeten vinden.

Het doel van de beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. De visie dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken.
Daarbij biedt de notitie een beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB’s), Ruimte-voor-Ruimte-woningen (RvR-woningen) en sloop-bonus- en plantbonusregelingen dient deze beleidsnotitie ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied.



Afbeelding 2.1. bebouwingsconcentratie nr. 3 Vianen

2.5. Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Er is sprake van realisatie van 1 ruimte voor ruimte woning op een perceel met een agrarische bestemming. Het bouwen van deze woning speelt in op de gegeven kansen beschreven in de gebiedsvisie. Doordat met een landschappelijk beeldkwaliteitsplan wordt gewerkt, versterkt dit het karakter van het landelijk gebied. Hierdoor sluit het plan aan bij de gebiedsvisie Beers - Vianen De woning voldoet aan de regeling Ruimte voor Ruimte en wordt landschappelijk ingepast. Door middel van het verkrijgen van een Ruimte voor Ruimte certificaat kan deze woning in het plangebied worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een verdere concentratie van woningen.

3. Huidige situatie

3.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie aan de Berkenkamp ong. ligt in het buitengebied, ten westen van de kern Vianen (NB). De omgeving van het plangebied heeft voornamelijk gediend als landbouwgrond. In de loop der jaren is de wegenstructuur meermaals gewijzigd. Omstreeks 1930 is de Berkenkamp ontstaan als de straat zoals die vandaag de dag nog aanwezig is. De eerste bebouwing aan de straat bestond voornamelijk uit een afwisseling van boerderijwoningen en agrarische schuren en overige bouwwerken. Rond 1960 neemt de bebouwingsconcentratie van de straat toe door de bouw van enkele burgerwoningen en transformeert de straat naar een woongebied.
De woningen aan dit deel van de Berkenkamp en de Keerdijk zijn divers van type en omvang. Zo staan er woningen van één bouwlaag met kap, woningen van twee bouwlagen met een kap en een aantal boerderijtypes. Wel hebben de woningen gemeen dat het allemaal vrijstaande woningen betreft. Door de spreiding van bebouwing is er sprake van een open en vrije verkavelingswijze in het gebied.
Vanwege de diversiteit en intensiteit aan bebouwing aan de Berkenkamp is er nauwelijks nog sprake van grootschalige open gebieden. Op de hoek van de Berkenkamp en de Keerdijk is deze openheid nog wel enigszins aanwezig. Vanuit deze hoek is de oude Es, het ontstaan van Vianen, nog enigszins zichtbaar.

Afbeelding 3.1. Luchtfoto Pdok

3.2. Functies

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische functie. Rondom het plangebied liggen verschillende woningen en enkele bedrijven. Navolgende afbeelding toont het aanzicht op het plangebied vanaf de Berkenkamp. Ten westen van het plangebied zijn de woningen aan de Keerdijk zichtbaar.

Afbeelding 3.2. Aanzicht plangebied vanaf de Berkenkamp

4. Planbeschrijving

4.1. Ontwikkeling

Op het perceel van de planlocatie wordt één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd. Het huidige open karakter van de planlocatie verandert daardoor naar een locatie met bebouwing. Het deel van de Berkenkamp ter hoogte van het plangebied is in de huidige situatie al sterk bebouwd. De nieuwe woning kan om deze reden vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed worden ingepast in de omgeving.
Voor de nieuwe woning is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Navolgende afbeelding toont de schets uit dit plan. Het gehele beeldkwaliteitsplan is met legenda toegevoegd als bijlage 3.

Afbeelding 4.1 Inrichtingsplan

4.2. Ruimtelijke structuur / Beeldkwaliteit

Stedenbouw
Om het zicht op de oude Es vanaf de hoek Berkenkamp-Keerdijk te behouden, zal aan de Keerdijk een strook van minimaal 18 meter niet worden bebouwd. Door deze strook groen in te richten zal niet alleen de zichtlijn naar de oude Es behouden blijven. Deze strook draagt ook bij aan het behoud van de open verkavelingswijze van het gebied. Hierdoor zal de nieuwe woning gesitueerd worden op de oostzijde van het plangebied. De bebouwing zal zich dan oriënteren op de Berkenkamp.

Vanwege de gewenste open verkavelingswijze van de bebouwing wordt er een minimale afstand tot de zijdelings perceelsgrens van 5 meter gehanteerd en een rooilijn van 8 meter. Om de verspreide bebouwingswijze te handhaven zal de woning niet tegen over de bestaande bebouwing komen te staan op Berkenkamp 53. Door het toe passen van deze verkavelingswijze ontstaat er een landelijke sfeer.

Op deze locaties zal een samengestelde massa goed tot zijn recht komen, vanwege de diepte van het perceel. Een langgevel boerderij komt hier minder goed tot zijn recht. Een T-boerderij met een maximale frontbreedte van 15 meter of een schuurwoning met de smalle zijde naar de Berkenkamp zijn het meest geschikt. Voor beide types geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Bijgebouwen dienen achter de achtergevel van de schuurwoning of het voorhuis van de T-boerderij geplaatst te worden.

Architectuur
Om de landelijke sfeer te versterken zal de bebouwing een landelijke uitstraling krijgen, zoals een T-boerderij. In de nabije omgeving staat eenzelfde soort woning, op Keizerstraat 22. Dit type bestaat uit een samengestelde massa, met een voorhuis en achterhuis. De kapvorm bestaat uit een samengesteld zadeldak of schildkap. De nokrichting van het voorhuis loopt parallel aan de Berkenkamp.

Het voorhuis van de T-boerderij wordt uitgevoerd in baksteen of stucwerk. Stucwerk geeft de boerderij een moderne uitstraling, terwijl baksteen meer past bij een traditionele vormgeving. Het achterhuis is ondergeschikt aan het voorhuis. Naast de hiervoor genoemde materialen kunnen de gevels van het achterhuis ook uitgevoerd worden in hout. Dit geldt eveneens voor de bijgebouwen. De kap wordt voorzien van keramische pannen of riet. Naast een T-boerderij versterkt een schuurwoning ook de gewenste landelijke sfeer. Een schuurwoning is een eenvoudig volume met een zadeldak. De nokrichting staat haaks op de Berkenkamp.

Een schuurwoning heeft bij voorkeur een moderne uitstraling. De gevels van de schuurwoning worden uitgevoerd in hout en kunnen grotere glaspuien bevatten. Maar ook baksteen kan passend zijn. Ook de kap van een moderne schuurwoning kan in verschillende materialen worden uitgevoerd (plaatmateriaal, zink, riet, hout). Maar ook hier kan een traditionele gebakken pan passend zijn.

Erfinrichting
In de gebiedsvisie van Beers en Vianen wordt er gestuurd op het vernieuwde kampenlandschap. Dit landshap bestaat uit bebouwing in groene kleinschalige kamerstructuren

en openheid ter plekke van de lagere gelegen gronden. Om de zichtlijn naar de Oude Es en een overzichtelijke verkeerssituatie op de kruising Berkenkamp en Keerdijk te behouden wordt het westelijke deel van het perceel open gehouden met natuurlijk grasland. Rondom dit grasland wordt geen haag of hekwerk geplaatst. De bebouwing wordt ingepast door geschoren hagen. Voor de woning wordt een lage haag geplaatst. Op de westelijke en oostelijke grens een hoge haag.
Aan de achterzijde wordt een houtwal gerealiseerd om de groene kamerstructuur te versterken en te zorgen voor een natuurlijke overgang naar het buitengebied. Op het erf worden een aantal erfbomen geplaatst. Voor een aantal groenelementen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Parkeren vindt plaatst op eigen terrein. Er dient ingevolge het Paraplubestemmingsplan Parkeren ruimte aanwezig te zijn voor minimaal 3 auto's.

De gewenste beeldkwaliteit is tevens beschreven in het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage 3. Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvullend welstandskader naast de Nota Welstand Land van Cuijk vastgesteld door de gemeenteraad op basis van artikel 12a van de Woningwet.

4.3. Functies

De functie van het plangebied wordt omgezet naar wonen. Op de locatie wordt de komst van één woning mogelijk gemaakt. Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn beroepen en bedrijven aan huis mogelijk. In de regels van dit bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

4.4. Duurzaamheid

De gemeente heeft in haar structuurvisie innoveren en duurzaamheid als een van de leidende principes om te komen tot het totaalbeeld van de toekomstige ruimtelijke structuur opgenomen.
In deze context hoort bij duurzaamheid, duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen is niet alleen het ontwikkelen van een woning die zo lang mogelijk kan voldoen aan onze woonbehoefte. Het is vooral ook een bouwwijze die goed is voor mens en milieu. Het betekent verantwoord omspringen met water, energie en grondstoffen, maar ook met de open ruimte. Duurzaam bouwen vraagt met andere woorden om een integrale aanpak waarbij je bewust en vooraf keuzes maakt. Er wordt in alle stadia van een planproces zoveel mogelijk kansen en mogelijkheden benut voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting. Duurzaam bouwen houdt ook in dat de duurzame kwaliteit zich in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. In dat kader zijn voor vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 de wettelijke eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (**BENG**) voor energieneutraal bouwen van kracht.

De gemeente Cuijk heeft zich tot doel gesteld om in 2045 energie neutraal te zijn. Ten behoeve daarvan is een 'handreiking duurzaam bouwen 'opgesteld. Deze geeft ook tips voor een natuurinclusieve en klimaatbestendige inrichting rondom de woning. De handreiking is te vinden is op de website van de gemeente Cuijk (www.gemeentecuijk.nl).

Initiatiefnemer bouwt de woning zo goed als energieneutraal. De woning wordt gasloos gebouwd. Er wordt een warmtepomp geïnstalleerd en er wordt energie opgewekt met zonnepanelen. Het hemelwater wordt op het eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd.

5. Uitvoerbaarheid

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

5.1. Milieuaspecten

5.1.1. Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek
Voor het initiatief is op 14 juni 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin wordt geconcludeerd dat er slechts enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4. Naar aanleiding van dit (gedateerde) onderzoek is op 29 juni 2021 een (nader) verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Uit dit onderzoek blijkt dat nader onderzoek asbest in de bodem/puin moet plaatsvinden ter plaatse van een vijftal verspreid binnen het plangebied gemaakte boringen/inspectiegaten omdat de berekende gehalten aan asbest ter plaatse ruim de interventiewaarde overschrijden. Dit nader onderzoek asbest in bodem/puin wordt voorafgaand aan de bouw en aan de aanleg van landschapselementen uitgevoerd en indien nodig dient de aangetroffen (asbest)verontreiniging voorafgaand aan de bouw en aanleg van landschapselementen te zijn gesaneerd. Om dit te borgen is hiervoor voor wat betreft de bouw een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen en is de bestaande voorwaardelijke verplichting in de regels inzake de aanleg van landschapselementen aangevuld. De verwachting van de initiatiefnemer is dat de asbestsporen in de mengmonsters niet leiden tot een onuitvoerbaar plan.

5.1.2. Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse
In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit
In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek
Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt 15860305 zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief
In onderhavig plan worden één woning toegevoegd in het plangebied. Dit aantal ligt ruim onder de grens van 1.500 huizen en draagt daarbij niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.1.3. Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd

tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:
- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische
- instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Door de komst van de ruimte-voor-ruimte woning wordt er een geluidsgevoelige bestemming aan het plangebied toegevoegd. De Berkenkamp is een weg in het buitengebied met een maximumsnelheid van 60 km/u. Een akoestisch onderzoek is daarom uitgevoerd voor de ontwikkeling. Het onderzoeksrapport d.d. 13 juli 2018 is opgenomen als bijlage 6. Hierin is geconcludeerd dat de maximale geluidsbelasting op de nieuwe woning 46 dB bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Het aanvragen van hogere waarden is daarom niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m3)	20,7 µg/m3	18,3 µg/m3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m3	40 µg/m3

5.1.4. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling ordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.
Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:
Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

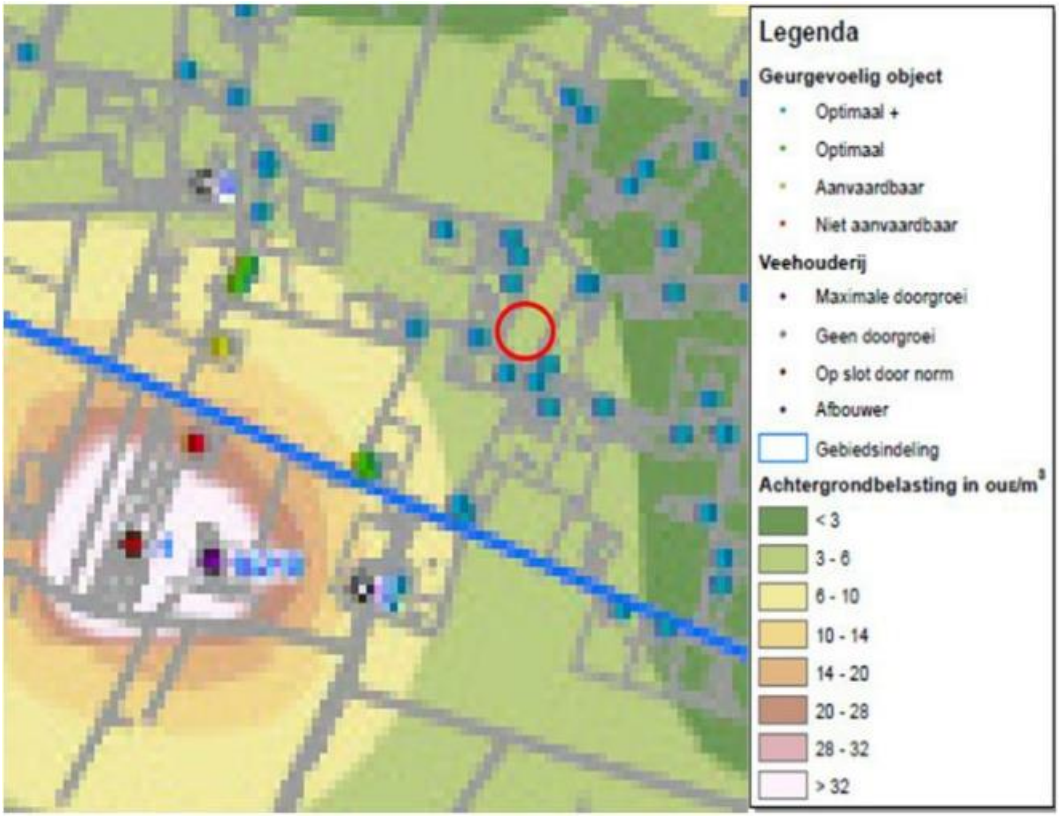
Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Planspecifiek
De gemeente Cuijk heeft een geurverordening. Op basis hiervan geldt voor het plangebied een norm tussen van 0,5. Aan de Graafsedijk 7 bevindt zich een intensieve veehouderij, op circa 400 meter van het plangebied. Er liggen al woningen op kortere afstand van de intensieve veehouderij. De intensieve veehouderij moet in de bedrijfsvoering al rekening houden met deze bestaande woningen, waardoor de nieuwe woning niet voor een belemmering voor de intensieve veehouderij zorgen. Door de aanwezigheid van de bestaande woningen op kortere afstand van de intensieve veehouderij is het aannemelijk dat er ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt bevestigd door de achtergrondbelastingkaart van de Geurgebiedsvisie 2013 van de gemeente Cuijk, waarin de geursituatie voor woningen rondom het plangebied 'optimaal +' is. Er is daarmee in de huidige situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Aangezien de geurnorm voor woongebieden met de geurverordening is aangescherpt tot 0,5 ou, zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied in de toekomst verbeteren.



In het kader van een goede ruimtelijke ordening geldt in beginsel de genoemde 50 meter tussenruimte, gemeten tussen het bouwvlak waarbinnen de nieuw gebouwde woning mag worden opgericht en de dichtstbijzijnde stal. De nieuw te bouwen woningen vallen buiten deze contour en liggen op minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde stal.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

5.1.5. Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met

Uitsnede kaart achtergrondbelasting uit Geurgebiedsvisie

daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feite-

Locatie	Omschrijving	Afstand tot plangebied	Richtafstand
Keizerstraat 20	Autodealer	ca. 40 meter	30 m. op basis van geluid
Kuiperstraat 4	Agrarisch-technisch hulpbedrijf	ca. 20 meter	50 m.
Berkenkamp 49	Tuincentrum	ca. 20 meter	30 m. op basis van geluid
Berkenkamp 45	Groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren	ca. 80 meter	50 m. op basis van geluid
Akkerweg 23	Landschapsonderhoud	ca. 130 meter	50 m. op basis van geluid

lijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Uit voorgaande tabel blijkt dat, uitgezonderd de Berkenkamp 49 en de Kuiperstraat 4, in alle gevallen de afstand tussen de milieubelastende functie en het plangebied groter is dan de richtafstand. Voor zowel de Berkenkamp 49 en de Kuiperstraat 4 geldt dat tussen de nieuwe woonbestemming en het bestemmingsvlak waarbinnen het bedrijf mogelijk is al bestaande woningen aanwezig zijn, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de bedrijven. Geconcludeerd kan worden dat de omliggende bedrijven door voorliggend plan niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens is er sprake van een goed woon- en leefklimaat van de woning binnen het plangebied.

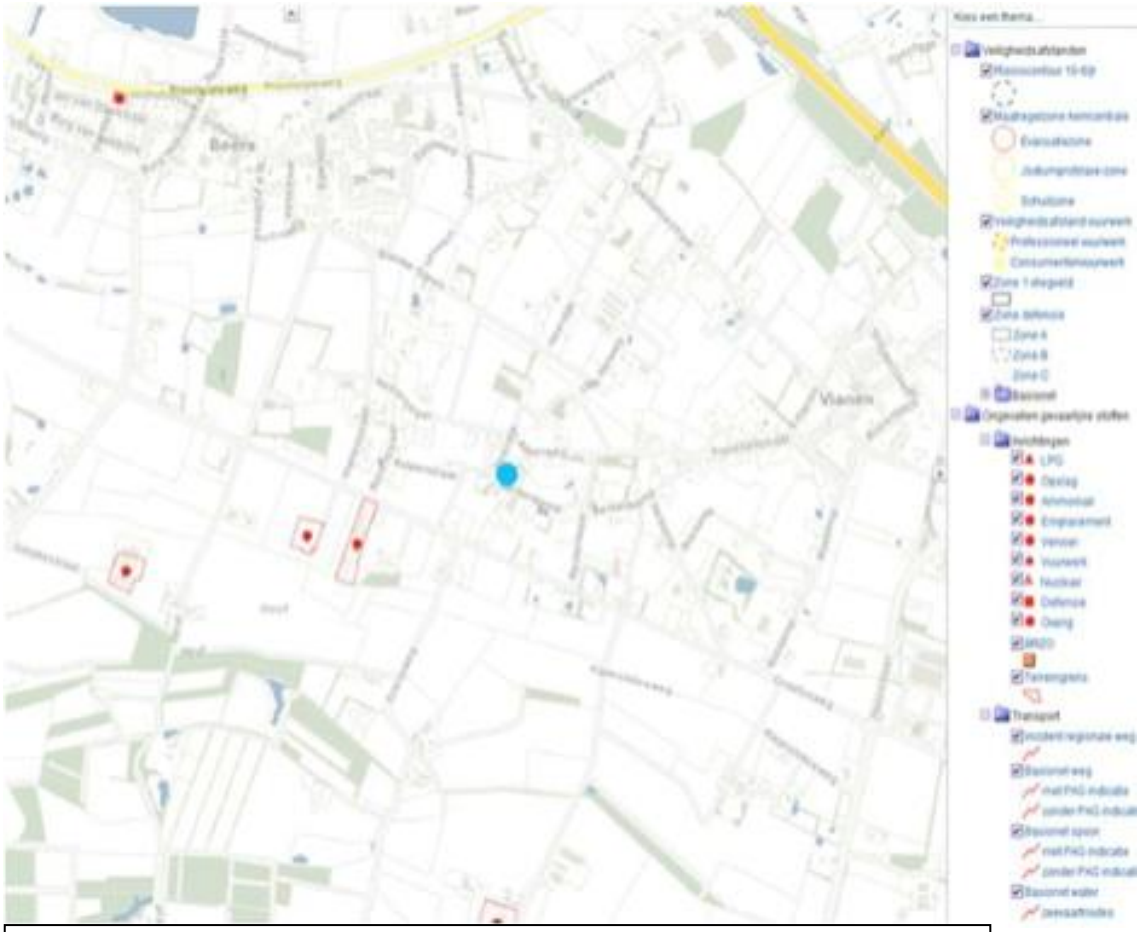
Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

5.1.6. Externe veiligheid

Tabel met omliggende bedrijven plangebied

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.



Uitsnede risicokaart.nl met plangebied aangegeven met de blauwe stip

Binnen een straal van 1.000 meter liggen twee risicovolle inrichtingen. Het betreffen de locaties aan de Graafseweg, ten westen van het plangebied.

Op de locaties zijn een akkerbouwbedrijf en een varkenshouderij gevestigd.. Beide locaties zijn op de risicokaart opgenomen vanwege de bovengrondse opslag van propaan. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze bronnen. In de directe omgeving zijn geen andere risicobronnen aanwezig die in het kader van voorliggende planontwikkeling van belang zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

5.1.7. Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor
- direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;

- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling
Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:
- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.- procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek
In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

1. Kenmerken van het project
Bij een overweging van de kenmerken van het project zijn de volgende criteria van belang: de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering en risico's voor de menselijke gezondheid.

Toetsing
Voorliggend plan betreft een functiewijziging van het plangebied waarbij het realiseren van één ruimte-voor- ruimte woning mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling zorgt niet voor belemmering wat betreft gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en het risico van zware ongevallen en/of rampen.

2. Plaats van het project
De mate van kwetsbaarheid van het milieu van gebieden waarop het project invloed heeft is afhankelijk van de volgende criteria: het bestaande grondgebruik, relatieve rijkdom aan de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opname vermogen van het natuurlijke milieu met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en wateraspecten. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

Toetsing
Het voormalige gebruik van het plangebied met een agrarische functie en de beperkte aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied zorgen ervoor dat het project zich niet in een qua milieu kwetsbaar gebied bevindt. Zoals beschreven in dit bestemmingsplan ligt het plangebied niet binnen gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en water aspecten.

3. Kenmerken van de potentiële effecten
De potentiële effecten van het project worden bepaald door de kenmerken en plaats van het project, in samenhang met de volgende criteria: de orde van grootte, het ruimtelijk bereik, de aard, het grensoverschrijdend karakter, de intensiteit en complexiteit, de waarschijnlijkheid en de verwachte duur, frequentie en omkeerbaarheid van de ef-

fecten. Daarnaast kunnen ook de cumulatie van effecten met effecten van andere projecten en de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen in overweging worden genomen.

Toetsing
Gezien de beperkte omvang en de aard van de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte woning, is er geen sprake van onevenredige effecten voor het milieu in de omgeving.

Conclusie
Uit het voorgaande is gebleken dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

5.2. Fysieke aspecten

5.2.1. Water

In hoofdstuk 3 is bepaald dat voor bouwplannen met een verharding van minder dan 500 m² geen compensatieplicht voor wat betreft het beleid van het waterschap geldt.

De toename van verharding in het plangebied bestaat uit de bebouwing van de nieuwe woning (circa 135 m²) en verharding in tuinen zoals paden en bijgebouwen. Voor de verharding in tuinen wordt met een verhardingspercentage van 50% gerekend. Het woonperceel is circa 1.050 m² groot. Na aftrek van de oppervlakte van de woning blijft er (1.050 m² - 135 m²) 915 m² over voor de tuinen. 50% hiervan is afgerond 460 m². Dit is minder dan 500 m². Voor het voorliggende plan is desondanks de digitale watertoets van het waterschap Aa en Maas ingevuld, waarvan de resultaten zijn verwerkt in deze paragraaf en zijn opgenomen in bijlage 7.

Het hemelwater van het verhard oppervlak wordt afgekoppeld en op grond van gemeentelijk beleid opgevangen op eigen terrein.
Gemeentelijk beleid is om 60 mm te bergen per m² verhard oppervlak.

De volgende rekenregel wordt toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

- Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,06
- De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

De benodigde compensatie is als volgt:
Benodigde compensatie (in m³) = 460 * 0,06 = 27,6 m³.
Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn grindkoffers, kratten, een greppel, wadi of een vijver / poel in de tuin. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. In de regels is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat op eigen terrein voorzieningen voor waterberging gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

Conform de Waterwet is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te lozen in oppervlaktewateren. Verontreinigingen worden zoveel mogelijk voorkomen en aangepakt bij de bron (trits

'schoonhouden, scheiden, zuiveren'). Het waterschap adviseert geen uitlogende bouwstoffen toe te passen die via het afstromend hemelwater het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit zal worden toegepast.
Op het gebied van water is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

5.2.2. Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In onderhavige situatie wordt één woning toegevoegd in het plangebied. De capaciteit van de Berkenkamp en aansluitende wegen is voldoende om het extra verkeer van de nieuwe woning op te vangen.
In de Nota Parkeernormen 2016-2023 van de gemeente Cuijk, die krachtens het Paraplubestemmingsplan Parkeren van toepassing is, is voor een vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm opgenomen van 2,4 per woning, afgerond 3 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om aan deze norm te kunnen voldoen. In de regels van dit bestemmingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting bepaalt dat aan de parkeernorm dient te worden voldaan.
Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

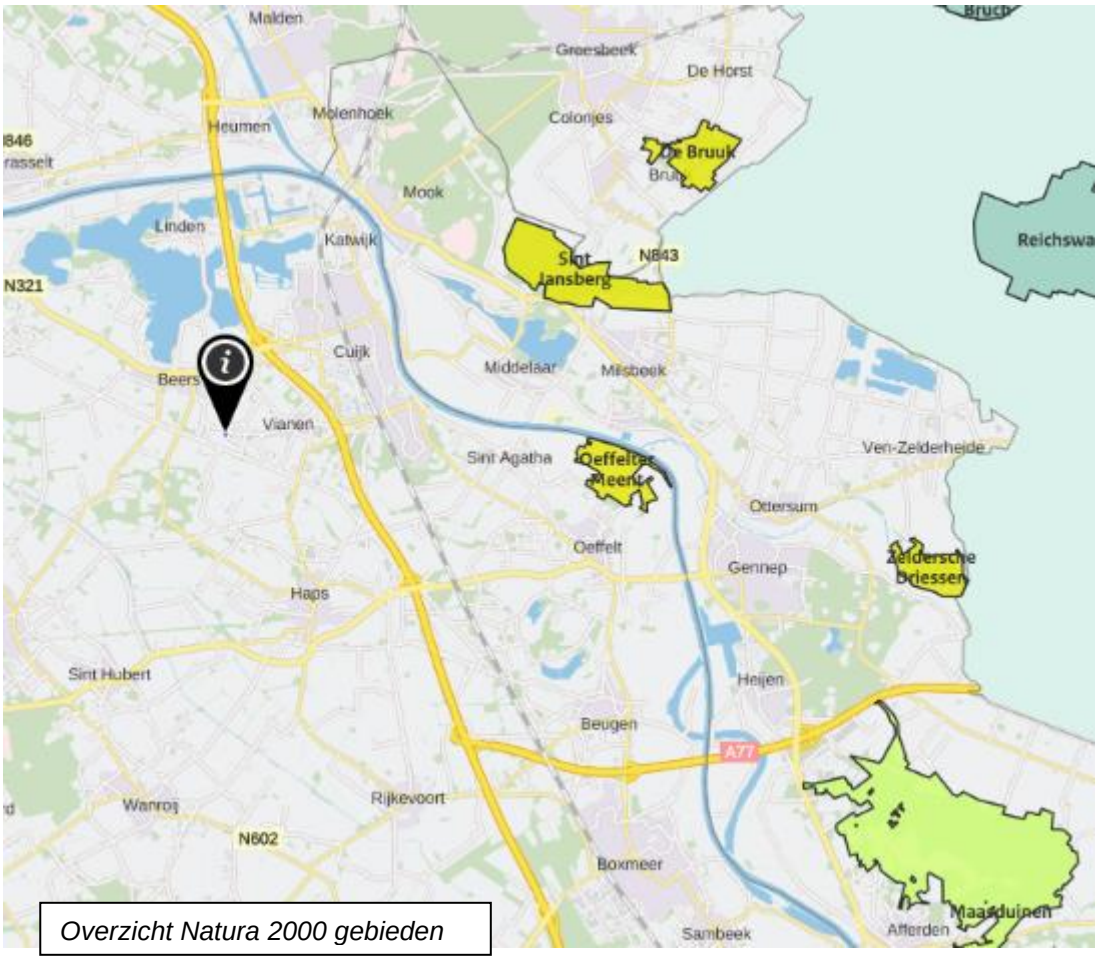
5.2.3. Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

De wet- en regelgeving voor natuur is in Nederland onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming en soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
Voor wat betreft de gebiedsbescherming kan worden vastgesteld dat er geen beschermde natuurgebieden in de nabijheid liggen.

Het Natura 2000 gebied Oeffelter Meent is het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied. Dit gebied ligt op ca. 7 kilometer van het plangebied. Op voorhand kan worden gezegd dat de bouw van 1 woning, zonder gasaansluiting, geen negatieve effecten heeft op dit natuurgebied. Voor wat betreft stikstofdepositie is dit gebied ook niet overbelast. Als gevolg van de bouwactiviteiten zal zeker geen overschrijding van de kritische depositiewaarde plaatsvinden. De achtergronddepositie ligt ca. 60 mol/ha onder der kritische depositiewaarde.



Overzicht Natura 2000 gebieden

Uit de berekening in Aerius calculator blijkt dat er geen invloed is op Natura 2000 gebieden. Zie hiervoor bijlage 8. Vanaf 1 juli 2021 zijn bouwactiviteiten vrijgesteld voor de gevolgen van stikstof op Natura 2000 gebieden. In de Aeriusberekening is hiermee daarom geen rekening gehouden. De bouw zal te allen tijde plaatsvinden na 1 juli 2021.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
In het kader van voorliggende ontwikkeling is op 30 juni 2021 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 9 toegevoegd. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten.
De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat kan worden uitgesloten dat de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming. Het initiatief is daarnaast niet gelegen in de omgeving van een natuurbeschermingsgebied, waardoor negatieve effecten op beschermde natuurgebied kan worden uitgesloten.
Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

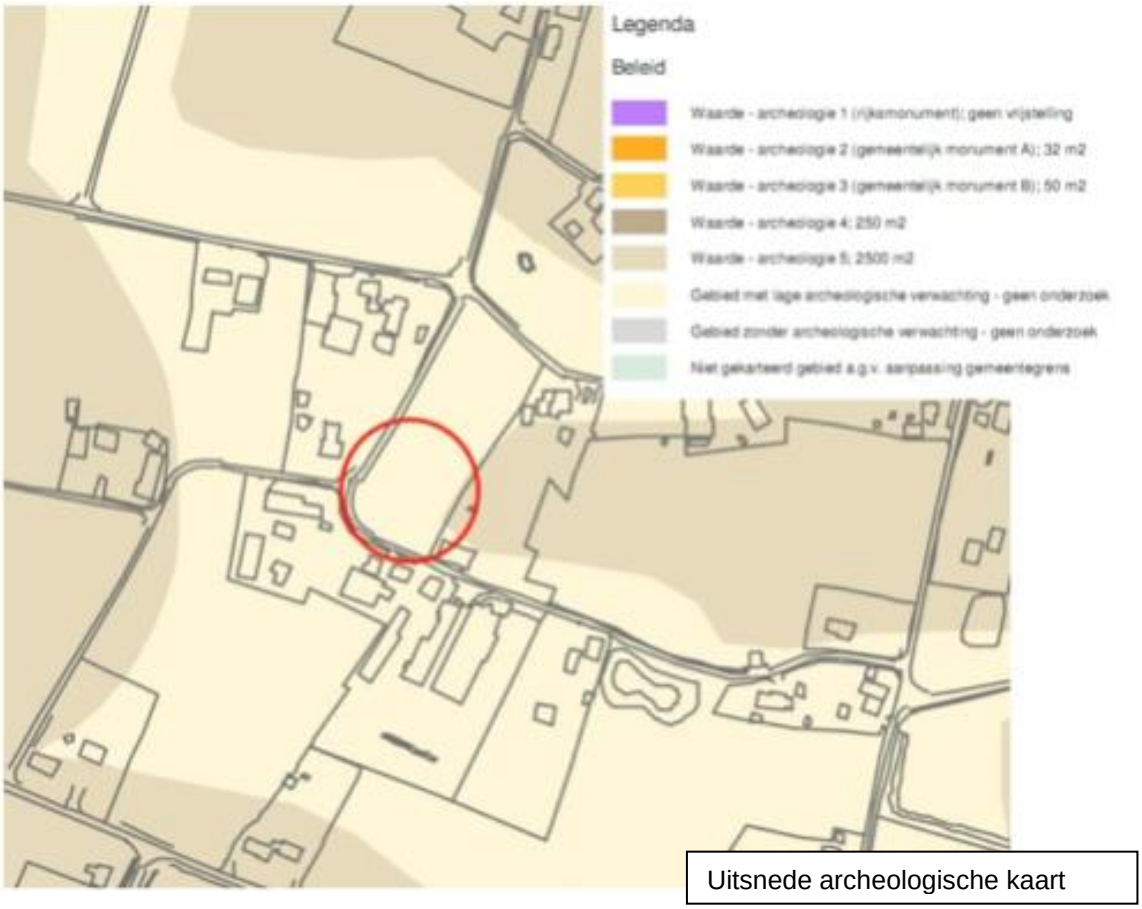
5.2.4. Cultuurhistorie en archeologie
In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij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

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van de Wamz zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
In of rondom het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. De nieuw te bouwen woning wordt ingepast in het bebouwingslint. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Archeologie
Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk geldt voor het grootste deel van het plangebied een lage archeologische verwachting. Hier is geen onderzoek nodig. Binnen een kleine strook tegen de oostelijke perceelsgrens geldt 'Waarde - archeologie 5'. Hier geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m². Binnen deze strook zal niet worden gebouwd. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft voor het plangebied behouden.



Uitsnede archeologische kaart

5.3. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is geregeld dat de gemeentelijke (plan)kosten met inbegrip van eventuele planschadevergoedingen en daarmee gepaard gaande kosten volledig worden verhaald op de

initiatiefnemer. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is dus anderszins verzekerd.
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.4. Conclusie

Op basis van voorgaande kan worden vastgesteld dat het voorgenomen plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er ontstaat een goed woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn uit oogpunt van milieu, landschap of anderszins.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer
- (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- • Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Wijze van bestemmen

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn afgestemd op de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied
2010, Herziening 2016'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen' waarbij de woonfunctie wordt neergelegd. Middels de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende inhoudsmaat' wordt de positie van

de nieuwe woning binnen het plangebied vastgelegd. Met de maatvoeringaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de bouw- en goothoogte van de nieuwe woning aangegeven.
- 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', naast het toestaan van de gebruiksfuncties, ook voor het beschermen van de aanwezige landschapswaarden.
- 'Verkeer - Wegverkeer' voor de gronden tussen het nieuwe woonperceel/agrarische perceel en de gronden die al de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' hebben.
- 'Waarde - Archeologie 5' (dubbelbestemming), waarin de bescherming van het archeologisch bodemarchief wordt geregeld.

Over het gehele plangebied liggen daarnaast de volgende gebieds- en functieaanduidingen:
- gebiedsaanduiding overige zone - accentgebied boom- en vaste plantenteelt;
- gebiedsaanduiding overige zone - bebouwingsconcentratie;
- gebiedsaanduiding overige zone - boom- en vaste plantenteelt categorie 2 vervallen;
- gebiedsaanduiding overige zone - funnel;
- gebiedsaanduidingen overige zone - radarverstoringsgebied;
- gebiedsaanduiding overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan;
- gebiedsaanduiding overige zone - verwevingsgebied vervallen.
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassen

Het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage 1 wordt als aanvullend welstandskader naast de Nota Welstand Land van Cuijk vastgesteld op basis van artikel 12a van de Woningwet.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

7. Procedure

7.1. Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak.

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 2005 is het verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan vier weken ter inzage te leggen voor inspraak.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2. Verslag artikel 3.1.1 Bro Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Berkenkamp tegenover 53 te Vianen' is in het kader van het wettelijke vooroverleg toegezonden aan:

1. Waterschap Aa en Maas (Watertoets);
2. Provincie Noord-Brabant;
3. Veiligheidsregio (Brandweer) Brabant-Noord.

Het Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant-Noord zijn akkoord met het plan. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat er nog geen bewijsstukken voor de benodigde ruimte-voor-ruimte titel bij dit plan zijn. Deze titel zal er in ieder geval voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn. Eerder wordt het ontwerp bestemmingsplan niet ter inzage gelegd.
Deze Ruimte voor ruimte-titel is inmiddels wel verworven (bijlage 2).

7.3. Verslag inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 september tot en met 9 oktober 2018 vier weken voor eenieder op basis van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is op 11 september 2018 bekend gemaakt in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl, de gemeentelijke website www.Cuijk.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer heeft de omwonenden hierover geïnformeerd. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

7.4. Verslag zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben bij brief d.d. 17 augustus 2017 een zienswijze ingediend. De zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop alsmede de naar aanleiding hiervan en ambtshalve doorgevoerde aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, die als bijlage 10 is toegevoegd.

Bijlage 1 Overeenkomst overdracht bouwtitel Ruimte voor ruimte

Bijlage 2 Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek 14 juni 2018

Bijlage 5 Verkennend onderzoek asbest in bodem 29 juni 2021

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek 13 juli 2018

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Aeriusberekening

Bijlage 9 Quickscan Wet natuurbescherming 30 juni 2021

Bijlage 10 Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen