

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het kattenpension gevestigd aan de
De Geest 3 te Linden



In opdracht van De heer M.J.H.M. Wientjes en
mevrouw P.F.M. van Dongen
De Geest 3
5439 NJ Linden

Contactpersoon De heer M.J.H.M. Wientjes
0485 316007

Auteur Drs. J.M.G. Wentink
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis

Bezoekadres:
Burg. Wijtvlitlaan 1
De Rips

☎ 0493 597500

📠 0493 597509

✉ awentink@gelingadvies.nl

🌐 www.gelingadvies.nl

Projectnummer 3040BS0110

Status Definitief

Datum 9 November 2010

Ruimtelijke onderbouwing

De Geest 3 te Linden Gemeente Cuijk

November 2010

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Bestemmingsplanherziening	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planologische aspecten	8
2.1	Nationaal beleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	15
2.4	Conclusie	16
3	Planprofiel	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Toekomstige situatie	17
4	Gebiedsprofiel	20
4.1	Omgevingsbeschrijving	20
4.2	Ruimtelijke inpassing	21
5	Planaspecten	23
5.1	Milieu	23
5.1.1	Bodem	23
5.1.2	Lucht	23
5.1.3	Geur	24
5.1.4	Geluid	24
5.1.5	Externe veiligheid	25
5.1.6	Ammoniak	26
5.2	Waterparagraaf	26
5.3	Natuur	26
5.4	Cultuurhistorie	27
5.5	Archeologie	29
5.6	Mobiliteit	31
5.7	Feitelijke belemmeringen	31
5.8	Uitvoerbaarheid	31
6	Afweging	32



BIJLAGEN

Bijlage 1	Situatieschets bestaande situatie
Bijlage 2	Beplantingsplan



1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De heer M.J.H.M. Wientjes en mevrouw P.F.M. van Dongen, wonende en bedrijfsvoerende op de locatie aan De Geest 3 te Linden, voeren op onderhavige locatie een kattenpension. Zij hebben hiertoe een voormalige stal omgebouwd. Aan de gemeente Cuijk is verzocht het huidige gebruik van de locatie toe te staan. De gemeente Cuijk heeft per brief van 18 december 2009 aangegeven dat in principe medewerking kan worden verleend aan het verzoek gelet op feit dat het gaat om een agrarisch verwant bedrijf.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel plaatselijk bekend als De Geest 3 te Linden en kadastraal bekend onder gemeente Cuijk, sectie N, perceelnummer 553. Het is als zodanig gelegen in het buitengebied en wel ten westen van de kern van Beers. Op onderstaande topografische kaart is de locatie nader aangegeven.



Figuur 1 Topografische ligging planlocatie

Voor een exacte duiding van de ligging en begrenzing van de locatie wordt verwezen naar de situatieschets in bijlage 1.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan “Beerse Overlaat” en de partiële herziening 2005 van de bestemmingsplannen “Buitengebied Cuijk 1998”, “Beerse Overlaat” en “Buitengebied Haps”.

In het vigerende bestemmingsplan betreft de locatie De Geest 3 een bouwvlak dat is gelegen in “Agrarisch gebied”. Aangezien er geen volwaardig agrarisch bedrijf meer is gevestigd op de bedrijfslocatie, betreft het een voormalig agrarisch bedrijf (VAB).

1.4 Bestemmingsplanherziening

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bevat geen wijzigingsbevoegdheid om het hergebruik van de bestaande opstallen voor niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk te maken. Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. De gewenste wijziging kan meelopen in deze bestemmingsplanherziening.

Om het gewenste hergebruik ter plaatse van de locatie mogelijk te maken wordt er door de gemeente een degelijke onderbouwing verlangd die de omvang van het hergebruik duidelijk in kaart brengt. Hier komt bij dat het niet gewenst is dat alle overige voormalige agrarische bebouwing op de locatie wordt gesloopt. Het behoud van deze bebouwing dient gemotiveerd te worden. Leidend hierbij is de landschappelijke compensatie.

De voor u liggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van en onderdeel van de betreffende procedure. Deze notitie is bedoeld ter onderbouwing en motivering van de beoogde ontwikkeling en de daarbij behorende wijziging van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In het vervolg van deze onderbouwing wordt ingegaan op de relatie van het project met het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt op beknopte wijze aandacht besteed aan het algemene en specifieke rijks, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied. Vervolgens wordt aan de hand van een projectprofiel en aansluitend door middel van een integraal gebiedsprofiel een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van het project en zijn omgeving. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in alle relevante aspecten van dit pro-



ject. Het te realiseren project dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden hoe het project zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een afweging gemaakt over de gevolgen van het project en de argumenten waaronder medewerking kan worden verleend aan onderhavig project.



2 Planologische aspecten

In geval een plan mee loopt in een herziening van een bestemmingsplan, dient aandacht te worden besteed aan de haalbaarheid van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft hier allereerst de toetsing aan bestaand planologisch beleid, voor zover deze betrekking heeft op het initiatief.

Het plan heeft betrekking op het gewijzigde gebruik van het bouwvlak aan De Geest 3 te Linden. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Cuijk, sectie N, perceelnummer 553. De nu geldende bestemming ter plaatse is een agrarisch bouwvlak dat is gelegen in “Agrarisch gebied”.

2.1 Nationaal beleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Uitgangspunt van deze nota: rijksregie waar het nodig is en decentralisatie waar het kan. De inzet: sterke steden en een vitaal platteland. Het kabinet kiest ook expliciet voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren. Méér ruimte voor infrastructuur en water. Dat zijn de hoofdlijnen voor een herkenbaar, nieuw nationaal ruimtelijk beleid. Provincies en gemeenten dienen hier in hun eigen beleid rekening mee te houden (doorwerking).

In de Nota Ruimte wordt gesproken over de wens te komen tot een vitaal en duurzaam platteland. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven af door onder meer de vermindering van de productieondersteuning die past bij het streven naar een verdergaande liberalisering van de wereldmarkt. Een aanzienlijk aantal bedrijfsgebouwen komt naar verwachting leeg te staan en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden neemt af. Om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het platteland te vergroten bestaat ruimte voor her- en nieuwbouw in het buitengebied. Dit dient wel gepaard te gaan met aandacht voor landschappelijke en ontwerpkwali- teit. Vrijkomende agrarische bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Om het herge-



bruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van het platteland te vergroten, vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

2.2 Provinciaal beleid

Stuctuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld. In deze Structuurvisie benoemt de provincie een aantal opgaven, te weten:

- Onder druk staande ruimtelijke druk;
- Veranderend klimaat;
- Achteruitgang biodiversiteit;
- Veranderd landelijk gebied;
- Toename behoefte aan duurzame energie;
- Toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- Afnemende bevolkingsgroei;
- Toename mobiliteit.

Deze opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes in dit hoofdstuk geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Voor onderhavig project is voornamelijk het aspect veranderend landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden. De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners. Het platteland vervult een belangrijke rol voor recreatie, toerisme



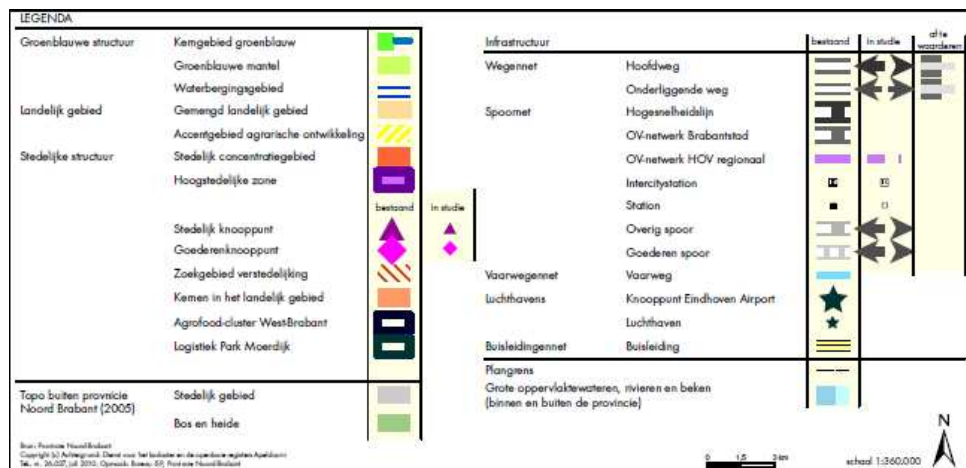
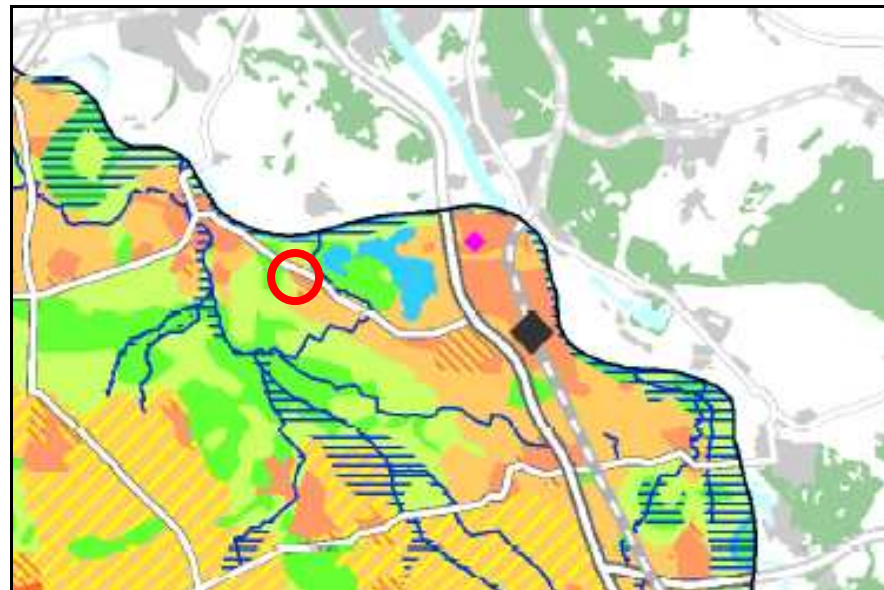
en kleinschalige zorg economie. Daarnaast is de kwaliteit van het landelijk gebied steeds belangrijker voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat van Noord-Brabant.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant. Bovendien wordt de landbouw geconfronteerd met regelgeving en maatschappelijke wensen op het gebied van milieu, dierenwelzijn en volksgezondheid. Door de inwerkingtreding van wetgeving op het gebied van huisvesting van dieren is de verwachting dat een aanzienlijk deel van de bestaande veehouderijbedrijven de bedrijfsvoering zal beëindigen. Vooral in een sterk verweven gebied als Noord-Brabant is dit voor de landbouw een belangrijk gegeven. De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

De projectlocatie ligt in het kader van de structuurvisie in een gebied bestemd als 'kerngebied groenblauw' met de ambitie groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.





Figuur 2 Uitsnede Structuurvisiekaart provincie Noord-Brabant

In de groenblauwe structuur is behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur. De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.



Wat wil de provincie bereiken?

- 1 Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit: De achteruitgang in de ontwikkeling van de biodiversiteit wordt omgebogen in een positieve ontwikkeling. De natuur- en watersystemen in de gebieden zijn daarom beschermd en worden verbeterd door deze goed met elkaar te verbinden.
- 2 Een robuuste en veerkrachtige structuur: Natuur en water moeten toekomstige ontwikkelingen in Noord-Brabant kunnen opvangen of daar tegen bestendig zijn. De provincie wil de groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.
- 3 De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken: De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.
- 4 De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren: De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme. De provincie wil daarom de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken. Binnen de groenblauwe structuur liggen ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische functies die passen in de groene omgeving.

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven waaronder onderhavig kerngebied groenblauw: De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur (EHS) inclusief de (robuuste) ecologische verbindingsozones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de West-brabantse kreek horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van deze natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Door het zo lang als mogelijk vasthouden van water kunnen natuurwaarden zich optimaal ontwikkelen en wordt verdroging van natuur en agrarisch gebied tegengegaan. Ook het behoud en het herstel van de kenmerkende natte natuur in beken, kreekrestanten, vennen en wielen in Noord-Brabant vraagt aandacht. Voor een goed functioneren van de natuur

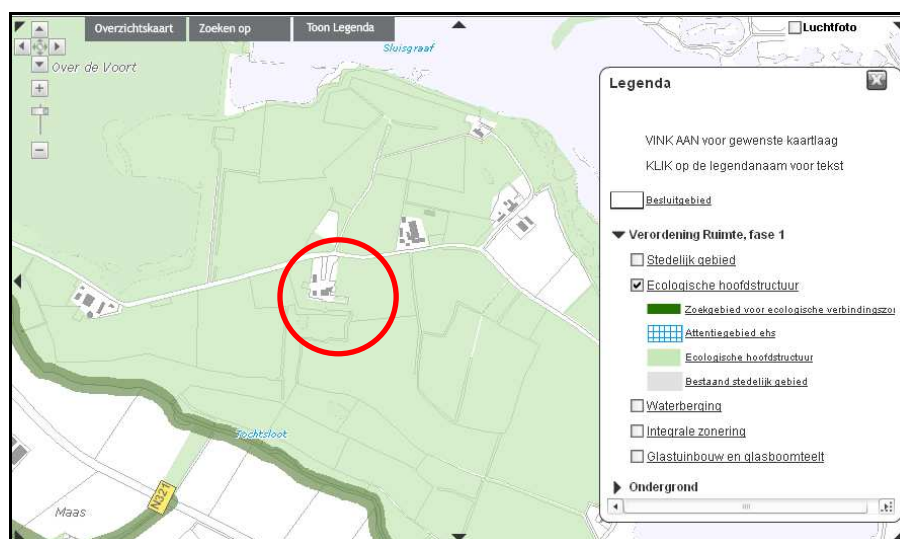


is een goede koppeling aan het bodem- en watersysteem van groot belang.

Onderhavige locatie is verder gelegen in de EHS. De natuurgebieden EHS (totaal 130.000 ha) moeten in 2018 gerealiseerd zijn. Er moet in de periode 2009-2018 nog bijna 9.000 hectare nieuwe natuur ontwikkeld worden. Om dit doel te ondersteunen, zet de provincie het provinciale ontwikkelbedrijf en het instrument grondverwerving in. Daarnaast is ook de inzet van het inpassingplan en inrichtingsplan (WILG) mogelijk om de realisering van natuurdoelen te versnellen. Hiervoor heeft de provincie de beschikking over juridische en subsidie instrumenten. De gebieden die vallen onder de EHS inclusief de ecologische verbindingen zijn opgenomen in de Verordening ruimte, conform de ontwerp AMvB Ruimte van het Rijk. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de EHS worden gerespecteerd. De ontwikkeling van (nieuwe) intensieve functies wordt in beginsel uitgesloten. In deze gebieden gelden de EHS-spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering EHS. De zogenaamde "beheergebieden in de EHS" maken onderdeel uit van de groenblauwe mantel. In de Verordening ruimte zijn de zogenaamde "attentiegebieden EHS" (PWP) opgenomen.

Verordening Ruimte fase 1 en 2

Op 1 juni 2010 is de verordening Ruimte fase 1 vastgesteld door de provincie Noord-Brabant. In de Verordening fase 1 is de omgeving van de locatie aangeduid als EHS en is de locatie gelegen in Extensiveringsgebied.



Figuur 3 Kaart Verordening Ruimte - Fase 1 vastgesteld



In de Verordening ruimte fase 1 is het volgende vastgelegd ter bescherming van de ecologische hoofdstructuur:

- 1 Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.
- 2 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid neemt het bestemmingsplan de geldende niet-natuurbestemming en de met het oog daarop gegeven regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
- 3 In afwijking van het bepaalde in het tweede lid stelt de gemeenteraad binnen negen maanden nadat op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd, een bestemmingsplan vast waarbij de geldende niet-natuurbestemming is gewijzigd naar een natuurbestemming met overeenkomstige toepassing van de bepalingen van het eerste lid.

In de Verordening ruimte fase 1 zijn geen regels opgenomen betreffende voormalige agrarische bedrijfslocaties of agrarisch verwante bedrijvigheid. De Verordening ruimte fase 2 van de provincie Noord-Brabant heeft al wel ter inzage gelegen, maar is nog niet vastgesteld.

2.3 Regionaal beleid

StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De locatie is gelegen binnen de landelijke regio Land van Cuijk. In deze regio is in 2001 de StructuurvisiePlus Land van Cuijk vastgesteld. Het doel van dit structuurplan is te functioneren als een duurzaam en kwalitatief georiënteerd ruimtelijk kader, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk zowel op de korte, middellange en lange termijn kunnen worden gestuurd en waarmee oplossingen voor de onderkende vraagstukken kunnen worden verkregen.



Binnen het structuurplan zijn de volgende mogelijkheden opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing:

- sloop;
- agrarisch hergebruik;
- burgerbewoning;
- aan de landbouw of aan het buitengebied gerelateerde bedrijvigheid;
- niet agrarische bedrijvigheid.

Op onderhavige locatie gaat het om het gebruik van (een deel van de) bebouwing voor aan de landbouw of aan het buitengebied gerelateerde bedrijvigheid. In de structuurvisie is gesteld dat deze bedrijvigheid in alle gebieden gevestigd kan worden in vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. In gebieden die behoren tot de GHS dienen echter de aanwezige en potentiële ecologische kwaliteiten niet benadeeld te worden. Bij aan het buitengebied gerelateerde bedrijvigheid moet gedacht worden aan bedrijven die aan de agrarische sector gerelateerd zijn zoals veehandelsbedrijven, loonwerkers en aan bedrijven die op een andere wijze gerelateerd zijn aan het buitengebied, bijvoorbeeld recreatieve voorzieningen als kampeerboerderijen en campings en bedrijven of instellingen die een rol spelen bij natuur- en landschapsbeheer.

2.3 Gemeentelijk beleid

Van toepassing is het bestemmingsplan “Beerse Overlaat” en de partiële herziening 2005 van de bestemmingsplannen “Buitengebied Cuijk 1998”, “Beerse Overlaat” en “Buitengebied Haps”. In het vigerende bestemmingsplan betreft de locatie De Geest 3 een bouwvlak dat is gelegen in “Agrarisch gebied”. Aangezien er geen volwaardig agrarisch bedrijf meer is gevestigd op de bedrijfslocatie, betreft het een voormalig agrarisch bedrijf (VAB). Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bevat geen wijzigingsbevoegdheid om het hergebruik van de bestaande opstallen voor niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk te maken.

Momenteel is de gemeente Cuijk bezig met een gehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierin heeft de locatie een bouwvlak en is het gelegen in gebied met de bestemming “Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden (AW-LN)”. De gebiedsaanduiding is “Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied”. Functieaanduidingen op de locatie zijn “specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundige waarden, struweelvogels en dassen (saw-aa, saw-stw en saw-das)”.



De gemeente heeft naar aanleiding van de inspraakreactie te kennen gegeven dat het gewijzigde gebruik van het agrarische bouwvlak ten behoeve van een kattenpension meegenomen kan worden in de herziening van het bestemmingsplan onder de volgende randvoorwaarden:

- beëindiging agrarisch bedrijf;
- oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal 400 m², overige bebouwing dient te worden gesloopt;
- alleen categorie 1 en 2 bedrijven;
- geen onevenredige publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;
- geen beperking voor omringende (agrarische) bedrijven;
- zorgvuldige landschappelijke inpassing middels erfbeplantingsplan.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is bedoeld ter onderbouwing en motivering van de beoogde ontwikkeling, waarbij wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Deze zullen in onderhavige onderbouwing worden behandeld.

2.4 Conclusie

De gewenste wijziging naar een kattenpension past binnen de gestelde beleidskaders van rijk en provincie, mede door de ligging van het plangebied in Extensiveringsgebied. Hierbij dient aandacht te worden geschonken aan de ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken gelet op de ligging in de ecologische hoofdstructuur. Hier wordt in de verdere onderbouwing nader op ingegaan. Binnen het regionaal beleid en het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is de wijziging ook mogelijk aangezien het gaat om een agrarisch verwant bedrijf. Hierbij dienen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden voor de ontwikkeling, alsmede de aardkundige waarden, leefgebied struweelvogels en dassen, in acht te worden genomen.



3 Planprofiel

3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is aan De Geest 3 te Linden, op het perceel kadastraal bekend onder gemeente Cuijk, sectie N, perceelnummer 553, sprake van een voormalig agrarisch bedrijf dat voorheen een melkveehouderij betrof. De heer Wientjes en mevrouw Van Dongen exploiteren op de locatie al meerdere jaren een kattenpension(-hotel). Daarnaast houden zij een 5-tal paarden waar regelmatig een veulen bij wordt gefokt.

Op het perceel zijn momenteel naast de bedrijfswoning, diverse voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig die deels al zijn verbouwd ten gunste van het huidige gebruik. De paarden worden gehouden in het achterhuis (deel) van de woning op een oppervlakte van circa 184 m². Het kattenpension is gevestigd in een daartoe verbouwde stal met een oppervlakte van 314 m². Aangrenzend aan de paardenstal is aanwezig de voormalige melkveeststal met een oppervlakte van 474 m². Deze ruimte is ondermeer in gebruik voor de opslag van hooi en stro ten behoeve van de paarden. Verder is er nog aanwezig een vervallen agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 345 m² en een sleuvsilo van 20 x 60 meter.

De omvang van het bestaande bouwvlak is circa 1,5 hectare. Zie de situatieschets in bijlage 1. Het grootste deel van het bouwvlak is onbebouwd. Het totale perceel heeft een omvang van 3,0 hectare.

3.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige (deels reeds gerealiseerde) situatie wordt een bestaand bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 345 m² gesloopt en wordt de aanwezige sleuvsilo van 1.200 m² gesloopt ten behoeve van een rijbak op deze plaats. Deze krijgt daarbij de in het bestemmingsplan toegestane oppervlakte van 800 m². Het bouwvlak zal bij de omzetting van de bestemming komen te vervallen.

De overige aanwezige en deels al heringerichte bebouwing blijft behouden. Hiermee blijft er op de locatie feitelijk meer bebouwing aanwezig dan waar 'rechtstreeks' medewerking aan kan worden verleend. Ten behoeve van het kattenpension kan maximaal een oppervlakte van 400 m² aan bedrijfsbebouwing worden toegestaan. Aan bijgebouwen is rechtstreeks toegestaan een oppervlakte van 100 m².



De reden dat het gewenst is dat de extra bebouwing behouden blijft, is gelegen in het feit dat sloop niet mogelijk is. Het genoemde gebouw van 314 m² is reeds omgebouwd ten behoeve van het kattenpension. In geval van sloop zouden de gedane investeringen in de inrichting van het gebouw verloren gaan. Verder verkeerd dit bedrijfsgebouw in een zeer goede staat. Dit gebouw kan ook behouden blijven gelet op het gegeven dat 400 m² aan bedrijfsgebouwen behouden kan blijven.

Wat betreft de voormalige melkveestal van 474 m². Deze is destijds tegen het achterhuis aangebouwd, waarbij de dakconstructie van beide gebouwen in elkaar overloopt. De sloop van (een gedeelte van) dit gebouw leidt tot een gevaar op instorting van het achterhuis. Verder zou een eventuele aanpassing van de muur- en dakconstructie een zeer kostbare zaak zijn, welke feitelijk niet financierbaar is. Ook nest in dit gebouw een kerkuil, die verstoord wordt in geval van sloop. Het is derhalve wenselijk dat deze bebouwing, evenals het achterhuis behouden blijft. In plaats van sloop zal extra compenserende kwaliteitswinst voor de omgeving worden gerealiseerd.



Figuur 4 Foto overgang achterhuis - voormalige melkveestal

Gelet op totaal benodigde kwaliteitswinst wordt er naast de genoemde sloop van een bedrijfsgebouw en een sleufsilo, ter extra compensatie en ten behoeve van het



realiseren van een ruimtelijke winst in het gebied, geïnvesteerd in beplanting op het terrein. Hiertoe is in opdracht van de heer Wientjes en mevrouw Van Dongen een landschapsplan opgesteld door het Brabants Landschap. Op dit plan zal verder worden ingegaan in het volgende hoofdstuk in paragraaf 4.2.

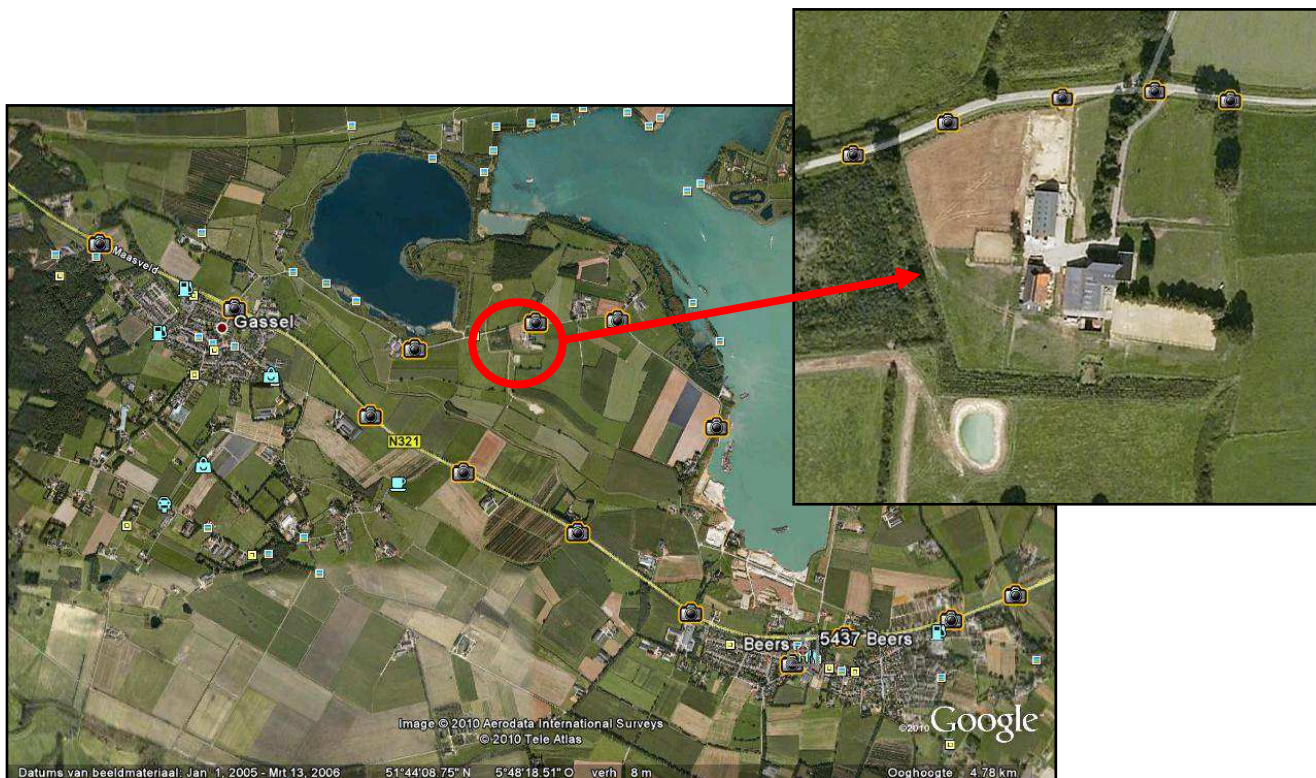
De totale sloop van 1.545 m² (345 + 1.200) aan bouwwerken op het perceel en de totale aanplanting van het perceel, inclusief het herstel van een poel en de aanleg van een nieuwe poel, compenseren in voldoende mate de extra te behouden vierkante meters bebouwing op het perceel. Dit mede gelet op de sloop- en beplantingsregeling als opgenomen in de algemene ontheffingsregels van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.



4 Gebiedsprofiel

4.1 Omgevingsbeschrijving

De planlocatie is lokaal bekend als De Geest 3 te Linden. Het is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cuijk, ten westen van de kern Beers. De kernen Gassel en Beers zijn hemelsbreed gelegen op een afstand van respectievelijk circa 1,3 en 1,7 kilometer. Aan de overzijde van de weg is op een afstand van 250 meter een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) gelegen. In de andere richting is op een afstand van 600 meter eveneens een agrarisch bedrijf gelegen.



Figuur 5 Luchtfoto van de omgeving van de projectlocatie

De naam Beers wordt voor het eerst genoemd in een handschrift van de tweede helft van de 11de eeuw. Waar de naam Beers precies van is afgeleid blijft wat onduidelijk. De meest aannemelijke verklaring is dat het te maken heeft met 'bere', wat slijk of slib betekent. Dit lijkt verklaarbaar gelet op de ligging van Beers in de 'Beerse Overlaat', het stroomgebied van de Maas met al zijn overstromingen. Na de overstromingen bleef het vruchtbare slijk achter.



De Beerse Overlaat dankt haar naam aan de werking van de Maas. Als de Maas een bepaalde hoogte had bereikt dan stroomde het water over een expres laag gehouden dijkgedeelte tussen Linden en Gassel. Veel gebieden in Beers en omgeving kwamen dan onder water te staan en raakten geïsoleerd. Ook Linden en in mindere mate Gassel ontkwamen daar niet aan. Pas in de twintiger jaren van de vorige eeuw zag men in dat dit zo niet langer kon. De kanalisatie van de Maas werd opgepakt. Een mooie bijkomstigheid was dat de werkloosheid daalde door al het werk dat gedaan moest worden. De kanalisatie werd in 1942 voltooid. In dit jaar werd de Beerse Overlaat definitief gesloten. Recent is er studie verricht na het mogelijk weer openen van de Beerse Overlaat als noodoverloopgebied in geval van extreem hoog water in de Maas. Uit het nationaal waterplan dat recent door het kabinet is vastgesteld blijkt dat de Beerse Overlaat niet langer als noodoverloopgebied wordt aangewezen. Staatssecretaris Tineke Huizinga (Verkeer en Waterstaat) vindt het inrichten van polders om bij extreem hoog water gecontroleerd te kunnen laten onderlopen, onvoldoende effectief.

Water neemt rondom de planlocatie een belangrijke plaats in. Zo vindt er ten westen van de planlocatie zandwinning plaats. Hierdoor ontstaat hier een groot open watergebied. Dit is echter niet een geschikte habitat voor alle diersoorten.

4.2 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijk gezien zal er met betrekking tot de bebouwing op de locatie een en ander veranderen. Zo zal een bestaand bedrijfsgebouw worden gesloopt en wordt op de plaats van de te slopen sleufsilo een rijbak gerealiseerd. De overige bebouwing is en wordt opgeknapt waardoor het ruimtelijk beeld verder wordt verbeterd. Omdat er ook diverse gebouwen behouden blijven - meer dan rechtstreeks toegestaan - dient er naast de sloop een compensatie plaats te vinden in de vorm van beplanting. Er is door het Brabants Landschap een beplantingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2. Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de gewenste inrichting van het perceel lettend op de omgeving. Het betreft thans een open perceel omringd door dichtere beplanting.

Op het perceel aan De Geest 3 broed al een groot aantal jaren een Steenuil, alsmede een kerkuil. De oude linde aan de zijkant van het huis is de broedplaats van deze steenuilen. Vanuit de optiek van de steenuil is het niet wenselijk om hier zeer veel beplanting aan te brengen als compensatie. Zowel de Steenuil als de kerkuil is een zogeheten rode lijst soort en geniet daarom ook extra bescherming.



De Steenuil is een echte erfvogel, ze zijn zeer plaatstrouw en hebben een relatief klein leefgebied. Ze zijn voor hun voortbestaan direct afhankelijk van de kwaliteit van het erf en de directe omgeving hiervan. Omdat de Steenuil hier al een groot aantal jaren als broedvogel aanwezig is mag men er van uitgaan dat het erf voldoet aan de eisen van de Steenuil. Het is daarom ook niet aan te raden om hier veel beplanting aan te brengen, dit zal nadelig zijn voor de Steenuil en zal er toe kunnen lijden dat het erf ongeschikt wordt als leefgebied voor de Steenuil. De aanpassingen zoals die nu in het beplantingsplan worden voorgesteld kunnen samen met een gericht beheer wel een positieve bijdrage leveren aan het leefgebied van de Steenuil.

Het leefgebied van de kerkuil bestaat in Nederland en in de omliggende landen grotendeels uit half-open cultuurlandschappen met allerlei kleinschalige elementen. De kerkuil is een specifieke jager van het open veld en komt het meest voor in die kleinschalige gebieden, waar gras- en bouwland worden begrensd door kruidenrijke akkerranden, houtwallen, heggen of bosjes. Daar komt nog bij dat er geschikte broedplaatsen in deze gebieden moeten zijn. Dit zijn stille, het liefst donkere zolders in kerken, boerderijen en schuren. Ook maakt de kerkuil dankbaar en graag gebruik van de zogenaamde kerkuilenkasten. De grootte van het jaaggebied van de kerkuil bedraagt 800 - 1.500 meter rond de broedplaats. Het beplantingsplan draagt aldus ook bij aan het leefgebied van de kerkuil. De plaatsing van een broedkast wordt overwogen.

Voor de nieuwe beplanting wordt door het Brabants Landschap geadviseerd een beplanting bestaande uit inheemse soorten met de nadruk op besdragende en bloeiende soorten. Deze beplanting zal worden beheerd als zijnde hakhout en wordt om de 6 á 8 jaar teruggezet zodat deze weer verjongd wordt. De combinatie van het opschonen van de bestaande poel en het aanleggen van een nieuwe poel, zal ook zorgen voor meer biodiversiteit op het erf, en zodoende ook de voedselsituatie voor de Steenuil verbeteren.

Het aanleggen en herstellen van de poelen is ook gunstig voor de amfibieën en libellen in de omgeving. Het bijplaatsen van een extra nestkast voor de Steenuil kan ook worden gezien als een verbetering doordat er een veilige alternatieve broedplaats wordt aangeboden. Dit zal worden afgestemd met de vogelwerkgroep de Groene Overlaat in Cuijk. Zij werken samen met het coördinatiepunt landschapsbeheer aan de bescherming van de Steenuil in deze omgeving.



5 Planaspecten

5.1 Milieu

Op dit moment is er op het bedrijf een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer aanwezig. Dit betreft een vergunning voor het houden van melkkoeien met jongvee en een tiental paarden. Deze vergunning zal komen te vervallen. Het huidige aanwezige aantal paarden betreft een hobbymatig aantal. De paardenmest wordt op een waterdichte mestvaalt opgeslagen. Het kattenpension is aangemeld in het kader van het Honden- en kattenbesluit 1999, in welk kader mevrouw Van Dongen haar vakbekwaamheid heeft behaald. Er worden geen milieutechnische belemmeringen voorzien. Door de geruime afstand tot omliggende bedrijven (250 en 600 meter) worden deze (agrarische) bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Ook op dit gebied zijn er dus geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.1 Bodem

In onderhavig geval wordt er geen nieuwbouw gepleegd. Er is enkel sprake van de sloop van een deel van de aanwezige bebouwing. Om deze reden zijn er geen effecten naar bodem en grondwater. Wat betreft het hergebruik van de bebouwing gaat het hier om bestaand gebruik van de bebouwing. Er hebben zich in het verleden geen calamiteiten voorgedaan waardoor de bodem als een verdachte locatie aangemerkt kan worden. Er worden momenteel dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het milieuhygiënische bodemgebruik en het beoogde gebruik ter plaatse.

5.1.2 Lucht

Op 15 november 2007 is een wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Onderhavig hergebruik van een agrarische locatie ten behoeve van een kattenpension heeft niet in betekenende mate effecten op de luchtkwaliteit. Door het inleveren van de milieuvergunning voor het houden van melkvee zijn er enkel positieve gevolgen op het gebied van luchtkwaliteit.



5.1.3 Geur

De woning op het perceel moet op grond van de Wet geurhinder en veehouderij worden aangemerkt als een geurgevoelig object behorende bij een veehouderij. De definitie van een geurgevoelig object luidt: Een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

In geval van beëindiging van de veehouderij - intrekking milieuvergunning - wijzigt er qua beoordeling als geurgevoelig object niets gelet op het gestelde in artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierin is gesteld dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter bedraagt.

De meest dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van 250 meter waarmee aan het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij ruimschoots wordt voldaan. Er vindt geen beperking van plaats van omliggende veehouderijen.

5.1.4 Geluid

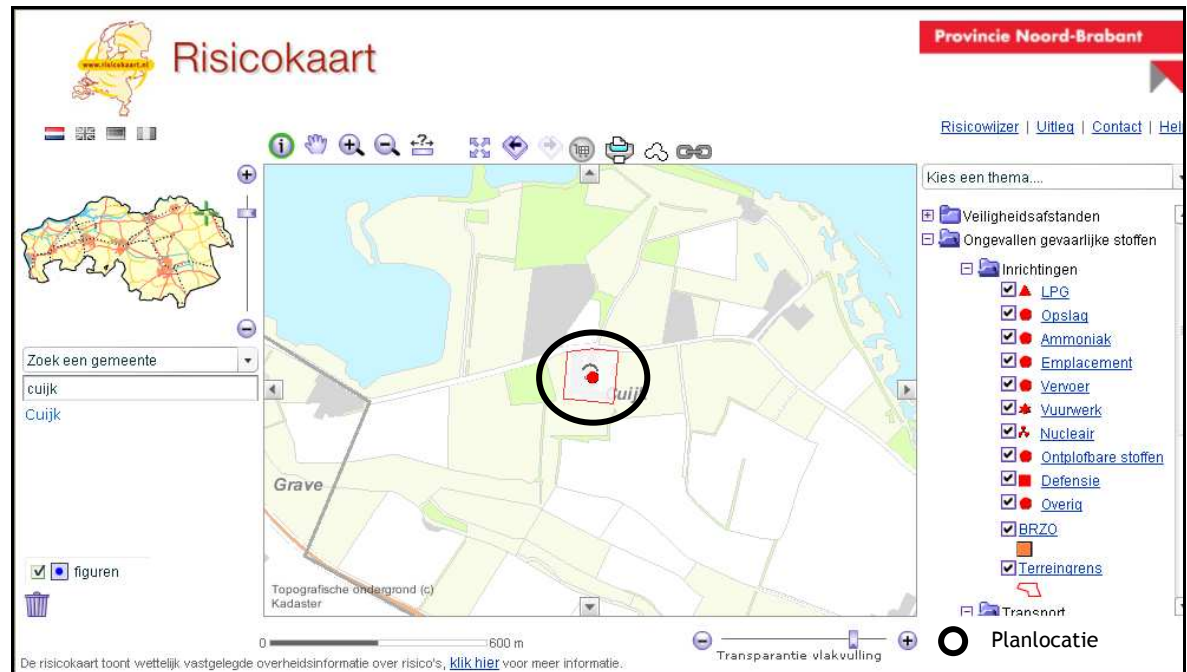
In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting van de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen voor onder ander wegverkeerslawaaï. In de Wet geluidhinder zijn normen gesteld aan de geluidbelasting van gevels in 'nieuwe situaties'. In het onderhavige plan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Derhalve behoeft het plan geen toetsing aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Aspecten van geluid(hinder) worden voor onderhavig project niet relevant geacht. Het betreft hier een kattenpension, waarbij de katten per licht motorvoertuig gebracht en gehaald zullen worden. De katten verblijven uitsluitend binnen waardoor ook eventueel kattengeluid niet hoorbaar is buiten de inrichting. Het gaat niet om de oprichting van een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer. De aanwezige milieuvergunning zal worden ingetrokken waarmee de huidige maatgevende bronnen en activiteiten binnen de bedrijfsvoering, zijnde de ventilatie, aanvoer siloer, afvoer mest en het transport van koeien geheel komen te vervallen, waardoor het geluid naar de omgeving juist afneemt. Daarnaast liggen omliggende woningen op een geruime afstand, waardoor deze geen hinder ondervinden.



5.1.5 Externe veiligheid

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voortkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is er gekeken op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop deze aspecten in kaart zijn gebracht.



Figuur 6 Uitsnede risicokaart projectomgeving

De kaart laat zien dat op de projectlocatie een bovengrondse tank aanwezig is met een risicocontour 10-6 afstand (meters) van 20 meter. Dit betreft een gastank ten behoeve van de verwarming. Binnen het projectgebied wordt geen kwetsbaar object gerealiseerd. Verder lopen er geen risicocontouren van derden over het perceel. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de functieverandering.

Op het terrein zelf worden geen voorzieningen aangelegd of zijn aanwezig die tot gevolg hebben dat er buiten de inrichtingsgrens sprake zal zijn van een onaanvaardbaar risico op ongevallen (plaatsgebonden risico van P10-6). De inrichting is op een dusdanige afstand gelegen van objecten die een nadelig gevolg kunnen ondervinden van de bedrijfsactiviteiten, dat er vanuit het bedrijf naar de omgeving toe geen problemen te verwachten zijn op het aspect externe veiligheid. Bovendien zijn de werkzaamheden die verricht (gaan) worden op het bedrijf van een dusdanige aard dat deze geen gevaar opleveren voor objecten buiten de inrichting.



5.1.6 Ammoniak

Het aspect ammoniak dient getoetst te worden aan de Wet ammoniak en veehouderij, die per 8 mei 2002 in werking is getreden. Het bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 250 meter van een kwetsbaar gebied. Er was op de locatie sprake van een ammoniakemissie, maar deze verdwijnt door het intrekken van de milieuvregunning. Er zijn op dit gebied dus enkel positieve gevolgen voor de omgeving.

5.2 Waterparagraaf

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

In onderhavig geval gaat het enkel om een functieverandering. Er wordt enkel bebouwing gesloopt en niet toegevoegd. De afwatering van de bestaande bebouwing blijft overeenkomstig de huidige situatie. In de huidige situatie is er geen sprake van overlast van hemelwater.

Ter compensatie van de functieverandering wordt wel een bestaande poel hersteld en wordt er een nieuwe poel aangelegd. Deze zorgen ervoor dat hemelwater ter plaatse wordt vastgehouden en langzaam kan infiltreren in de bodem. Het initiatief voldoet daarmee aan de beleidsmatige uitgangsprincipes van de gemeente Cuijk en het Waterschap Aa en Maas. Door genoemde compenserende maatregelen zijn er geen nadelige waterhuishoudkundige consequenties door onderhavig project.

5.3 Natuur

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De eerste is in het bijzonder verankerd in de Natuurbeschermingswet, via de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en via beschermde (staats)natuurmonumenten. Doordat de ammoniakemissie vanuit de inrichting verdwijnt door onderhavige ontwikkeling is er enkel sprake van een voordelige invloed door onderhavige ontwikkeling op een Natura-2000 gebied. De ecologische hoofdstructuur zal met onderhavig initiatief niet worden doorsneden of aangetast.



Er vindt op onderhavige locatie enkel een functieverandering plaats, waarbij een oud en vervallen bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Door behoud van de overige bedrijfsgebouwen wordt er geen flora en fauna bedreigd. Door het beplantingsplan en de aanleg van twee poelen wordt het leefgebied voor flora en fauna versterkt. Dit geldt zeker specifiek voor de aanwezige Steenuil en kerkuil als verwoord in paragraaf 4.2. De te beplanten locaties betreffen thans grasland. Bij de aanplanting zal bij de constatering van de aanwezigheid van vogels beschermd in de Flora en Faunawet op de planlocatie, het verbod op verstorende werkzaamheden in de broedtijd (15 maart - 15 juli) in acht worden genomen.

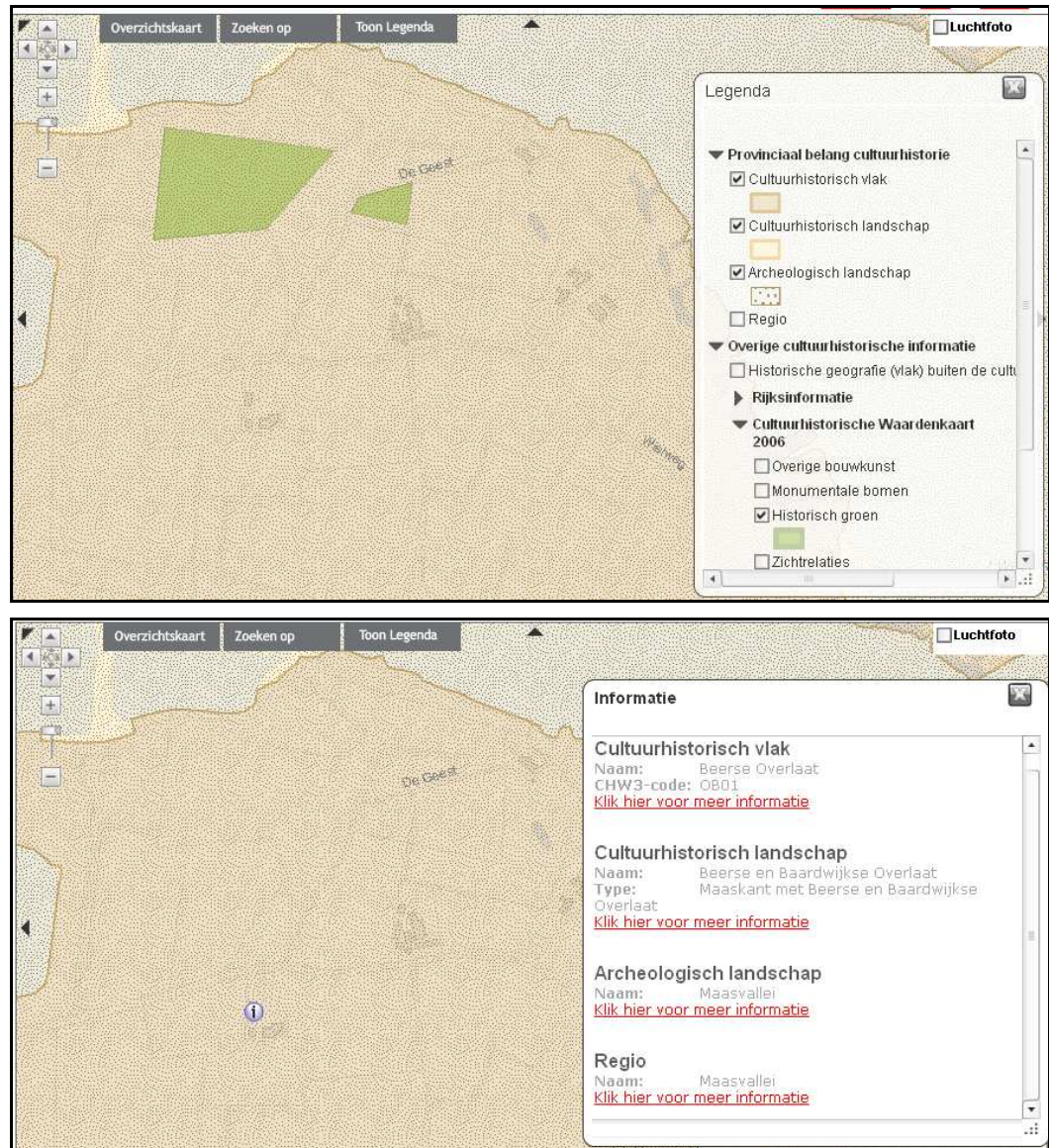
Specifiek gelet op de ligging in struweelvogel- en dassenleefgebied, kan gesteld worden dat voor struweelvogels de aanwezigheid van struweelbeplanting van belang is. Voorlangs de planlocatie is al veel beplanting aanwezig die bij onderhavige ontwikkeling behouden blijft. Rondom de bebouwing zal worden voorzien in extra struweelbeplanting in combinatie met twee infiltratievoorzieningen. Hiermee wordt het foerageergebied van de in het gebied aanwezige struweelvogels en watervogels vergroot. Effecten op de das zijn beperkt tot effecten op foerageergebied en versnippering van het leefgebied. Vanuit de Flora- en faunawet is een foerageergebied alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. Door voorgestane ontwikkelingen verdwijnt geen foerageergebied. Ook zijn er in de directe omgeving geen burchtlocaties gelegen. De vrije doorgang van het gebied is gegarandeerd, mede door behoud van de openheid van het perceel.

Concluderend kan gesteld worden dat de functieverandering op onderhavige locatie mede door de landschappelijke compensatie enkel voordelige gevolgen voor de aanwezige natuurwaarden en beschermde soorten heeft.

5.4 Cultuurhistorie

Op en rondom de projectlocatie zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant diverse waarden aanwezig. Dit betreft als cultuurhistorisch vlak en landschap “de Beerse en Baardwijkse Overlaat”, welke in paragraaf 4.1 al aan bod is gekomen. Het archeologisch landschap betreft de Maasvallei, welke navolgend zal worden behandeld, alsmede de aardkundige waarden.





Figuur 7 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

Maasvallei

De regio Maasvallei kan in enkele smalle, langgerekte zones worden verdeeld. In de eerste plaats de Maas zelf, met de overstromingsvlakte langs de rivier. Verder bij de rivier vandaan vinden we het middenterras, dat bestaat uit oude Maasmeanders en kleine beekdalen. De derde zone betreft de hogere zandgronden, die vroeger bestonden uit heidevelden, moerassen en veengebieden.

De inrichting en het gebruik van het gebied door de mens sluiten nauw aan op deze oorspronkelijke terreingesteldheid. In de overstromingsvlakte vinden we graslanden, met als perceelsscheidingen de Maasheggen. Een uniek cultuurhistorisch landschap.

De dorpen liggen in een rij op enige afstand van de rivier op het middenteras. Deze zone werd vanouds gebruikt als akkerland. Vaak lagen de akkers in grotere complexen bij elkaar. De beekdalen, die het terrassenlandschap doorsnijden, zijn vaak nog als grasland in gebruik. Op de hogere gronden waren tot diep in de 19e eeuw uitgestrekte heidevelden en natte broekgebieden te vinden. Het landschap is er relatief vlak en open.

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kreekgebieden, stuifzand en landduinen dienen behouden te blijven. In aardkundig waardevolle gebieden dient te worden aangetoond dat eventuele ruimtelijke initiatieven geen fysieke aantasting (van reliëf en bodemopbouw) en visuele aantasting (zichtbaarheid en herkenbaarheid van deze gebieden in het landschap) met zich meebrengt, alsmede geen verstoring van landschappelijke samenhangen (bijv. overgangen van hoog naar laag of overgangen tussen en binnen landschapstypen) veroorzaakt. Hierbij zal altijd een goede hoogwaardige inpassing vereist zijn.

In het beplantingsplan is rekening gehouden met de zichtbaarheid van en de landschappelijke samenhang met de aanwezige aardkundige waarden. Ook wordt de oorspronkelijke hoedanigheid, zijnde grasland, zoveel mogelijk behouden. De cultuurhistorische waarden op de projectlocatie zullen door het project niet worden aangetast. De waarden aanwezig in het gebied zullen door de beperkte sloop van bebouwing en de landschappelijke inpassing worden versterkt. Hierbij is rekening gehouden met de waarden in het gebied.

Tot slot kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

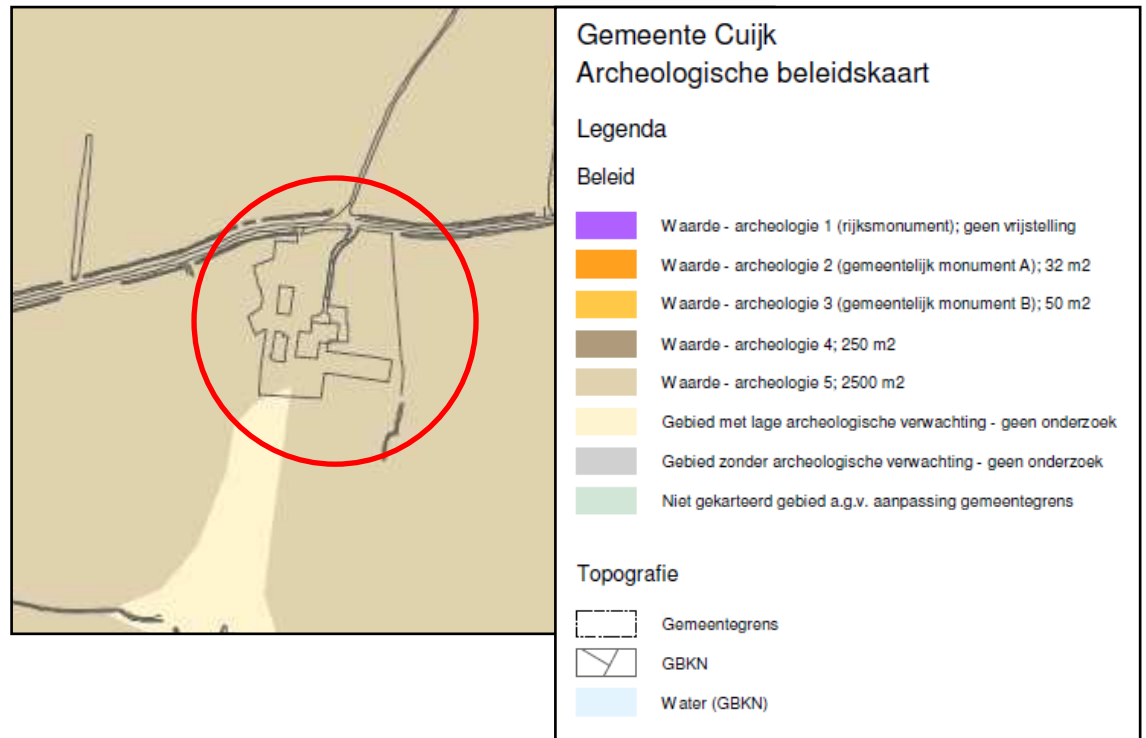
5.5 Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen na-



melijk expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erfgoed dient bij uitgangspunt te worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve indicatie dient in principe een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 8 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Cuijk

Conform het archeologische beleidsplan van de gemeente Cuijk is de locatie gelegen in “Waarde - archeologie 5; 2500 m²”. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere omgevingsvergunning (bouwvergunning), voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte groter dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Aangezien er geen omgevingsvergunning benodigd is voor de functieverandering, zijn er op dit gebied dus geen belemmeringen.

Mochten er bij de werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het project toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit - in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 - per direct worden gemeld aan de burgemeester van de



gemeente Cuijk. Daarbij zal tevens contact worden gezocht met de provinciale archeoloog.

5.6 Mobiliteit

Onderhavige planlocatie is gelegen aan De Geest 3 te Linden. Deze weg kan in de indeling volgens “Duurzaam Veilig” worden gekarakteriseerd als erftoegangsweg. Dit zijn wegen ter ontsluiting van een kern of (een deel van) het buitengebied met een beperkte tot redelijke verkeersintensiteit en een smal wegprofiel. In dit geval betreft het een rustige weg ten noorden van Beers ter ontsluiting van het buitengebied. De ontsluiting van de planlocatie zal via deze weg plaatsvinden.

De Geest is geen doorgaande weg, doch sluit de weg wel aan op de provinciale weg tussen Grave en Cuijk. Laatstgenoemde weg vormt een hoofdontsluitingsweg van het buitengebied en aanliggende kernen. Verkeer van en naar de locatie zal dan ook via deze weg de locatie bereiken en verlaten. De projectlocatie is aldus goed bereikbaar, waarbij er geen sprake is van (extra) verkeer door de bebouwde kom. Parkeeren zal geschieden op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte voor. De extra verkeersbewegingen die het project met zich meebrengt zijn beperkt aangezien het gaat om een bestaande locatie en activiteiten. De beoogde functieverandering zal dan ook geen negatieve effecten hebben voor de verkeerssituatie of de parkeerdruk op of nabij De Geest.

5.7 Feitelijke belemmeringen

Voorafgaand aan het grondverzet voor de aanleg van de poel, zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Bij de realisering van het project zal hiermee rekening worden gehouden. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien.

5.8 Uitvoerbaarheid

De kosten voor zowel onderhavige onderbouwning als de kosten voor de realisering van het project zelf zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Door de gemeente Cuijk hoeven geen gelden ter beschikking te worden gesteld. Voor het initiatief zal er conform het gemeentelijke beleid van de gemeente Cuijk een planschaakovereenkomst worden gesloten met de gemeente Cuijk. De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.



6 Afweging

Het voorliggende initiatief - zijnde de functieverandering op de locatie De Geest 3 te Linden - kan vanuit integraal planologisch perspectief en in overeenstemming met de in het projectprofiel en het gebiedsprofiel gegeven omschrijving ondersteund worden.

Overwogen is dat:

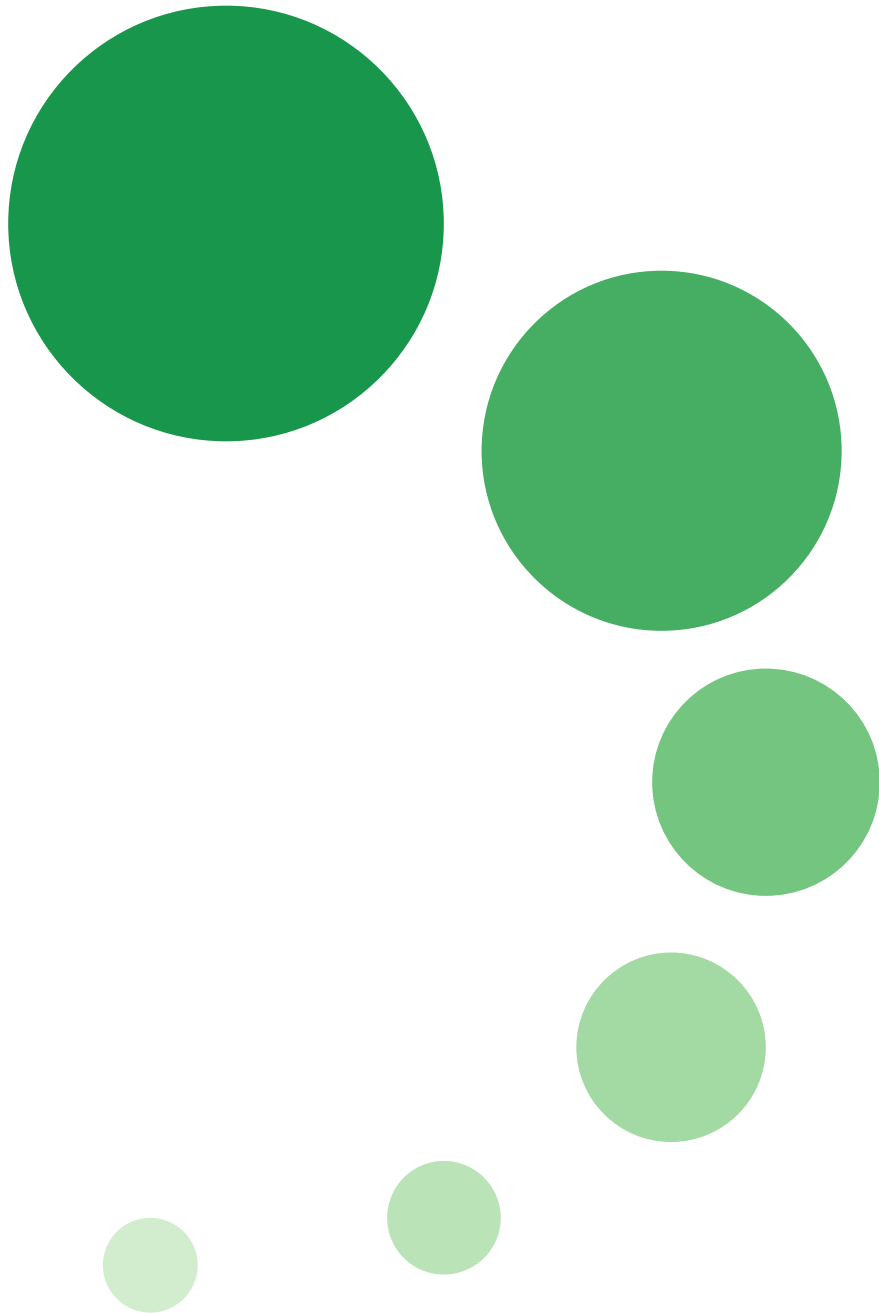
- het project, in principe de goedkeuring heeft verkregen van de gemeente Cuijk;
- het project in stedenbouwkundig opzicht, in het bijzonder gezien de beperkte sloop en het beplantingsplan, in het aangegeven gebied aanvaardbaar is;
- het project past binnen de vigerende planologische (beleid)uitgangspunten en -doelstellingen, mede door de ligging in Extensiveringsgebied;
- het project vanuit planologisch perspectief geen onaanvaardbare negatieve, doch enkel positieve gevolgen voor de in de omgeving aanwezige waarden en belangen heeft.

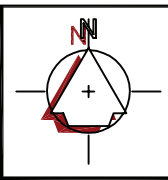
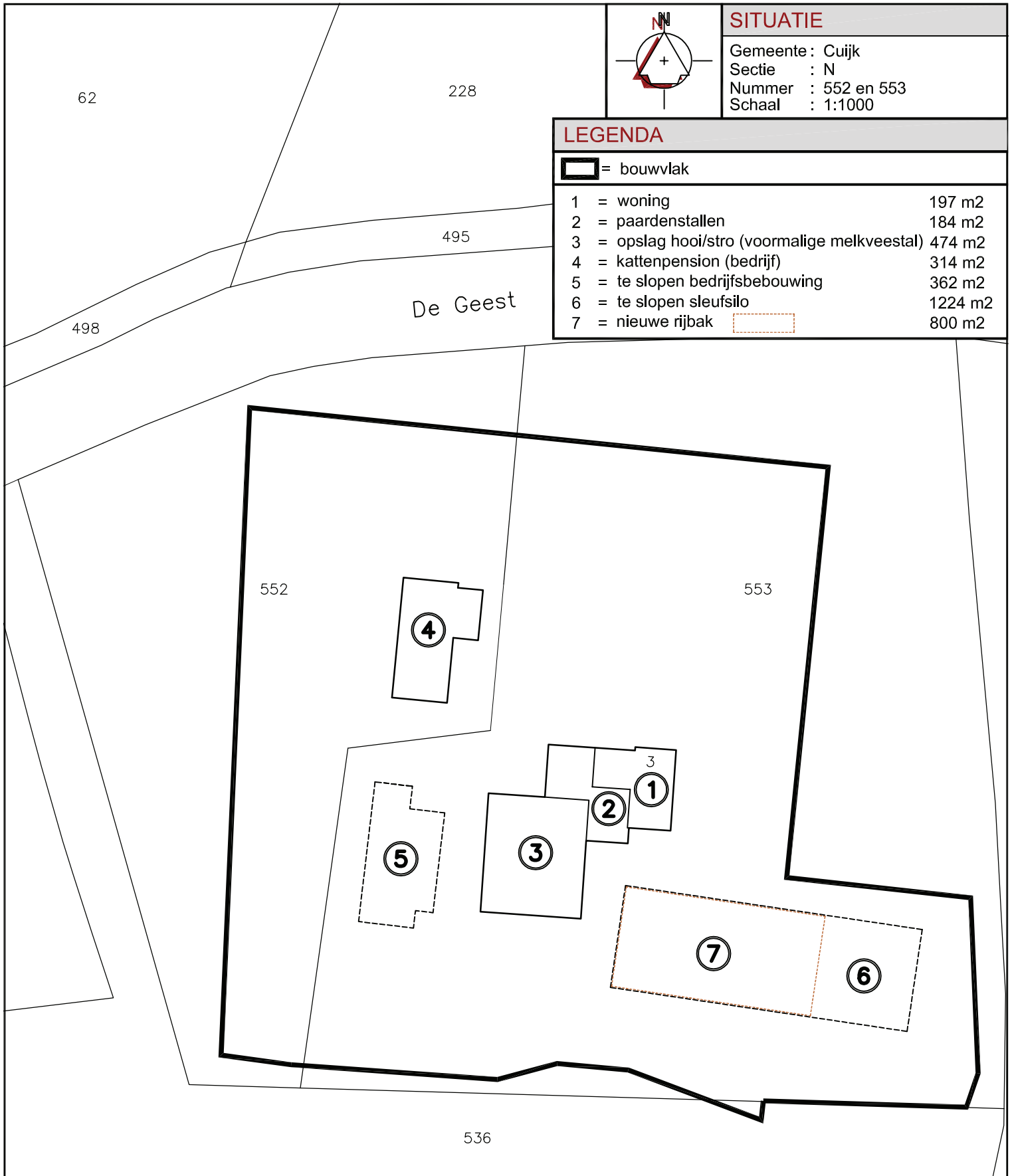
Geconcludeerd kan worden dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om - via de algemene herziening van het bestemmingsplan "Beerse Overlaat" van de gemeente Cuijk - medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.



BIJLAGE 1

Situatieschets bestaande situatie





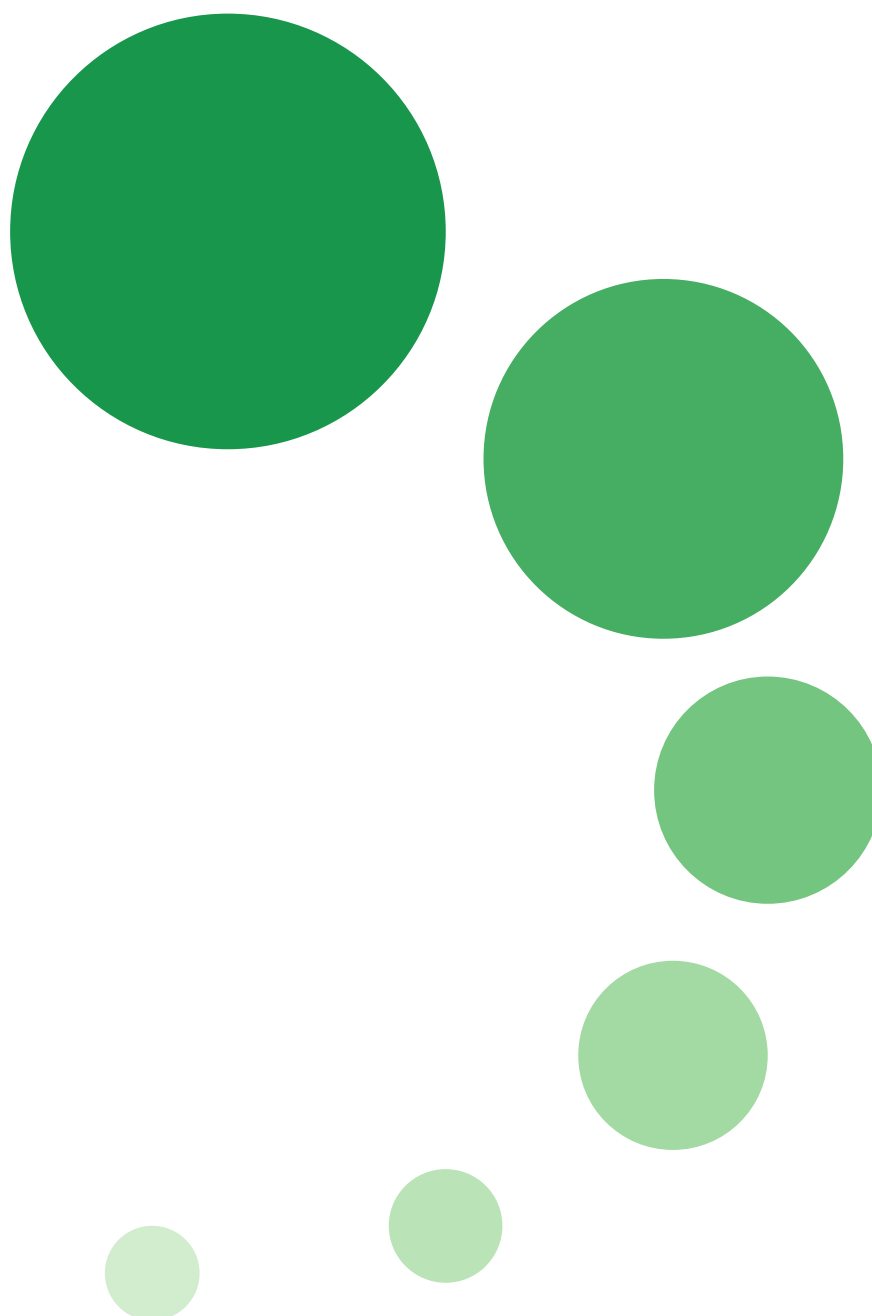
SITUATIE	
Gemeente :	Cuijk
Sectie :	N
Nummer :	552 en 553
Schaal :	1:1000

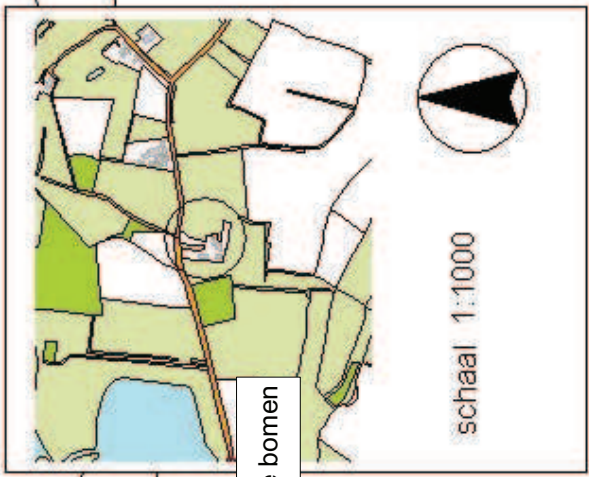
LEGENDA		
	= bouwvlak	
1	= woning	197 m2
2	= paardenstallen	184 m2
3	= opslag hooi/stro (voormalige melkveestal)	474 m2
4	= kattenpension (bedrijf)	314 m2
5	= te slopen bedrijfsbebouwing	362 m2
6	= te slopen sleufsilo	1224 m2
7	= nieuwe rijbak	800 m2

 Agrarisch Advies- en bemiddelingsbureau	Onderwerp	Situatieschets		
	Locatie	De Geest 3 te Linden		
Opdrachtgever De heer M.J.H.M. Wientjes & mevrouw P.F.M. van Dongen De Geest 3 5439 NJ Linden	Schaal	1:1000	Datum	09-11-2010
	Getekend door	J.v.C.	Wijzigingsdatum	Formaat A4
	Projectnummer	3040bs01		

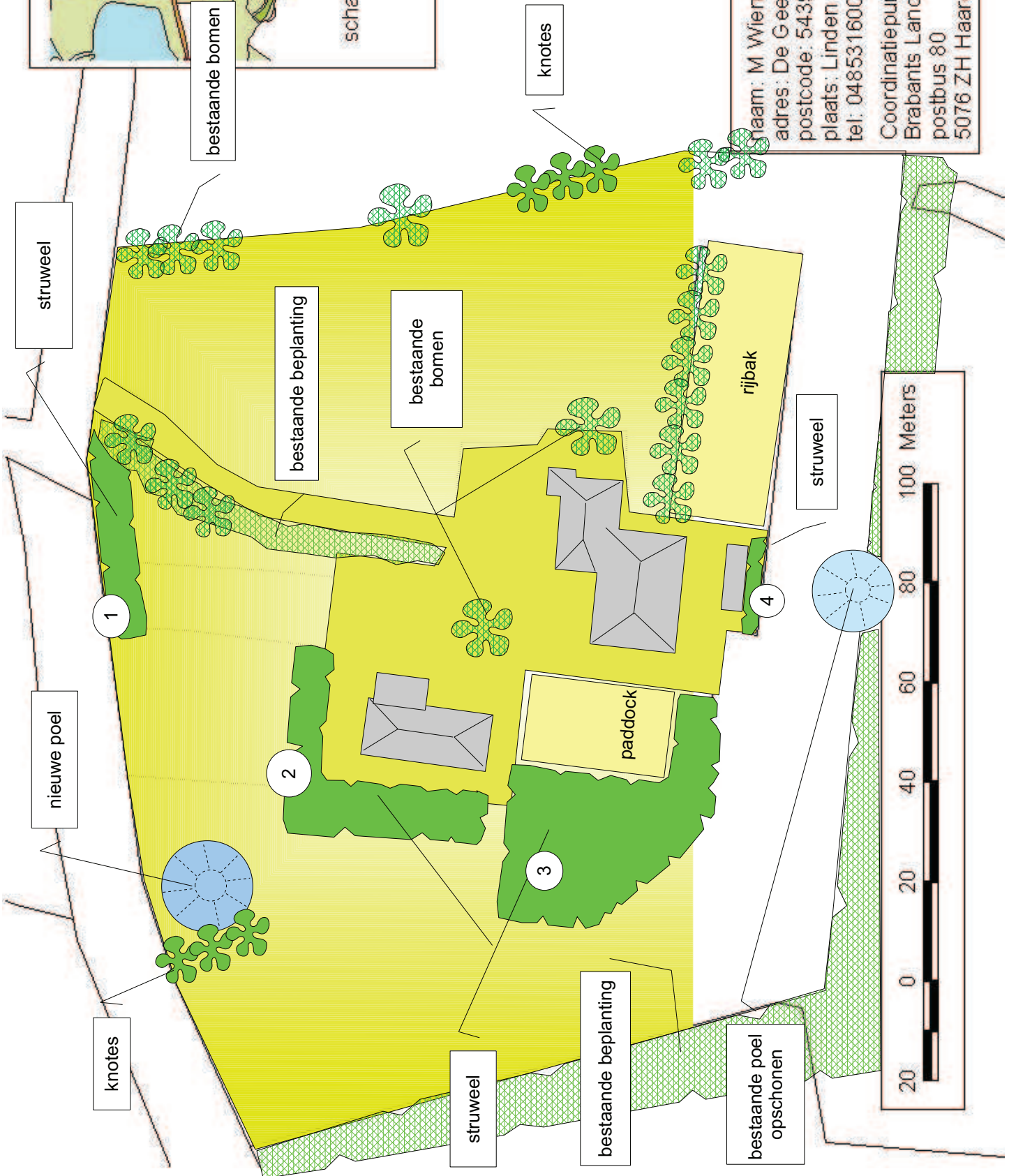
BIJLAGE 2

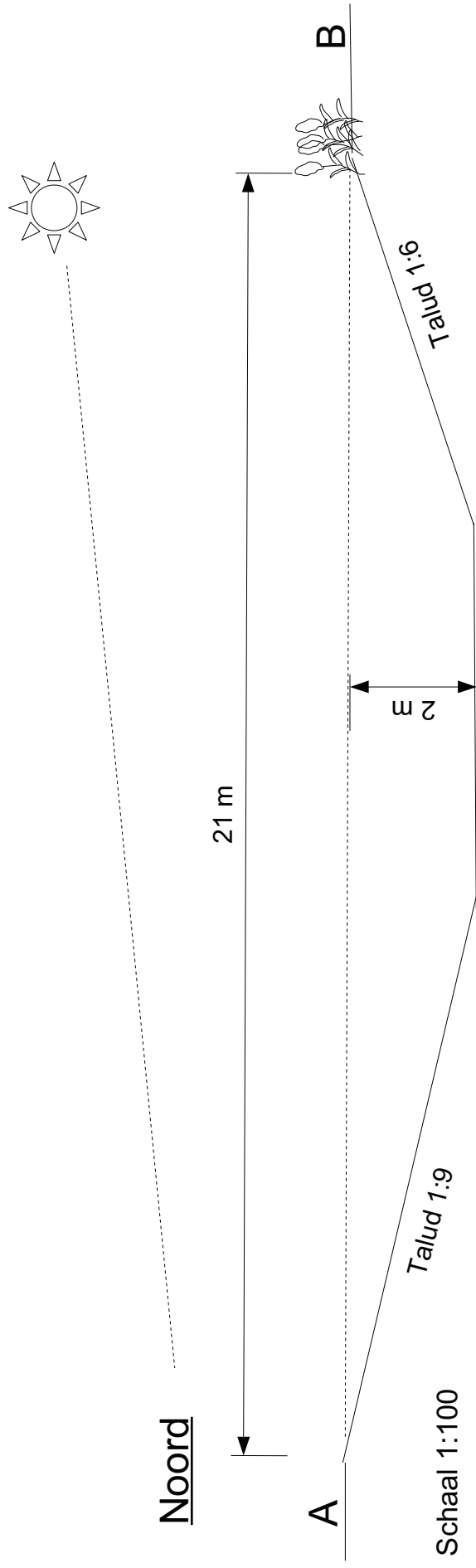
Beplantingsplan





Naam: M Wientjes
 adres: De Geest 3
 postcode: 5439 JH
 plaats: Linden
 tel: 0485316007
 Coördinatiepunt Landschapsbeheer
 Brabant's Landschap
 postbus 80
 5076 ZH Haaren





Inhoud poel : 316 m³

Oppervlak: 346 m²

Doorsnede poel voor: fam Wientjes

adres: De Geest 3

postcode: 5439 JH

plaats:Linden

tel: 0485 316007