

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Cuijk  
Postbus 10001  
5430 DA CUIJK

*Uw kenmerk*  
P. Broekmans

*Ons nummer*  
BA 8028

*Datum*  
3 februari 2010

*Behandeld door*  
Ing. H. Gerlings/TS

*Onderwerp*

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 17 december 2009, inzake het verzoek van de heer en mevrouw Verschuren, Putselaarstraat 4a te Haps, delen wij u het volgende mede.

Op basis van overleg met J. Verschuren (42 jaar), de door u toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen. J. Verschuren exploiteert samen met haar echtgenoot M. Verschuren een agrarisch annex recreatief bedrijf aan de Putselaarstraat 4a te Haps.

Het bedrijf beschikt aan twee zijden van de weg over een perceelsgedeelte, te weten een perceel van circa 0.90 ha aan de zijde van Haps en een perceel van circa 2.40 ha aan de andere zijde van de Putselaarstraat. Op het perceel van 0.90 ha is van oudsher een kas van 4600 m<sup>2</sup> met een kleine voorruimte aanwezig. Verder is enig containerveld en semi verhard erf aanwezig. De kas betreft een lage oude kas met een nauwelijks meer voorkomende houten constructie. Toegelicht werd dat de kas binnen de beperkte mogelijkheden wordt en vooralsnog zal worden benut. Nieuwbouw/Herbouw ervan wordt niet overwogen. Deze kas wordt gebruikt voor de opkweek in pot van twee soorten coniferen.

Op het huisperceel van 2.40 ha zijn aanwezig een woonhuis (bouwjaar begin jaren negentig), een kas van circa 1600 m<sup>2</sup> met bijbehorend corridor, een in 2008 gebouwd pand van circa 300 m<sup>2</sup>, en containerveld. De kas dateert uit eind jaren negentig en betreft een courante hoge kas die is voorzien van de benodigde apparatuur voor klimaatsturing. De kas is feitelijk in drie vakken verdeeld, te weten een gedeelte voor moederplanten, een gedeelte voor de beworteling van stek op rollafels en een opkweekgedeelte zonder rollafels. Deze kas wordt voornamelijk gebruikt voor de beworteling en het aantrekken van stekgoed.

Het nieuwbouwpand uit 2008 omvat naast een berginggedeelte een voor het publiek ingericht verblijfs-gedeelte. Aangeboden worden excursies, gelegenheid tot vergaderingen of andere bijeenkomsten, trouwerijen, arrangementen, workshops etc. Deze bedrijfsvoering wordt gepromoot onder de naam "Het Roozenhuys" waarbij steeds de link gelegd wordt met de teelt van rozen.

Aangebouwd aan "Het Roozenhuys" is een overdekt terras aanwezig dat uitzicht biedt op de rozentuin waarin een breed assortiment kan worden aanschouwd.

In de kas worden coniferen en rozen gestekt. Een gedeelte van het geproduceerde stek wordt als bewortelde plant verkocht, een gedeelte wordt opgekweekt. De coniferen worden opgekweekt in de kas aan de overzijde van de weg. De rozen worden in pot opgekweekt op het containerveld. De verkoop van de rozen



vindt tot heden hoofdzakelijk plaats voor openbaar groen. Momenteel wordt in samenhang met de promotie van "Het Roozenhuys" de focus ook gericht de verkoop van rozen aan particulieren. In dat kader werd aangegeven dat gewerkt wordt aan een verbreding en verdieping van het assortiment teneinde het bedrijf structureel meer te richten op particuliere verkoop van meer hoogwaardige rozen. Aangegeven werd dat het bedrijf sinds eind 19<sup>e</sup> eeuw bestaat als rozenkwekerij en wat dat aangaat beschikt over knowhow en naamsbekendheid. Als gevolg hiervan zal, mede door het opkweken in grotere potmaten, de behoefte aan containerveld voor de opkweek van rozen aanzienlijk toenemen.

Het verzoek van betrokkenen omvat de vergroten van het bouwblok aan de achterzijde van Putselaarstraat 4A. Enerzijds omvat het verzoek het opnemen van het huidige containerveld in het bouwblok, anderzijds omvat het verzoek het mogelijk maken van de aanleg van containerveld op het aan de achterzijde van het bedrijf gelegen perceelsgedeelte ter grootte van circa 0.90 ha.

Voorts omvat het verzoek het vergroten van het bouwblok aan de achterzijde van de kas van 4600 m<sup>2</sup> zodat aan die zijde een nieuwe ontsluiting kan worden gerealiseerd alsmede de toekenning van een glastuinbouwbestemming aan het bedrijf.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Putselaarstraat 4a wordt een volwaardig agrarisch bedrijf geëxploiteerd in combinatie met dagrecreatieve activiteiten. Het onderhavig verzoek heeft betrekking op de uitbreiding van bestemmingsvlak (containerveld) en van bouwblok ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

De Adviescommissie constateert dat de focus in de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen overigens ook in historie en uitstraling van het bedrijf tot uiting wordt gebracht, is gericht op het kweken van rozen. Gelet hierop maar ook gelet op de dienaangaande geschetste verdere ontwikkelingsrichting is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat hierin middels uitbreiding van het containerveld gefaciliteerd kan worden. Overigens kan hierbij uit worden gegaan van een geleidelijke ontwikkeling van de bedrijfsvoering.

De Adviescommissie constateert dat in het kader van deze planherziening de toekenning van circa ½ ha extra aan te leggen containerveld, grosso modo een verdubbeling mogelijk zal maken ten opzichte van de huidige situatie.

Gelet op vorenstaande stelt de Adviescommissie voor om een uitbreiding van het containerveld van circa ½ ha mogelijk te maken middels een bestemmingsvlak.

Ter zake van de ontsluiting van de kas van 4600 m<sup>2</sup> merkt de Adviescommissie op dat het wijzigen van de ontsluiting van deze kas vanuit agrarisch-technische oogpunt niet noodzakelijk is. Voor zover bij het handhaven van de huidige ontsluiting enig containerveld zal vervallen als gevolg van de aanleg van parkeerruimte voor "Het Roozenhuys" betreft dit een zeer geringe oppervlakte. Zoals gesteld kan middels uitbreiding van het containerveld aan de achterzijde van de Putselaarstraat 4a hierin worden voorzien.

Vorenstaande en de bedrijfsvoering in overweging nemende alsmede gelet op de in vergelijking met een regulier glastuinbouwbedrijf beperkte areaal glas is de Adviescommissie van oordeel dat geen reden aanwezig is om een specifieke glastuinbouwbestemming op te nemen.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE  
BOUWAANVRAGEN



Ing. H.P. Gerlings  
secretaris

Ruimtelijke onderbouwing rozenkwekerij Koninklijke Kwekerijen H.A. Verschuren & Zonen annex het Roozenhuys op het perceel Putselaarstraat 4a te Haps.

## Inleiding

In voorbereiding is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cuijk. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haps 1994' is de bedrijfslocatie (de rozenkwekerij) positief bestemd (zie kaartje hierna). Het Roozenhuys is aan het bedrijf toegevoegd door verlening van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij besluit van 9 oktober 2007. Dit besluit is onder meer gebaseerd op een ruimtelijke onderbouwing die ook voor dit onderwerp op verschillende punten actueel is en waarnaar, om herhalingen te voorkomen, verwezen zij.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten die noodzakelijk is met het oog op de continuïteit van het bedrijf. Bij brief van 15 december 2009 hebben burgemeester en wethouders van Cuijk aangegeven te willen meewerken aan een bestemmingsplanaanpassing onder de voorwaarde dat een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd. De in die brief genoemde duurzaamheidstoets kan echter achterwege blijven omdat hier de intensieve veehouderij niet aan de orde is.

## Kaartje geldend bestemmingsplan:



## Kaartje gewenste uitbreiding/aanpassing

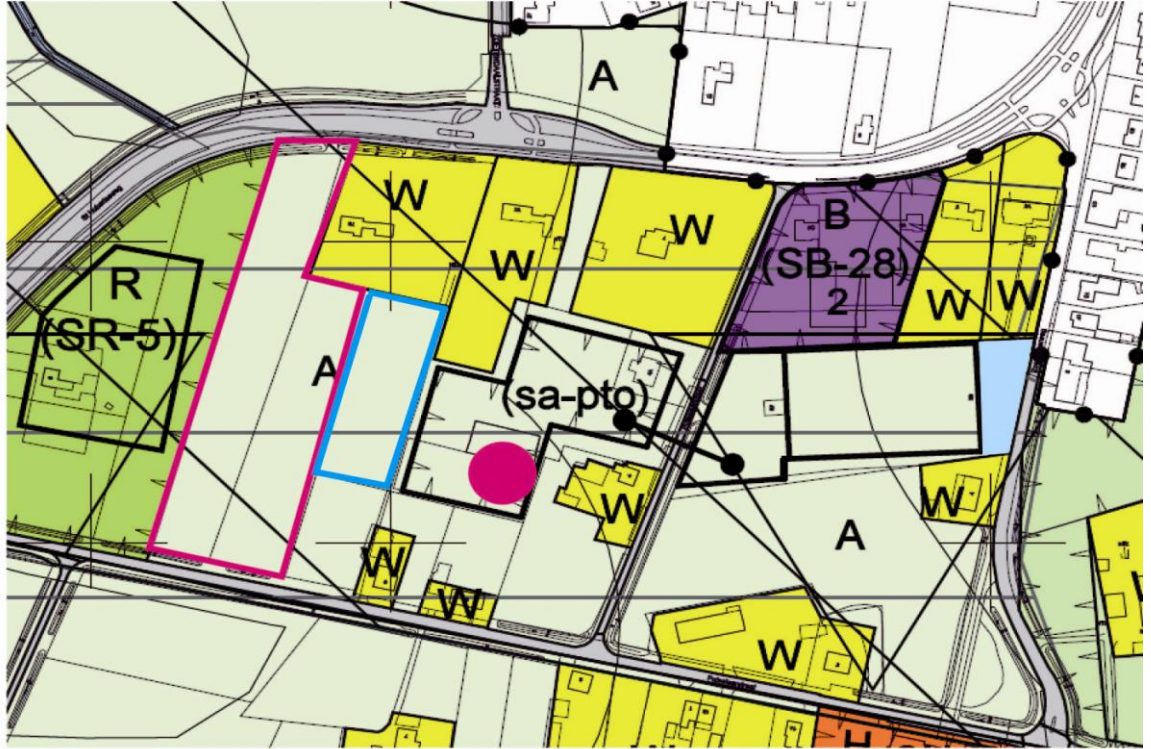
7-12-2009  
voorontwerpbestemmings-  
plan  
Onze opmerkingen:

 "GT" IS ER PLOTS AF:  
MOET ER WEER OP!

 HUIDIG MAISVELD  
WENS UITBREIDING  
BOUWBLOK

 HUIDIG CONTAINER  
VELD: MOET BOUW-  
BLOK ZIJN

 WENS UITBREIDING  
BOUWBLOK IVM  
PORTAAL



Concreet betreft de gewenste uitbreiding een vergroting van het containerveld, een uitbreiding van een bestaande kas met een los- en laadruimte. Voor een optimale exploitatie van het Roozenhuys zijn logiesvoorzieningen noodzakelijk.

Voorts is in het voorontwerpbestemmingsplan niet de aanduiding 'glastuinbouw' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dit dient te worden hersteld.

### **Uitbreiding containerveld.**

De kwekerij beschikt thans over ca 5000m<sup>2</sup> containerveld voor de rozen in container. Veelal worden hier containers (potten) neergezet met een inhoud van 1,4 liter. De kwekerij moet uitbreiden met haar containerveld, dit heeft een drietal redenen:

#### Aanpassing assortiment

Om zich meer te onderscheiden, is de kwekerij genoodzaakt om het assortiment rozen aan te passen. Dit assortiment verlangt grotere potten, n.l. 3- en 4. liter potten. Dit heeft als gevolg dat er behoefte ontstaat aan een groter containerveld.

#### Uitbreiding productie

Om de overheadkosten en indirecte kosten meer te spreiden, is het noodzaak dat de productie wordt uitgebreid om de kostprijs te drukken. Dus het aantal rozen wordt uitgebreid.

#### Reduceren ziektedruk

Rozen behoeven minder gewasbestrijding, wanneer de rozen meer uit elkaar staan. Ook groeien de rozen dan beter (zwaardere kwaliteit).

1 pot heeft dus meer m<sup>2</sup> nodig; uit milieutechnisch oogpunt alsmede economisch oogpunt, is dit aanbevelenswaardig.

De kwekerij wil als gevolg van bovenstaande punten het containerveld uit te breiden met ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Het veld wat thans als maisveld wordt gebruikt, wordt ingepland als uitbreiding containerveld. Dit veld is ca. 1,3 ha. groot. Ca. 1.000 m<sup>2</sup> hiervan zal worden gebruikt voor landschappelijk inpassing. (zie "landschappelijke inpassing"). Het containerveld bestaat uit uitgevlakt terrein, bedekt met anti-worteldoek en paden van betontegels. Het geheel is normaal waterdoorlatend.

Burgemeester en wethouder hebben de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) gevraagd van advies te dienen over de bedrijfstechnische noodzaak van de beoogde uitbreiding. In het advies van 3 februari 2010 stelt de AAB voor een uitbreiding van het containerveld van 0,5 ha mogelijk te maken. Dit voorstel komt echter onvoldoende tegemoet aan de vraag van het bedrijf. Het is immers, anders dan de AAB stelt, niet zo dat door toevoeging van 0,5 ha containerveld een verdubbeling van de capaciteit oplevert. De opvatting van de AAB dat kan worden uitgegaan van een geleidelijke ontwikkeling van de bedrijfsvoering is niet toegelicht. Zoals hiervoor gesteld is is het immers zo dat ten opzichte van de bestaande teeltwijze reeds meer ruimte noodzakelijk is. Een uitbreiding met 0,5 ha lost een deel van het ruimteprobleem op maar komt niet tegemoet aan de noodzakelijke productie-uitbreiding waardoor de bedrijfscontinuïteit niet verzekerd is. Voorts zal duidelijk zijn dat snel op marktontwikkelingen dient te (kunnen) worden gereageerd. Een geleidelijke ontwikkeling van de bedrijfsvoering is dan ook geen vanzelfsprekendheid.

### **Laad- en losruimte**

De AAB acht het agrarisch-technisch gezien niet noodzakelijk om de ontsluiting op de openbare weg van de kas aan de oostzijde van de Putselaarstraat te wijzigen. Deze opvatting is duidelijk, maar doet tekort aan de toeristisch-recreatieve voorzieningen van het

bedrijf. De voorkeur wordt er aan gegeven de verkeersbewegingen voor het Roozenhuys te scheiden van het agrarisch bedrijf.

### **De logiesvoorzieningen van het Roozenhuys**

Om meerdaagse workshops te kunnen organiseren is er behoefte de toeristisch-recreatieve voorzieningen uit te breiden met een (beperkte) ruimte voor nachtverblijf. Binnen de bestaande bebouwing (met een oppervlakte van ongeveer 315 m<sup>2</sup> gebruiksruimte) kan ruimte worden ingericht voor ongeveer 25 slaappleatsen.



## **Gebiedsprofiel en uitwerking van de beoogde uitbreiding.**

### *Gebiedsprofiel*

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant in de gemeente Cuijk. De locatie ligt in een gebied dat is ingeklemd tussen de Sint Hubertseweg (de doorgaande weg van Oeffelt via Haps naar Sint Hubert) en de Putselaarstraat. Het bedrijfsperceel ligt in de kernrandzone, aan de zuidkant van Haps. In het omliggende gebied is sprake van een menging van functies\ : wonen, bedrijvigheid en agrarische bedrijven.

### *Bedrijfssituatie*

Het bedrijf 'Koninklijke kwekerijen H.A. Verschuren & Zonen' bestaat sinds 1875 en heeft een lange geschiedenis op het gebied van de rozencultuur. Voor Haps en omstreken is het bedrijf van betekenis wat betreft de rozenteelt en de werkgelegenheid. De naam Verschuren is dan ook wereldwijd bekend in de rozenbranche. Sinds 1975 mag het bedrijf het predikaat 'Koninklijk' voeren.

Het plangebied aan de Putselaarstraat 4a, kadastraal bekend gemeente Haps sectie A nr. 1424 is ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> groot. De bebouwing op het terrein bestaat uit een kassencomplex, een bedrijfsloods en een gebouw waarin het Roozenhuys gehuisvest is. Daarnaast zijn oppervlakteverhardingen gerealiseerd in de vorm van containervelden en verkeersruimte.

## **Beleidsaspecten**

### **Rijksbeleid**

Het ruimtelijk beleid van het Rijk inzake de ruimtelijke ordening, waar bebouwingsconcentraties onder vallen, is vastgelegd in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. Uit beide nota's blijkt dat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda staat. Ze gaan in op de ruimtelijke ordening en het beheer van het landelijk gebied.

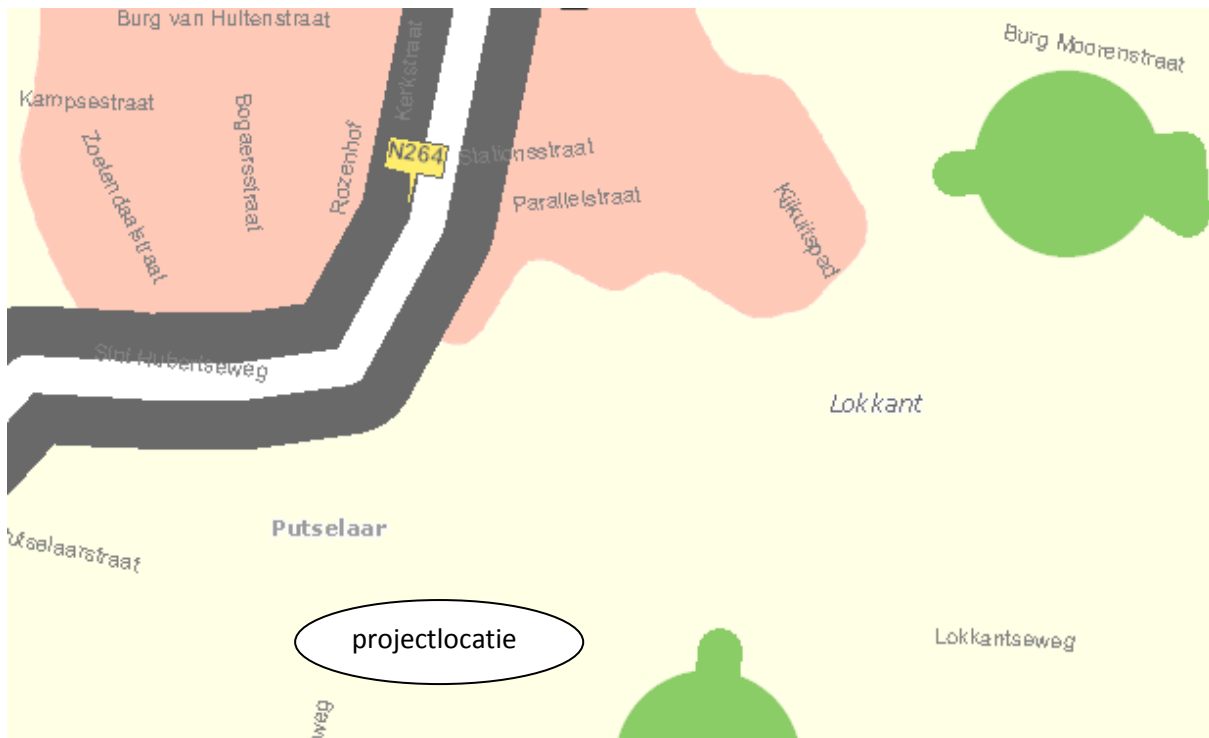
Verbrede plattelandsontwikkeling, investeren in herstructurering van de agrarische sector, het stimuleren van recreatie en toerisme en ruimere mogelijkheden voor wonen in het buitengebied zijn allen nauw met elkaar verweven.

Een goed, helder beleid kan zorg dragen voor (re)vitalisering van het platteland.

Zowel de Nota Ruimte als de Agenda voor een Vitaal Platteland vraagt om een nadere provinciale, regionale en/of (inter)lokale uitwerking.

### **Provinciaal beleid**

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld die per 1 juli 2008 het Streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld waarin een nadere uitwerking van de Interimstructuurvisie is opgenomen. Beide documenten consolideren grotendeels het streekplanbeleid.



Kaartje Interimstructuurvisie Noord-Brabant

De projectlocatie ligt binnen de Agrarische hoofdstructuur landbouw (AHS landbouw).

*Algemene uitgangspunten Interimstructuurvisie/Paraplunota*

*Hoofdbelang: zorgvuldig ruimtegebruik*

Dit is het overkoepelend provinciaal ruimtelijk belang. In de interimstructuurvisie wordt dit belang uitgewerkt in deelbelangen en -doelen.

*Thematische uitwerking van belangen in doelen*

### Ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteit van en contrast tussen het landelijk en het stedelijk gebied.

1. Behouden en ontwikkelen van regionale gebiedsidentiteiten en ruimtelijke contrasten in Brabant;
2. Ruimtelijke kwaliteit vanaf begin sturend laten zijn voor ruimtelijke planvorming.

### Natuur

Belang: Biodiversiteit.

1. Behoud en ontwikkeling van een netwerk van robuuste natuurgebieden met goede ecologische verbindingen;
2. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden buiten het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen;
3. behoud en ontwikkeling van groen in en om de stad.



## Water

Belang: Een duurzaam functionerend (grond)watersysteem.

1. Zorgen voor beveiliging tegen overstromingen en bescherming tegen wateroverlast;
2. verbetering en herstel van het natuurlijk (grond- en oppervlakte)watersysteem;
3. zekerstelling van grond- en oppervlaktewater ten behoeve van drinkwater en industriële productie.

## Bodem, milieu en energie

Belang: Een duurzame omgang met en beheer van bodem en leefmilieu.

1. Stimuleren van duurzaam bodembeheer;
2. de bodem (door aanpak van bodemverontreiniging) geschikt maken voor huidig c.q. gewenst gebruik;
3. zorgen voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. stimuleren van duurzame energiewinning.

## Cultuurhistorie en aardkunde

Belang: De (belevings)waarde van cultuurhistorie en aardkunde.

1. Bescherming, behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden met betrekking tot het (steden)bouwkundig erfgoed, het historisch geografisch erfgoed, inclusief de historische groenwaarden en het archeologisch erfgoed;
2. bescherming, behoud, herstel en ontwikkeling van de aardkundige waarden, bestaande uit het aardkundig erfgoed en de actuele aardkundige vormen en processen in het landschap.

## Land- en tuinbouw

Belang: Een duurzame land- en tuinbouw.

1. Voldoende ruimte bieden voor de ontwikkeling van een duurzame en economisch gezonde land- en tuinbouw;
2. voldoende ruimte bieden voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers ter ondersteuning van een vitaal landelijk gebied.

## Toerisme en recreatie

Belang: Een sterke en gedifferentieerde toeristisch-recreatieve structuur in zowel de steden als het landelijk gebied.

1. Voorzien in de ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen, voor zover het past binnen de draagkracht van het gebied;
2. verbeteren van de recreatieve ontsluiting van het landelijk gebied (routenetwerken);
3. waarborgen en versterken van de positie van de bovenregionale attractieparken in Brabant.

## *Vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid*

Voor de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid gelden vijf leidende principes. Deze principes hebben een ruimtelijke inslag en zijn van belang voor het provinciale schaalniveau. De genoemde aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik, alsook de meer thematische uitwerking van belangen en doelen uit paragraaf 3.2 zijn hierin terug te vinden.

De vijf leidende ruimtelijke principes zijn:

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

Binnen het kader van dit project heeft het geen zin nader op deze ruimtelijke principes in te gaan. Het zal duidelijk zijn dat de voorgenomen uitbreidingen hier van ondergeschikte betekenis zijn. Het onderdeel zonering van het buitengebied komt hierna nog aan de orde (Reconstructie/BIO-beleid).

### **Reconstructieplan Revitalisering landelijk gebied en zonering buitengebied**

De varkenspestepidemie die in 1997 enkele honderden varkenshouders in Zuid- en Oost-Nederland heeft getroffen, is de aanleiding geweest voor de Reconstructiewet concentratiegebieden.

Deze wet is van toepassing op de zandgronden in Midden- en Oost-Brabant. Concreet is Noord-Brabant opgedeeld in zeven Reconstructiegebieden: De Baronie, Boven-Dommel, Beerze-Reusel, Maas en Meierij, Peel en Maas, Meierij en de Peel. Conform de Reconstructiewet hebben Provinciale Staten in mei 2005 voor deze gebieden een reconstructieplan vastgesteld.

De reconstructie- en gebiedsplannen (revitaliseringsplannen) hebben een meervoudige doelstelling. Naast een verbetering van de ruimtelijke structuur ten behoeve van de landbouw wordt ook de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en milieu in onderling verband nagestreefd.

Haps behoort tot het reconstructiegebied Peel en Maas. Het Reconstructieplan Peel en Maas is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied Peel en Maas.

Op de plankaart 2 van het Reconstructieplan 'Sociale en Economische vitaliteit' is het plangebied gelegen in 'extensiveringsgebied overig' met een 'zoekgebied voor boomteelt'. Extensiveringsgebieden zijn ruimtelijk begrensde gedeeltes van het reconstructiegebied met primaat 'wonen' of 'natuur', waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval de intensieve veehouderij onmogelijk is. Het uiteindelijke doel van de zonering is het bereiken van een afwaartse beweging van de intensive veehouderij uit de extensiveringsgebieden en het bieden van ruimte aan andere functies.

Het Roozenhuys is afgestemd op het reconstructiebeleid. Het is een verbreding van de agrarische tak waar het reconstructieplan met zoveel woorden op doelt: een versterking van de economische structuur, diversiteit van het (regionaal) toeristisch recreatieve product en de leefbaarheid van het gebied. Het Roozenhuys dient, ook na uitbreiding met de logiesvoorzieningen, ondergeschikt te blijven aan de hoofdactiviteit van het bedrijf: i.c. de kwekerij.

## **Nota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO); provinciaal en gemeentelijk beleid**

### Provinciaal

In de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) 2004 is het streekplanbeleid voor de verbrede landbouw verder uitgewerkt. In deze nota wordt onder 'verbrede landbouw' verstaan een agrarische functie met één of meerdere nevenfuncties. De nevenfuncties zijn gerelateerd aan het verder in stand houden van het agrarisch bedrijf: de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het agrarisch bedrijf. Zorgboerderijen worden als voorbeeld genoemd van 'verbrede landbouw'.

Onder de voorwaarde dat ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt is de ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de aanwezige waarden in het gebied maar zijn er op gericht de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

De omvang en de aard van de dagrecreatieve nevenactiviteiten moeten in evenwicht zijn met de omgevingskwaliteiten en een bijdrage leveren aan versterking van de landschappelijke kwaliteiten. De planlocatie in de kernrandzone is daarom een geschikte locatie voor de beoogde ontwikkeling.

### Gemeentelijk

Deze conclusie kan ook worden getrokken na vergelijking van het initiatief met de in voorbereiding zijnde Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied van de gemeente Cuijk. Deze inspraakprocedure voor deze notitie verkeert in de fase van afronding; de terinzagelegging liep af op 10 december 2009.

Volgens het voorgenomen beleid streeft de gemeente Cuijk naar een mooi en leefbaar Brabants platteland. Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op agrarische en agrarisch verwante functies, nevenactiviteiten en verbrede landbouw. Maar er is ook ruimte voor niet agrarische activiteiten, zoals wonen, andere vormen van bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg. Voor alle nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het landelijke gebied. Hiervoor is maatwerk nodig.

Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, parkeren moet op het eigen erf geschieden.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op agrarische functies, verbrede landbouw, nevenactiviteiten en agrarisch verwante functies. Maar er is ook ruimte voor niet agrarische activiteiten, zoals wonen, andere bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg. Voor nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het buitengebied.

Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zijn toelaatbaar. Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland.

Er wordt onderscheid gemaakt in dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

Kleinschalige verblijfsrecreatie

Voorbeelden van kleinschalige verblijfsrecreatie zijn: een Bed & Breakfast, kampeerboerderij, recreatieappartementen of een herberg.

De nota gaat specifiek in op de bebouwingsconcentratie 'Putselaar' waarbinnen de projectlocatie gelegen is:

### **Putselaar**

#### **a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)**

Ten zuiden van de kern Haps ligt de besloten bebouwingsconcentratie Putselaar. Aan de noordzijde wordt deze begrensd door de Sint Hubertseweg, de doorgaande weg van Sint Hubert naar het centrum van Haps. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Zoetsmeerweg. Hoewel de ligging, grenzend aan Haps anders doet vermoeden, is er weinig relatie van de bebouwingsconcentratie met de kern. De reden hiervoor is de beslotenheid van het gebied. Op een klein gebied is relatief veel bebouwing aanwezig. Samen met de route van de Sint Hubertseweg zorgt dit ervoor dat deze relatie met de kern haast volledig ontbreekt.

#### **b Algemene waardering kwaliteit (analyse)**

De ontsluiting van het gebied is door de ligging van de Sint Hubertseweg zeer goed te noemen. De concentratie van bebouwing op korte afstand van de weg versterkt het besloten karakter van het gebied. De groenstructuur die de Putselaarstraat begeleidt is een waardevol element in de structuur.

#### **c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)**

Met name het gedeelte van de bebouwingsconcentratie dat grenst aan de Zoetsmeerweg, heeft een kleinschaligheid en dorpsheid die zeer waardevol is. Het groene karakter, de gedifferentieerdheid van de bebouwing en de kleine open plekken in de structuur, vaak omsloten door houtwallen zijn zeer waardevol. Deze kwaliteiten dienen behouden te blijven. Het informele, kleinschalig dorps karakter van dit gebied vermindert richting het westen. Hier wordt de structuur opener en grootschaliger; de bebouwing staat op grotere afstand van de weg en de groenstructuren worden minder gesloten.

Mogelijke kwaliteitsverbeteringen zijn gelegen in het meer in samenhang brengen van deze twee delen van Putselaar. De Putselaarstraat kan als lint versterkt worden door nieuwe bebouwing op de weg te richten. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met het behouden van zichtrelaties naar met name het zuiden.

Voorkomen moet worden dat er een 'opmaat' naar de structuur van de Sint Hubertseweg gemaakt wordt. Deze weg moet gezien worden als logische begrenzing van het gebied en een rustige overgang naar het omliggende landschap. Ontwikkelingen die langs deze route mogelijk zijn, staan in geen verhouding tot de kleinschalige kwaliteiten van Putselaar. Het accent in bebouwingsconcentratie Putselaar ligt op de woonfunctie (BiOwoningen en RvR-woningen) en op bedrijfsmatige activiteiten (overige functies werken).

### **Startnotitie structuurvisie RO Noord-Brabant**

Provinciale Staten hebben aangegeven bij de vaststelling van de Interimstructuurvisie te starten met het traject van en nieuwe structuurvisie.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de nieuwe structuurvisie voor dit project geen wezenlijke beleidswijzigingen zal laten zien.

### **Verordening Ruimte**

Door Provinciale Staten wordt op basis van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening een de verordening ruimte voorbereid. De verordening beoogt in grote lijnen de provinciale ruimtelijke belangen zoals hiervoor omschreven te waarborgen.

## Het beleid vertaald op de projectlocatie

Geconcludeerd kan worden dat geen van de beschreven beleidslijnen bezwaren opwerpt tegen de voorgestelde uitbreiding van het bedrijf annex de toeristisch-recreatieve voorzieningen. Daarentegen geldt dat het initiatief bijdraagt aan de in het BIO-beleid beschreven steven naar een verbeterde plattelandstructuur.

## Gevolgen van het project

### Ruimtelijke gevolgen

Door de voorgestelde aanpassingen zal de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied niet worden aangetast. Het gaat om, ruimtelijk gezien, ondergeschikte aanpassingen. Mede door het beplantingsplan wordt een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf bewerkstelligd:

## Beplantingsplan



b. Functionele gevolgen.

Er worden geen functies aan het gebied toegevoegd. Het gaat om een uitbreiding van bestaande functies.

c. Verkeer

In verband met de toevoeging van de voorzieningen voor nachtverblijf is een uitbreiding van parkeervoorzieningen noodzakelijk. De bestaande parkeervoorzieningen zijn afgestemd op de huidige bedrijfsvoering en zijn adequaat. Aan de oostzijde van de straat, vóór de aanwezige kas (aangeduid als 'huidig containerveld') is meer dan voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerbehoefte op te vangen.

De verkeersbewegingen (vrachtwagenverkeer) van en naar de laad- en losruimte zijn verwaarloosbaar. Gedacht moet worden aan enkele keren per week dat een vrachtwagen de locatie bezoekt, hooguit 4 verkeersbewegingen per week.

d. Bodem

Op de locatie van het Roozenhuys (westzijde Putselaarstraat) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het initiatief. Gelet op het (grond)gebruik is niet te verwachten dat elders op de bedrijfslocatie verontreiniging aanwezig is. In het kader van de beoordeling van een toekomstige bouwvergunningaanvraag zal dit aspect nader worden uitgewerkt.

e. Cultuurhistorie en archeologie.

Aansluitend op wat bij besluit van 9 oktober 2007 (zie inleiding) over dit aspect is overwogen dient het volgende. De aanleg van het containerveld gebeurt op een perceel dat tot nu toe voor agrarische doeleinden gebruikt wordt (bouwland). Voor een containerveld dient de oppervlakte van het terrein te worden uitgevlakt. Voor deze maatregel wordt niet dieper ingegrepen dan voor een normale agrarische bewerking (ploegen) noodzakelijk is.

De bedoelde laad- en losruimte is beperkt van oppervlakte (maximaal 150 m<sup>2</sup>) en grenst aan bestaande bebouwing (kas). In het algemeen geldt dat volgens de Monumentenwet 1988 archeologische vondsten bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden gemeld moeten worden. Om deze redenen is het niet noodzakelijk een verkennend archeologisch onderzoek te verrichten.

f. Flora en fauna.

Vanwege het bestaande grondgebruik (intensieve agrarische bewerking) is het uitgesloten dat op de plaats van het voorgenomen containerveld en de laad- en losruimte rode lijst-soorten aanwezig zijn. Een verkennend onderzoek kan om deze reden achterwege blijven.

g. Water.

Een watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd en in opvolgende provinciale regelingen (interimstructuurvisie) opgenomen.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsstrits genoemd, respectievelijk "vasthouden - bergen - afvoeren" en "schoonhouden - scheiden - zuiveren".

Aanvullend op het landelijke beleid heeft het waterschap Aa en Maas concrete ontwerprichtlijnen opgesteld. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het waterschap zijn opgenomen in de nota: Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas van december 2004.

De belangrijkste aspecten in deze beleidsnota zijn:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering –afvoer
- hydrologische neutraal bouwen

- water als kans (meerwaarde)
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling

Bij de toepassing van het waterbeleid wordt veelal de trits "vasthouden - bergen - afvoeren" gebruikt voor de waterkwantiteit. Hiermee wordt voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd ("afwenteling").

Aanleg van containerveld en bouw van een los- en laadruimte gebeurt hydrologisch neutraal. Het regenwater op het containerveld wordt daarvan niet afgevoerd. De bodem wordt voor de opslag slechts afgevlakt, maar de ondergrond blijft poreus. Het water wordt daarvan niet afgevoerd. Slechts bij stortbuien is er sprake van afloop van water. Deze afloop gebeurt naar een zaksloot op het onderhavige perceel waardoor het regenwater binnen het gebied geïnfiltreerd wordt.

Voor de laad- en losruimte (maximaal ongeveer 150 m<sup>2</sup>) geldt dat regenwater wordt afgevoerd naar een bestaande zaksloot. Het regenwater infiltreert hier in de bodem en blijft dan ook binnen het gebied.