

Memo: Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning uitgebreide afwijking bestemmingsplan t.b.v. de realisatie van een natuurlijk landschap, dierenweide en (opslag)schuur voor dieren

Datum: 7 februari 2022
Projectnummer: 2021.1382
Opgesteld door: Demi van Amerom
Ter attentie van: Gemeente Land van Cuijk
In afschrift aan: De heer R. Schaeffers

1. Inleiding

De heer Schaeffers is woonachtig aan de Hogeweg 5a te Vierlingsbeek. Achter de woning zijn twee percelen gelegen welke tevens in eigendom van de heer Schaeffers zijn. De percelen waren tot 2017 in gebruik ten behoeve van agrarische gebruik waaronder fruitteelt, akkerbouw en schapenweide. De akkerbouw werd door derden uitgevoerd en is reeds beëindigd. Gezien de leeftijd heeft de heer Schaeffers besloten om de fruitteelt enkel voor eigen gebruik te behouden. Op beide percelen zijn tevens nog schapen aanwezig. Er is energie gestoken in het herstellen van percelen onder andere door het inzaaien van gras en het aanplanten van bomen en een bosplantsoen. Dit is dan ook erkend door de provincie door het toekennen van de subsidie 'Herstel Cultuurhistorische Landschapselementen'.

Echter gezien er geen sprake is van een vergunning voor de (gedane) werkzaamheden en activiteiten, is een handhavingstraject gestart. De heer Schaeffers wil graag dat de huidige situatie wordt gelegaliseerd en is voornemens om de percelen aantrekkelijker te maken. De wens bestaat om de percelen in te richten als een natuurlijk landschap met een dierenweide. Daarnaast is het voornemen om in de dierenweide een schuilgelegenheid van 60 m² op te richten voor zowel dieren als opslag (van hooi en voer).

Ten aanzien van het handhavingstraject heeft de heer Schaeffers al de nodige acties ondernomen. De initiatiefnemer heeft op 20 augustus 2020 een verzoek ingediend om medewerking te vragen aan het college van burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Boxmeer voor het gewenste initiatief. Op 2 maart 2021 heeft het college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief.

De gewenste situatie kan worden geregeld middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van dit artikel kan middels de zogeheten 'uitgebreide afwijkingsprocedure' van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit dient plaats te vinden in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke ruimtelijke onderbouwing wordt de gewenste situatie onderbouwd en wordt uit oogpunt van onder andere milieu en relevant ruimtelijk beleid beoordeeld of het initiatief vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

Reland

Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR | Beugen
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
M info@reland.nl
W www.reland.nl

Reland BV

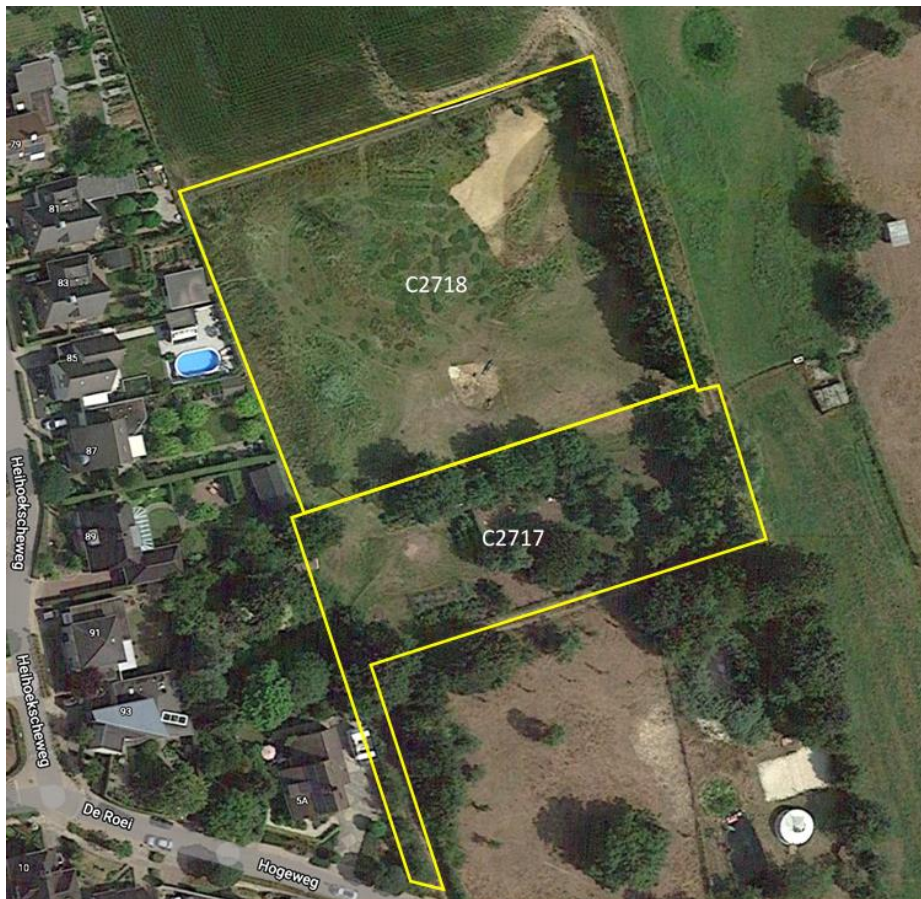
KvK 70995702
IBAN NL07 RABO 0329319876
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs BV

KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01

2. Ontstaan huidige situatie

Het besluitgebied betreft twee percelen aan de achterzijde van bestaande woningen aan de Hogeweg en de Heihoekscheweg. Deze percelen staan kadastraal bekend als gemeente Vierlingsbeek, sectie C, nummers 2717 en 2718 (figuur 1). Het besluitgebied is in eigendom van de bewoners van de woning aan Hogeweg 5a.



Figuur 1 Luchtfoto bestaande situatie met besluitgebied geel omkaderd

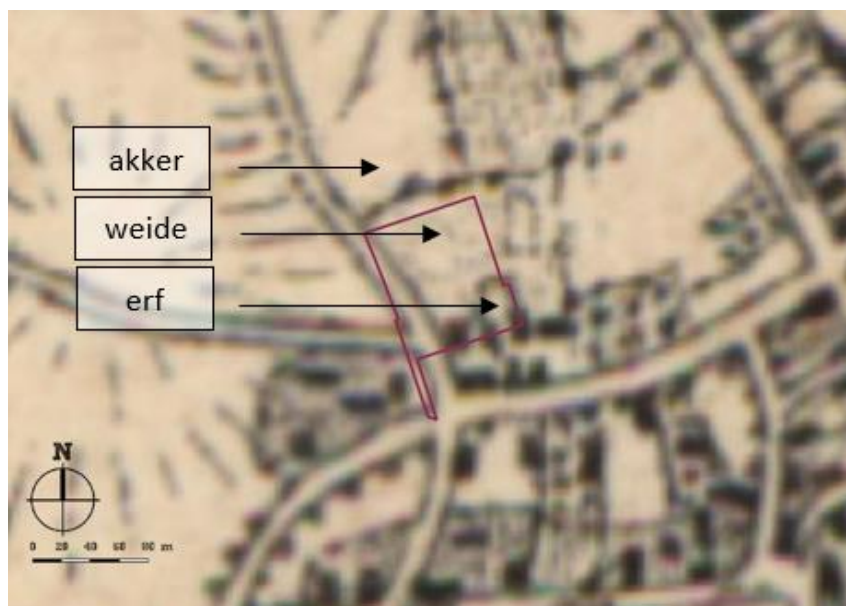
Oorsprong

Het bestaande reliëf van het landschap in de omgeving bepaalde de teelt. De lagere delen waren vooral nat en daardoor geschikt als hooiland en de hogere droge delen geschikt voor akkerbouw. De hooilanden werden gescheiden door struweelhagen, singels en bomenrijen. Hierdoor werden kavels gescheiden voor vee en het snoeihout werd gebruikt voor gerief. Op de akkergronden stonden minder landschapselementen en werd de bodem zoveel mogelijk benut voor landbouwgewassen.

Op de overgangen van nat naar droog werden op de hogere delen agrarische bedrijven gebouwd. Vaak stonden deze aan een dijk/zandweg (lint) of werden geconcentreerd. Sommige concentraties van boerderijen groeiden uit tot gehuchten en dorpen. De agrarische bedrijven kenmerkte zich door groene

erven met grote hoogstamboomgaarden, hagen en struweel. Vaak hadden ze nut voor het scheiden van vee, gerief of voedsel.

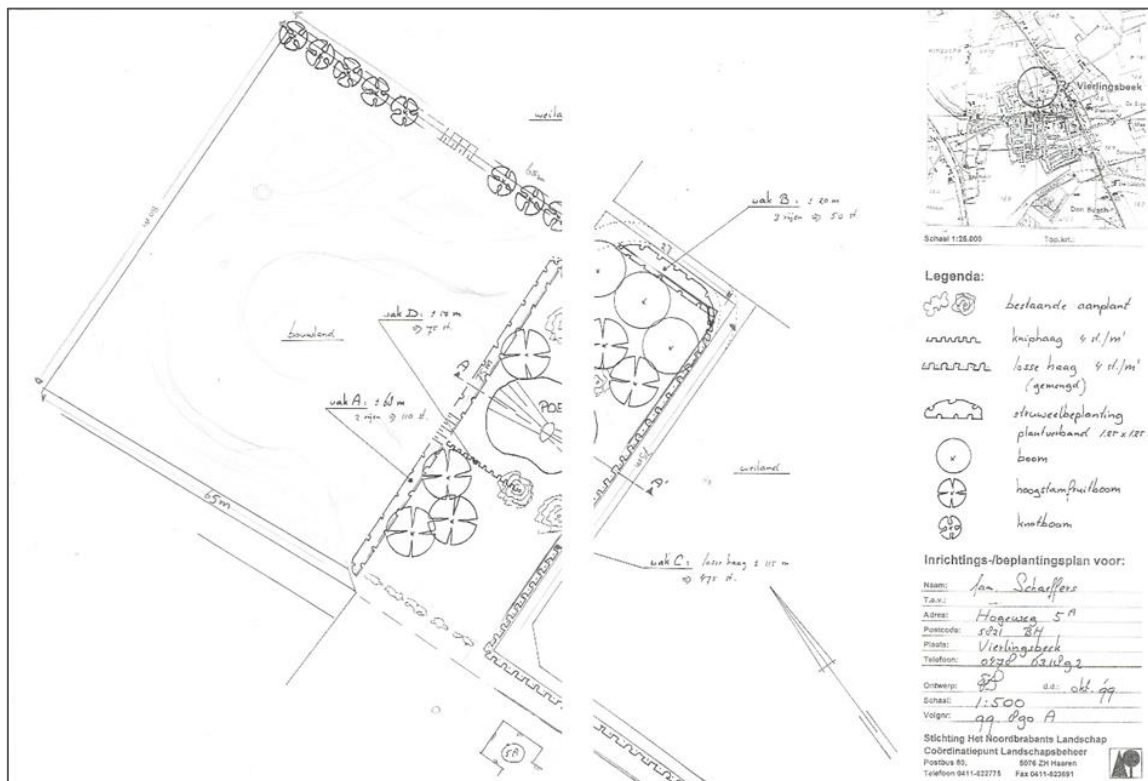
Het plangebied ligt aan de rand van zo'n concentratie, wat is uitgegroeid tot dorp Vierlingsbeek. Ten zuiden van het plangebied ligt een boerderij aan de Burggraaf met een boomgaard, hagen en singels. Op de kaart van 1893 in figuur 2 is te zien dat een deel van perceel onderdeel vormt van het erf en het andere deel is ingericht als weiland. Het perceel stond waarschijnlijk voor een deel onder invloed van de nattere oude geul ten oosten van het plangebied. Het perceel C2717 was in 1920 in gebruik als boomgaard behorende bij de bebouwing aan de Burggraaf en daarmee onderdeel van het boerenerf. Het perceel C2718 is van oorsprong (tot 1998) weidegrond en werd gebruikt als weide voor koeien en paarden.



Figuur 2 Kaart 1893 met besluitgebied paars omkaderd

1998 - 2002

In de fase 1998 – 2002 is het perceel C2717 aangeplant. Het perceel C2717 is als boomgaard (fruitbomen) ingericht waarbij tevens inheemse beplanting is aangebracht. In 1999 is door Stichting Het Noordbrabantse Landschap een landschapsplan opgesteld met diverse hoogstamfruitbomen, bomen en hagen (figuur 3). Gezien het feit dat deze landschapselementen achter de bestaande boerderij aan de Burggraaf zijn aangelegd, kan dit worden gezien als onderdeel van het 'oude erf'.



Figuur 3 Landschapsplan 1999 door Stichting Het Noordbrabantse Landschap

Door de jaren heen heeft de landbouw zich verder ontwikkeld. Door een verbetering van het ontwatering- en irrigatiesystemen werden nattere gronden geschikt maak voor akkerbouw en andersom. Perceel C2718 werd om deze reden geschikt voor zowel weide als akkerbouw. Perceel C2718 werd vanaf 1998 jaarlijks (tot 2016) dan ook verpacht voor agrarische doeleinden. Daarnaast is er binnen perceel C2718 een rij met knoteiken geplaatst. Hiermee wordt de aanwezige steilrand benadrukt. Met het vergroten van de herkenbaarheid van de geul met passende beplanting is sprake van een landschappelijke versterking.

De werkzaamheden op basis van het opgestelde landschapsplan zijn uitgevoerd op advies van Stichting Het Noordbrabantse Landschap. Voor de aanleg van de diverse landschapselementen met inheems plantmateriaal in 1999 is subsidie verkregen conform de Subsidieregeling Natuur, paragraaf 3 van de provincie Noord-Brabant.

2017-2020

In de fase 2017 - 2020 is het perceel C2718 weer in gebruik genomen als oorspronkelijke functie: weide. Voor dit perceel is in 2017 tevens een landschapsplan opgesteld (figuur 4). Het perceel is aangeplant met landschapselementen (bomen, struiken, gras, etc.). De oeverbegroeiing is een botanisch grasland en wordt onderhouden door schapen. De landelijke inrichting verwijst naar oude weidegronden, omgeven door singels en struweelhagen. Daarnaast is er in 2017 reliëf aangebracht in het maaiveld op beide percelen in de vorm van laagtes en hoogtes om meer biodiversiteit te creëren op de percelen (nat en droog) en is ingezaaid met grassoorten. Voor de aanleg van de diverse landschapselementen met

inheems bosplantsoen in 2017 is subsidie verkregen conform de Subsidieregeling Natuur, paragraaf 3 van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 4 Landschapsplan 2017 door Orbis

Er is contrast gemaakt tussen de percelen door het perceel dicht bij de boerderij (C2717) net als erf in te richten en het achterste perceel (C2718) gezien de ligging tegen het achterland landelijker in te richten. Daarmee verhouden de twee inrichtingsplannen goed ten op zichte van elkaar.

Gezien de landschappelijke aankleding van de nieuwbouwwijk Vierlingsbeek aan de oostzijde van het besluitgebied zeer gering is, wordt door de inpassing van de beide percelen een zachte overgang gevormd van de (dichtbebouwde) woonwijk naar het agrarische achterland.

2021 (voorjaar)

In het voorjaar van 2021 zijn, in samenwerking met het Instituut voor Natuureducatie (IVN), extra bomen en planten geplant.

Huidige situatie

Het besluitgebied is gevormd tot een besloten natuurgebied met intern een reliëfrijk milieu met verwilderde grasgroei, struiken en bomen. Op het perceel C2717 is tevens een houten schuurtje aanwezig. De overgang van de hoger gelegen akker naar het veel lager gelegen boerderijerf achter boerderij aan de Burggraaf is aanleiding geweest om een reliëfrijk binnenmilieu te realiseren. Vanuit het hart van de compositie (achterzijde erf ter hoogte van C2717) is een laagte gemaakt en in de randen zijn verhogingen aangelegd ten opzichte van het hart. Vanuit de randen gezien (buiten kavel C2718) zijn deze verhogingen echter nauwelijks waarneembaar.



Figuur 5 Huidige situatie vanuit tuin Hogeweg 5a (zuidwestzijde C2717)

Het binnenterrein is aangeplant met diverse bomen en bosplantsoen, conform de eerder opgestelde landschapsplannen. Door de droogte van afgelopen jaren is ca 70% van de beplanting aangeslagen en groeit nu door. Het overige deel is ingezaaid met een botanisch grasmengsel en wordt beheerd door schapen. Een deel van het terrein is ingericht met een omheinde weide waar de schapen altijd kunnen lopen. Het overige deel wordt door middel van tijdelijke hekwerk afgezet en begraaasd.



Figuur 6 Binnenterrein met reliëf in de huidige situatie

Aan de zuid- en oostzijde van de percelen is een steilrand aanwezig. Aan de zuidoostelijke hoek van de steilrand zit een doorsnijding, waarbij de grond nagenoeg dezelfde hoogte heeft als de laag gelegen geul. Hierdoor heeft in het verleden aantasting van de steilrand plaatsgevonden. Uit een locatiebezoek door de gemeente is geconstateerd dat de doorsnijding niet meer zichtbaar is. De zuidelijke steilrand is dan ook al vele jaren een glooiende helling. Met de werkzaamheden ter plaatse van de percelen C2717 en C2718 is ruim (ten minste 5 meter) uit de rand van de steilrand gebleven. De steilrand van de geul aan de noordzijde van het plangebied is dan ook onaangetast. Dit is tevens vastgesteld door deskundigen R. Setz en H. van Erp tijdens een locatiebezoek op 02-02-2021 d.d.



Figuur 7 Bestaande geul met steilrand in de huidige situatie

Omgeving besluitgebied

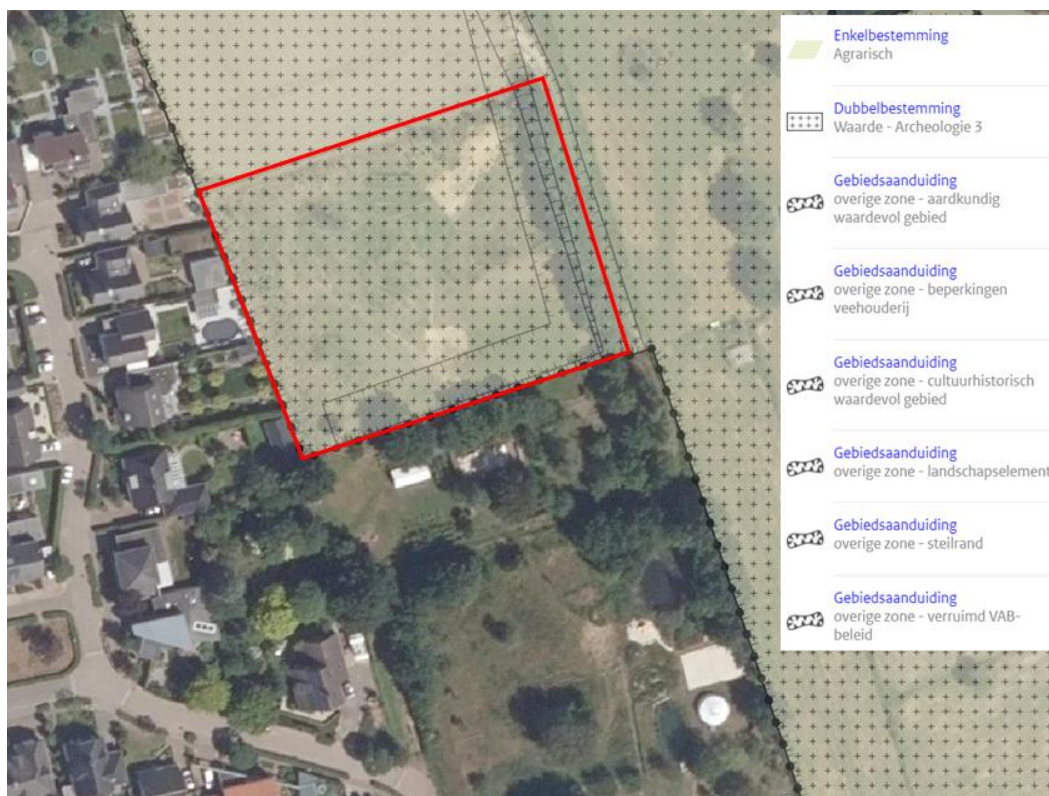
Het besluitgebied ligt ten/in het noorden van de kern Vierlingsbeek. Het noordelijke perceel behoort tot het buitengebied en het zuidelijke perceel bij de kern. Gezien de ligging op de grens tussen de kern en het buitengebied zijn er in de directe omgeving met name burgerwoningen (kern) en agrarische gronden (buitengebied) gelegen. Het besluitgebied grenst aan de west- en zuidkant aan de achtertuinen van bestaande woningen en ten noorden en oosten aan onbebouwde graslanden.

3. Bestemmingsplan

Gezien het noordelijke perceel tot het buitengebied behoort en het zuidelijke perceel bij de kern van Vierlingsbeek, zijn voor het besluitgebied twee bestemmingsplannen van toepassing.

Voor het noordelijke perceel is het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' (vastgesteld 30 april 2020) van toepassing (figuur 8). Conform dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Naast de bestemmingen zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- overige zone – aardkundig waardevol gebied
- overige zone – beperkingen veehouderij
- overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied
- overige zone – landschapselement
- overige zone – steilrand
- overige zone – verruimd VAB-beleid



Figuur 8 Geldend bestemmingsplan met noordelijk perceel rood omkaderd

Binnen de agrarische bestemming is het rechtstreeks toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van een dierenweide en groenvoorzieningen. Ten aanzien van de gebiedsaanduidingen is opgenomen dat het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem niet rechtstreeks is toegestaan. Hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

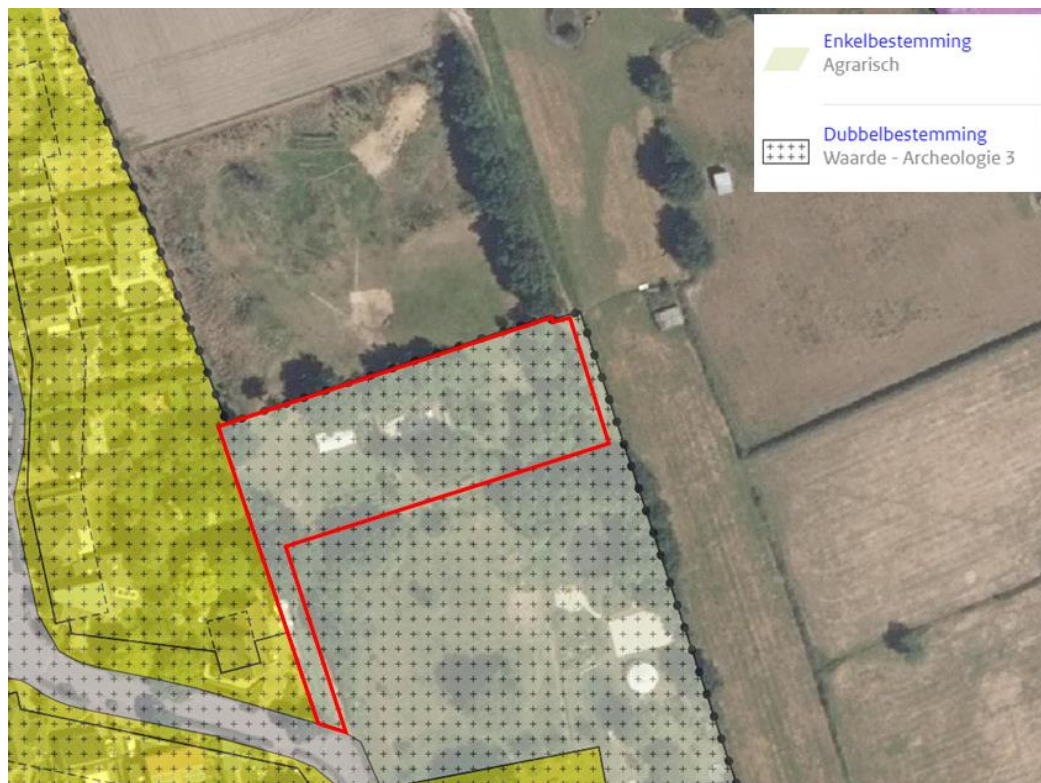
In artikel 39 van het bestemmingsplan zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot de aanduidingen 'overige zone – aardkundig waardevol gebied' (artikel 39.3), 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' (artikel 39.4) en 'overige zone – steilrand' (artikel 39.9).

Ten aanzien van deze aanduidingen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen om de betreffende waarden te beschermen. Werkzaamheden die een effect kunnen hebben op deze waarden, zijn daarom niet altijd direct toegestaan. Voor sommige werkzaamheden geldt een verbod en wanneer aangetoond is dat de werkzaamheden geen effect hebben op de waarden, wordt dat verbod opgeheven.

Voor 39.3 en 39.4 geldt dat er geen sprake is van een verbod wanneer de ingreep van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting plaatsvindt van de te beschermen waarden. Deze aanduidingen zijn doorvertaald vanuit het provinciaal beleid (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant). In paragraaf 5.1 is nader ingegaan op deze waarden, waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen onevenredig negatieve effecten op de aanwezige waarden heeft.

Voor 39.9 geldt dat er een vergunning kan worden verleend wanneer aangetoond is dat de werkzaamheden geen effect hebben op de steilrand. In dit geval hebben er ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – steilrand' geen werkzaamheden plaatsgevonden. Deskundigen van de gemeente hebben dit gecontroleerd en geconstateerd tijdens een locatie bezoek op 02-02-2021 d.d., waardoor het verbod ter plaatse van de aanduiding niet van toepassing kan worden verklaard.

Voor het zuidelijke perceel is het bestemmingsplan 'Vierlingsbeek' (vastgesteld 25 april 2013) geldend (figuur 9). Conform dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.



Figuur 9 Geldend bestemmingsplan met zuidelijke perceel rood omkaderd

Binnen de geldende agrarische bestemming is het oprichten van een schuilgelegenheid mogelijk mits het perceel ten minste 0,5 ha groot is, de schuilgelegenheid maximale inhoud van 50 m³ en een maximale nokhoogte van 3,20 heeft. In dit geval is het perceel kleiner dan 0,5 ha en heeft de gewenste schuilgelegenheid een oppervlakte van 60 m², waardoor niet wordt voldaan aan de voorwaarden.

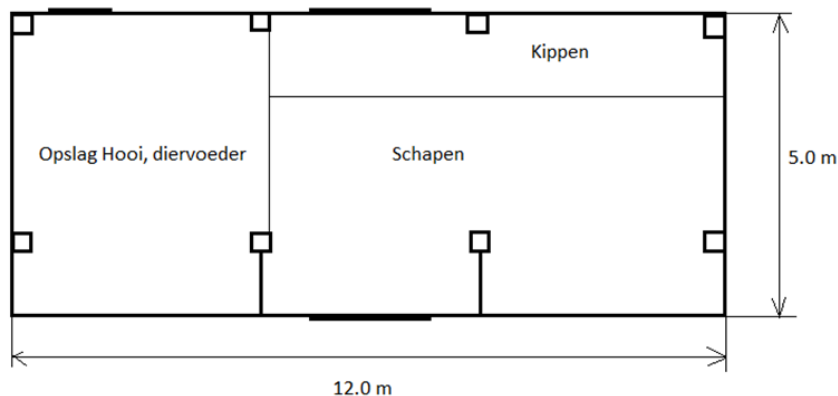
Volgens het bestemmingsplan voor het buitengebied is het voor het noordelijke perceel daarentegen wel rechtstreeks mogelijk om de gewenste schuilgelegenheid te realiseren. Echter is het, gezien de ligging van het noordelijke perceel achter woningen van derden, niet gewenst om hier een nieuw bouwwerk op te richten. Realisatie binnen het zuidelijke perceel dat achter de woning van de initiatiefnemer is gelegen is landschappelijk beter ingepast dan realisatie op het noordelijke perceel. Daarnaast zal, indien het bestemmingsplan voor de kern wordt geactualiseerd, de regeling van het bestemmingsplan voor het buitengebied hierin worden overgenomen. De schuilgelegenheid zal naar verwachting bij de actualisatie van het bestemmingsplan wel mogelijk zijn op het zuidelijke perceel. Vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan heeft de gemeente dan ook besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het voornemen.

Conform de geldende bestemmingsregelingen is de gewenste situatie in de huidige situatie niet direct toegestaan. Daarom wordt op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan.

4. Toekomstige situatie

De toekomstige situatie heeft betrekking op de huidige situatie waarbij de percelen C2717 en C2718 achter de woning aan Hogeweg 5a te Vierlingsbeek zijn ingericht en fungeren als natuurlijk landschap met een dierenweide. Dit stukje natuur is niet openbaar, maar enkel voor eigen gebruik. In de dierenweide zullen (onder andere) schapen en kippen lopen.

Binnen het zuidelijke perceel (C2717) zal het huidige houten schuurtje worden gesloopt. Daarnaast zal een nieuwe schuilgelegenheid voor de dieren worden gerealiseerd. In deze schuilgelegenheid is een diervoeder aanwezig en zal tevens worden gebruikt als opslag voor hooi. De schuilgelegenheid heeft een oppervlakte van 60 m² (12m x 5m) en zal vrijwel centraal binnen het perceel worden geplaatst.



Figuur 10 Tekening beoogde schuilgelegenheid

5. Beleid

5.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en deze vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Conform de plankaart behorende bij de omgevingsverordening is het besluitgebied (grotendeels) gelegen binnen het Landelijk gebied (figuur 11). Een kleine rand van het besluitgebied is gelegen binnen het Stedelijk gebied. Kortom, het besluitgebied is binnen een kernrandzone gelegen. De definitie van een kernrandzone luidt in de Interim omgevingsverordening beschreven namelijk als volgt: *‘overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies’.*

Het besluitgebied betreft geen bestaand bebouwd perceel, waardoor het realiseren van de gewenste schuilgelegenheid/schuilhut niet rechtstreeks is toegestaan. Er is dan ook gekeken of er in de omgevingsverordening een regeling is opgenomen om de gewenste situatie mogelijk te kunnen maken. Deze mogelijkheid is gevonden in artikel 3.45 ‘Afwijkende regels voor de ontwikkeling van stedelijke functies in kernrandzones’.



Figuur 11 Plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met besluitgebied rood omkaderd

Artikel 3.45, lid b maakt het mogelijk om binnen een kernrandzone een schuilhut te realiseren, mits kan worden voldaan aan een aantal voorwaarden.

Artikel 3.45 Afwijkende regels voor de ontwikkeling van stedelijke functies in kernrandzones

Als er sprake is van een kernrandzone, kan een bestemmingsplan ter plaatse van Landelijk gebied voorzien in:

- b. de nieuwvestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen, schuilhutten en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen als:
 - 1. de locatie in een kernrandzone ligt dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone;
 - 2. de beoogde ontwikkeling slechts een kleinschalige bebouwing of -voorziening met zich brengt;
 - 3. het bestemmingsplan borgt dat de voorziening inclusief de toegelaten bebouwing, kleinschalig blijft;
 - 4. de publieksaantrekkende werking beperkt is.
- Ad 1. De locatie is grotendeels gelegen in het Landelijk gebied en voor een klein deel tevens in het Stedelijk gebied. Hiermee is de locatie gelegen binnen de overgangszone tussen de kern en het buitengebied en kan worden gesproken van een kernrandzone. Er kan dus worden voldaan aan de voorwaarde.
- Ad 2. De ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een schuilgelegenheid van maximaal 60 m². Er worden geen andere bebouwing of voorzieningen mogelijk gemaakt, waardoor kan worden voldaan aan de voorwaarde.
- Ad 3. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe bebouwing toe. Middels een omgevingsvergunning mag de specifieke schuilgelegenheid worden gerealiseerd. Hierdoor is het niet mogelijk om naast de schuilgelegenheid meer bebouwing toe te voegen. Er kan worden voldaan aan de voorwaarde.
- Ad 4. Er is geen sprake van een publieksaantrekkende werking aangezien de gewenste situatie enkel voor privégebruik is en niet openbaar toegankelijk. Het perceel wordt enkel gebruikt door de eigenaren, waardoor kan worden voldaan aan de voorwaarde.

Uit het bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden behorende bij artikel 3.45, lid b, waardoor het conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant mogelijk is om de gewenste schuilgelegenheid te realiseren.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Op grond van artikel 3.9 dient een ruimtelijke ontwikkeling binnen het landelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Ondanks dat het een kleinschalige ontwikkeling is zal ook hier sprake moeten zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de bijlage is een onderbouwing bijgevoegd welke nader ingaat op de landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

Ecologie en landschap

De gronden werden voor de inrichting gebruikt in de reguliere landbouw als weide en akkergrond. In de monocultuur van deze landbouw is weinig ruimte voor de lokale flora en fauna. Over het bodemleven zijn voor deze tijd geen gegevens bekend, maar het is aannemelijk dat door intensieve bemesting en spuiten deze door verzuring vrij mager is. Een meer extensieve behandeling van de bodem heeft al een grote meerwaarde op het bodemleven. De grond wordt verschaald door het niet toevoegen van drijfmest en het afvoeren van het botanisch grasmengsel door schapen en/of maaien.

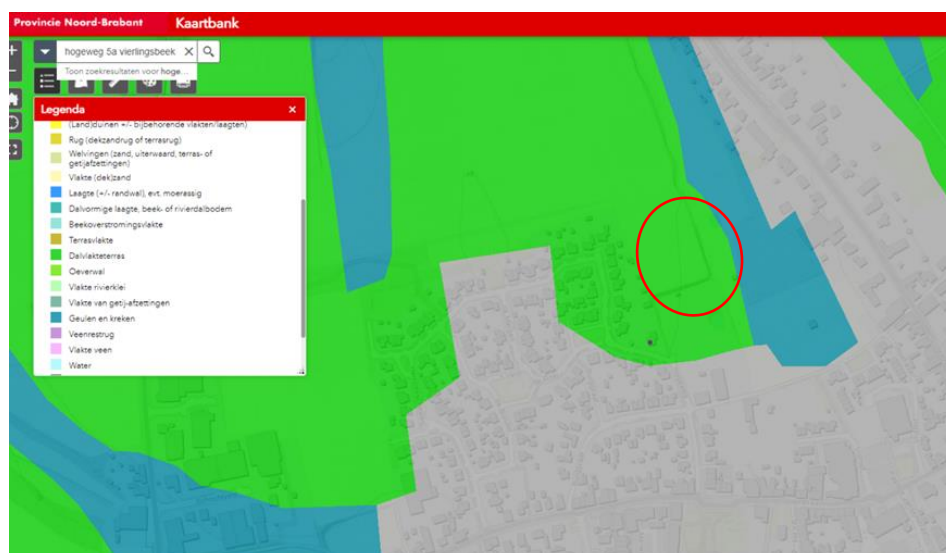
Daarnaast zijn er diverse streekeigen landschapselementen aangelegd, waaronder hagen, singels, hoogstamboomgaarden en bomen. De nieuwe elementen bieden een veilige ruimte voor kleine vogels als mussen, winterkoningen en zwartkop. Ook kleine zoogdieren als veldmuizen, wezel en hermelijn hebben profijt van de beschutting. De botanische weide in combinatie met de bloeiende bomen en heesters bieden ruimte en nectar voor diverse insecten, zoals de wilde bij en meikever. De inrichting trekt allerlei dieren aan die op het perceel kunnen schuilen, verblijven, nestelen en jagen/eten. Het vormt een meerwaarde voor zowel de flora- en fauna.

Het aanbrengen van glooiingen in het landschap versterkt deze eigenschappen. Het verschil tussen nat en droog worden op kleinere afstanden afgewisseld, waardoor er verschillende biotopen ontstaan op korte afstand en de ecologische meerwaarde versterkt. Er is een aanzienlijke meerwaarde ten aanzien van de lokale biodiversiteit. Daarnaast vormt de inrichting een versterking van het groennetwerk in relatie tot de noordelijke groenrand van de uitbreidingswijk.

Aardkundige waarden

Het besluitgebied ligt in een gebied dat is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Op basis van artikel 3.28 moet een ontwikkeling in aardkundig waardevol gebied in gaan op het behoud en/of herstel van de aardkundige waarden. Met de fysieke kwaliteitsverbetering dient dus tevens rekening te worden gehouden met deze waarden.

Conform de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant ligt het plangebied in een waardevol gebied, genaamd 'Maasterassen, land van Cuijk'. Hiervoor is een notitie opgenomen bij met een beschrijving van het gebied, de kwetsbaarheden en ontwikkelkansen. Nabij het plangebied onderscheiden zich twee geomorfologische elementen, namelijk een 'Geul' en een 'Dalvlakteterras' (figuur 12).



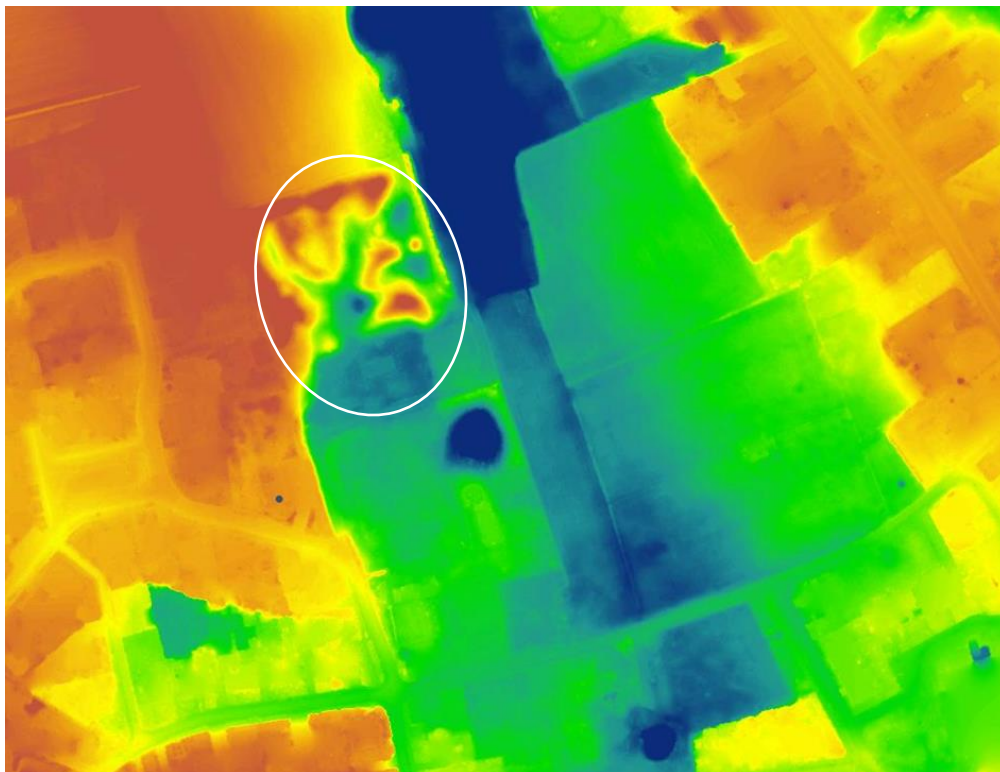
Figuur 12 Geomorfologische kaart met besluitgebied en directe omgeving rood omcirkeld

In de late fase van de laatste ijstijd ontstonden door de verwilderde vlechtende rivier (Maas) in dit gebied diverse meanderpatronen. Deze ingesleten meanderpatronen zijn in het huidige uitgestrekte gebied nog steeds goed zichtbaar. Herkenbaar zijn de steilranden in combinatie met de vlakten. Een geul is een ingesleten (oude) watergang met steile randen tussen de verschillende zandbanken, ook wel dalvlakteterrassen genoemd. Deze laatste zijn vrij hooggelegen vlakten opgebouwd door de Maas.

Ten oosten van het besluitgebied ligt een geul. Met de uitgevoerde werkzaamheden is de geul met steilranden onaangetast gebleven. De steilrand is zelfs geaccentueerd door een rij knoteiken. Aardkundig gezien is de geul met zijn steilranden ter hoogte van het plangebied dus niet aangetast en blijft goed herkenbaar in het landschap.

Achter het erf van de boerderij aan de Burggraaf is in de loop der tijd verschillende keren in de grond geroerd. Naar horen zeggen zijn zelfs voor de stenen van deze boerderij, de klei uit de bodem gehaald, ter plaatste gebakken (of zongebbrand) en verwerkt. Dat verklaart dan ook waarom de boerderij aanzienlijk lager ligt dan het achterland. Het erf vormde van oudsher een geleidelijke overgang van dit lagere deel naar de hoger gelegen akker.

De initiatiefnemer heeft binnen het dalvlakteterras op kleine schaal grondverschuiving aangebracht, waardoor een klein reliëf is ontstaan (figuur 13). Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden om de biodiversiteit ter plaatse te versterken.



Figuur 13 Kaart Actueel Hoogtebestand Nederland met laaggelegen gebieden blauw en hooggelegen gebieden rood. Besluitgebied wit omcirkeld.

Als overgang van de naastgelegen wijk naar het agrarisch gebied zijn de aangebrachte glooiingen geen verstoringen die schade brengen aan het dalvlakteterras als geheel. De wijk op zichzelf is reeds een aanzienlijke inbreuk op de vlakte, waarbij een (groene)buffer aan de oostzijde (tussen achterzijde van de woningen en besluitgebied) ontbreekt. Een aankleding en groeninpassing met streekeigen/inheems materiaal kan daarmee worden gezien een passend element welke dient als groene overgang van de stedelijke uitbreiding naar het open achterland.

De glooiende inrichting van de weide met landschapselementen is minder herkenbaar voor een dalvlakteterras. Echter heeft verstoring door menselijk handelen achter op het erf van de boerderij aan de Burggraaf al eerder plaatsgevonden. Daarnaast zijn de glooiingen vanaf de randen van het perceel niet extreem/onevenredig hoog, waardoor de impact op de omgeving slechts gering is. De glooiingen kunnen als geleidelijke overgang worden gezien van het erf naar de hogere gelegen akker. De hoogteverschillen voor de afgravingen in 2017 zijn op deze plek vanuit dat perspectief discutabel.

Cultuurhistorische waarden

Het besluitgebied ligt in een gebied dat is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Op basis van artikel 3.29 moet een ontwikkeling in cultuurhistorisch waardevol gebied in gaan op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden. Met de fysieke kwaliteitsverbetering dient dus tevens rekening te worden gehouden met deze waarden.

Uit de beschrijving van het ontstaan en de geschiedenis van de huidige situatie komt naar voren dat perceel C2717, dicht bij de boerderij, onderdeel was van het boerdenerf. Het perceel C2718 is van oorsprong weidegrond, waarna een aantal jaren akkerbouw, de functie van weide weer is hersteld. De gronden achter het besluitgebied zijn in gebruik ten behoeve van akkerbouw.

In relatie tot het oorspronkelijke boerenerf achter de boerderij aan de Burggraaf en de overgang naar het landelijke agrarische gebied vormt de terreininrichting een cultuurhistorische meerwaarde met passende inheemse erfbeplanting en elementen.

In combinatie met de groene rand aan de noordzijde van de uitbreidingswijk te Vierlingsbeek vormt de inrichting een landschappelijke meerwaarde aan de oostzijde. De twee gebieden hebben qua landschapselementen en inrichting veel gemeen. Beide groene randen kunnen als groene buffer worden gezien tussen de stedelijke uitbreiding en het open agrarische landschap (figuur 14).

Ten slotte is de geomorfologische steilrand van de geul nog steeds herkenbaar in het landschap gezien hier geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden. De herkenbaarheid van de steilrand van de geul is zelfs geaccentueerd door inheemse beplanting.



Figuur 14 Groene overgang van kern naar achtergelegen akkerlanden in huidige situatie

Conclusie

De ontwikkeling met daarbij behorende werkzaamheden heeft geen onevenredig negatieve impact op aspecten zoals landschap, ecologie, aardkundige en cultuurhistorische waarden. Met de ontwikkeling van een geleidelijke en groene overgang tussen stedelijk en landelijk gebied waarbij gebruik is gemaakt van inheemse beplanting is sprake van een kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de omgevingsverordening.

5.2 Structuurvisie Boxmeer

Op 10 januari 2014 heeft de (voormalige) gemeente Boxmeer de 'Structuurvisie Boxmeer' vastgesteld. De kernopgave van de structuurvisie is het afwegen en integraal afstemmen van aanspraken op de beschikbare ruimte, onder andere op het gebied van landschap, wonen en economie. Er wordt richting gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente voor de komende 15 jaar.

Boxmeer is een landelijke gemeente waar kernen en het omringende landschap een sterke interactie hebben. In de kernrandzones staan vaak direct in contact met het agrarische landschap en vormen een landelijke, kenmerkende beleving. Om de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzones te waarborgen en waar mogelijk te versterken, is het van belang om de kernranden in te richten zodat deze passen in de omgeving. De natuurlijke overgangen hebben hun kenmerkende karakteristiek in de loop der jaren verloren en zijn er grote contrasten tussen kern en landschap ontstaan. Deze overgangen dienen te worden voorkomen en aantastingen te worden hersteld. Overgangen horen geleidelijk te verlopen en een groene en afwisselende uitstraling te hebben. In deze zones zijn ontwikkelingen mogelijk als ze een toegevoegde waarde hebben om de gewenste interactie in ere te herstellen/te ontwikkelen.

Hiervoor zijn verschillende oplossingen denkbaar. Eén van de mogelijke oplossingen is het creëren van een buffer tussen de kernrand en het landschap in de vorm van een landschappelijke strook. Beplanting binnen de strook zorgt voor een landschappelijke inpassing. De groene strook kan verschillende functies krijgen zoals een dierenweide.

Het besluitgebied bestaat uit twee percelen waarvan er één in de kern is gelegen en één in het buitengebied. Daarmee is het besluitgebied gelegen in de kernrandzone, de overgang tussen stedelijk gebied en het buitengebied. In de huidige situatie staan er binnen het besluitgebied bomen en struiken en is er voornamelijk verwilderde grasgroei aanwezig. Dit natuurlijk landschap kan dan ook worden gezien als groene buffer en geleidelijke overgang tussen stad en land.

Door het creëren van een natuurlijk landschap met een dierenweide welke geheel landschappelijk worden ingepast, wordt gezorgd dat er een zachte overgang richting het buitengebied ontstaat. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie van de (voormalige) gemeente Boxmeer en is de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

6. Milieuscan

Bij de voorgenomen ontwikkeling om de percelen achter de woning aan Hogeweg 5a te Vierlingsbeek te gebruiken ten behoeve van een natuurlijk landschap met een dierenweide is het van belang om rekening te houden met omliggende bestaande functies. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige objecten niet in het geding komt en dat bedrijven in de omgeving niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

De gewenste ontwikkeling is slechts kleinschalig van gebruik, waardoor er geen grote belemmeringen zijn te verwachten. Daarnaast is het toekomstige gebruik rechtstreeks toegestaan conform de geldende agrarische bestemming. In dit hoofdstuk wordt getoetst of het gewenste gebruik, het slopen van het houten schuurtje en het oprichten van de nieuwe schuilgelegenheid belemmeringen met zich meebrengt.

6.1 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

In dit geval heeft het besluitgebied een agrarische bestemming en wordt gebruikt voor het beweiden van schapen. In de beoogde situatie wordt dit gebruik voortgezet. Zowel het beweiden van schapen als extensief recreatief medegebruik zijn rechtstreeks toegestaan conform de agrarische bestemming. De nieuwe functie is dan ook niet gevoeliger dan de huidige functie, waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Ten aanzien van de ontwikkeling is het formulier 'historische toets vrijstelling bodemonderzoek' ingevuld en bijgevoegd in de bijlage.

6.2 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te 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.

Bij ontwikkelingen welke gepaard gaan met de sloop van bebouwing of het kappen/verwijderen van groenelementen zoals bomen dient rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige dieren- en plantensoorten. Om te bepalen of onderhavige ontwikkeling een significant negatief effect heeft op aanwezige flora en fauna is een Quicksan uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als separate bijlage.

Soorten Vogelrichtlijn

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten en tevens niet geschikt voor boombewonende soorten voor het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten. Dit betreffen soorten die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen dan ook niet beschermd. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Tijdelijke schadelijke effecten op deze soorten vogels door uitvoering van werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken.

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in het bijgebouw en in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken.

Soorten Habitatrichtlijn

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen door de afwezigheid van mogelijke voortplantings- en verblijfplaatsen in het te slopen bijgebouw en aangrenzende beplantingen. Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied tevens ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het plangebied is wel potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder

voorzien problemen worden gestart met de geplande werkzaamheden (sloop bijgebouw en realisatie van de dierenweide).

6.3 Waterhuishouding

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang om te kijken hoe binnen het perceel wordt omgegaan met de waterafvoer en of er al dan niet maatregelen dienen te worden genomen.

In dit geval is het besluitgebied gelegen binnen het werkgebied van waterschap Aa en Maas. De Keur geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze Keur ligt de nadruk op wat mag dan wat niet mag. In de Keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd.

Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen. De gewenste schuilgelegenheid heeft een oppervlakte van 60 m². Hiermee blijft het verhardingsoppervlakte ruimschoots beneden de norm van 500 m². Conform de Keur is het dus niet noodzakelijk om de toename te compenseren door het realiseren van waterberging.

De schuilgelegenheid wordt vrijwel centraal binnen het zuidelijke perceel geplaatst, waardoor er rondom de verharding voldoende ruimte is voor hemelwater om te infiltreren in de grond. Dit zorgt niet voor overlast voor omliggende percelen. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Conform de bestemmingsplannen heeft het gehele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om te bouwen bij een verstoringsdiepte van ten minste 50 centimeter én een verstoringsoppervlakte van ten minste 2.500 m².

In dit geval worden het verstoringsoppervlakte en de -diepte met de realisatie van de schuilgelegenheid niet overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

6.5 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

De toekomstige situatie is enkel bedoeld voor privégebruik. De locatie is dus niet openbaar toegankelijk waardoor de functie geen publieksaantrekkende werking heeft. In de beoogde situatie zullen er dan ook geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden. Daarnaast zijn er geen parkeerplaatsen benodigd gezien de percelen enkel voor eigen gebruik zijn en de woning van de eigenaren aan de Hogeweg 5a aan het besluitgebied grenst.

7. Conclusie

Het voornemen is om de percelen C2717 en C2718 achter de woning aan Hogeweg 5a te Vierlingsbeek in te richten als een natuurlijk landschap met een dierenweide voor privégebruik. In de dierenweide zullen (onder andere) schapen en kippen lopen. Ten behoeve van de dieren zal een schuilgelegenheid worden gerealiseerd.

Het voornemen is conform het geldende bestemmingsplan echter niet rechtstreeks toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief wel mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan, naar het oordeel van de initiatiefnemer, uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De gewenste situatie past ruimtelijk-functioneel bij de omgeving waarin een geleidelijke overgangszone tussen stad en land een belangrijke rol speelt. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren, maar wordt er juist voor gezorgd dat er een verbetering plaatsvindt van de kernrandzone door het realiseren van natuur. De ontwikkeling heeft geen onevenredige effecten op de aanwezige aardkundige en cultuurhistorische waarden.

Op basis van het voorgaande concludeert de initiatiefnemer dan ook dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is. In deze ruimtelijke motivering is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van onderhavige motivering kan de gemeente Land van Cuijk de omgevingsvergunning verlenen.