



Ruimtelijke onderbouwing

Heerstraat 3 Sint Agatha





Colofon:

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Heerstraat 3 Sint Agatha
Locatie gegevens: Heerstraat 3 5435 PC Sint Agatha, gemeente Cuijk
Opdrachtgever: Dhr. A.L.J. Hofmans (Twan)
Kenmerk plan: -
Opdrachtnemer: Van Santvoort Advies



Adres: Paterslaan 2a, 5701 NZ Helmond
E-mail: info@helmond.vansantvoort.nl
Auteur: ing. F.M. van Eijndhoven
Status: definitief
Versie: 5
Datum: 15-12-2016



Samenvatting



Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de planologische omschakeling van één bedrijfswoning bij de paardenhouderij aan de Heerstraat 3 te Sint Agatha naar een woonbestemming. De locaties Heerstraat 3 en Odiliadijk 4 delen gezamenlijk het agrarisch bouwblok. Echter is er in de feitelijke situatie sprake van twee aparte functies, eigendommen, ontsluitingen, adresgegevens en zijn de percelen ook fysiek afgesloten van elkaar. De betreffende (bedrijfs)woning waarvoor onderhavig plan is opgesteld heeft voor een periode langer dan 20 jaar geen relatie meer met het paardenbedrijf.

Voorafgaand aan deze ruimtelijke onderbouwing heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Cuijk. De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2010, herziening 2016' van de gemeente Cuijk ligt met ingang van 8 november 2016 ter inzage. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de functieaanduidingen: 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch bedrijf', 'maatvoering, maximaal aantal wooneenheden 2' 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaarde landschappelijke inpassing Odiliadijk 4'.

Naast de omschakeling van de bedrijfswoning met adres Heerstraat 3 wordt op de locatie de paardenhouderij (adres Odiliadijk 4) aangepast. Deze paardenhouderij is reeds planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt een bouwvlakverandering voorgesteld. Hiervoor is een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld (deze is als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan).

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft aan op welke wijze de bedrijfswoning omgeschakeld kan worden naar een woonbestemming.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan om de omschakeling van Agrarisch naar Wonen te realiseren en zo de feitelijke situatie op een juiste manier planologisch te borgen.



Inhoudsopgave



Samenvatting	4
Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van de ruimtelijke onderbouwing	7
1.3 Plangebied	7
1.4 Bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
2. Beleidskader	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3. Planvorming	20
3.1 Ruimtelijke aspecten	20
3.2 Landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering	23
3.3 Verkeer en Parkeren	26
4. Milieutechnische aspecten	27
4.1 Geurhinder	27
4.2 Geluid	29
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.4 Bedrijven en milieuzonering	31
4.5 Bodem	32
4.6 Ecologie	32
4.7 Archeologie & cultuurhistorie	33
4.8 Externe veiligheid	34
4.9 Waterparagraaf	35
4.10 Kabels & Leidingen	37
5. Eindconclusie	38
6. Uitvoerbaarheid	39
7. Juridische aspecten	40
8. Bijlage 1 inrichtingsplan	42





1. Inleiding



1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer dhr. Hofmans heeft geruime tijd geleden de woning aan de Heerstraat 3 gekocht en heeft deze woning altijd gebruikt als burgerwoning. Het perceel heeft nu de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. De betreffende woning is aangeduid als 2^e bedrijfswoning en is gelegen binnen het agrarische bouwblok wat wordt gedeeld met het adres Odiliadijk 4. Op dit adres is ook een bedrijfswoning aanwezig met een paardenhouderij; 'Dressuur- en springstal Odiliahoeve'. De betreffende woning heeft sinds het moment dat dhr. Hofmans eigenaar werd geen relatie met de paardenhouderij.

Dhr. Hofmans wil zijn woning verkopen. Echter doordat de woning planologisch aangemerkt wordt als bedrijfswoning en in dat opzicht toebehoort aan de paardenhouderij is het onmogelijk om de woning te verkopen. De verkoop is alleen mogelijk indien de koper een relatie heeft met de paardenhouderij. Omdat het bedrijf en de woning fysiek geheel zijn afgescheiden en de percelen ook een eigen adres en toegang hebben is dit nagenoeg onmogelijk. Indien "derde" de woning zullen kopen is er sprake van 'illegale bewoning door derde', een situatie die voor alle partijen (koper, verkoper en gemeente) onwenselijk is. Ook is het zo dat banken in de huidige tijd nauwelijks objecten met een agrarische bestemmingen financieren voor 'burgers' welke geen agrarische bedrijfsactiviteiten bij het object willen uitvoeren.

Bij actualisaties van bestemmingsplannen dient de feitelijke situatie bestemd te worden. Redenen om dit te weigeren is wanneer er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waardoor de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk gemaakt kan worden.

De gemeente Cuijk gaat terecht terughoudend om met deze omschakelingen om misbruik te voorkomen. In dit specifieke geval zijn er geen belemmeringen om de omschakeling mogelijk te maken. De gemeente heeft aangegeven op de hoogte te zijn van de feitelijke situatie en gedoogd het huidige gebruik door de huidige eigenaren. Zij heeft begrip voor de situatie en staat positief tegenover de omschakeling naar een woonbestemming.

1.2 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Momenteel ligt de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied ter inzage. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt, in overleg met de betrokken ambtenaren, als zienswijze ingebracht zodat de omschakeling naar de woonbestemming meegenomen kan worden in deze herziening.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Cuijk en wordt ontsloten van de N610 (Heerstraat). Tussen de woning en de N610 is een bossage gelegen. Aan de noordzijde stroomt de Maas en wordt het plangebied omsloten door de paardenhouderij (gelegen aan de Odiliadijk 4). Aan weerskanten van het plangebied liggen agrarische gronden.

Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 18.700 m². Het plangebied omhelst een deel van dit bouwvlak met daarin de tweede bedrijfswoning. Deze woning en de aanwezige waterpartij met natuurbestemming behoort tot het eigendom van de initiatiefnemer. Het overige deel hoort bij de paardenhouderij. De eigenaar van deze paardenhouderij is mevrouw. L. van den Brink- de Leeuw.



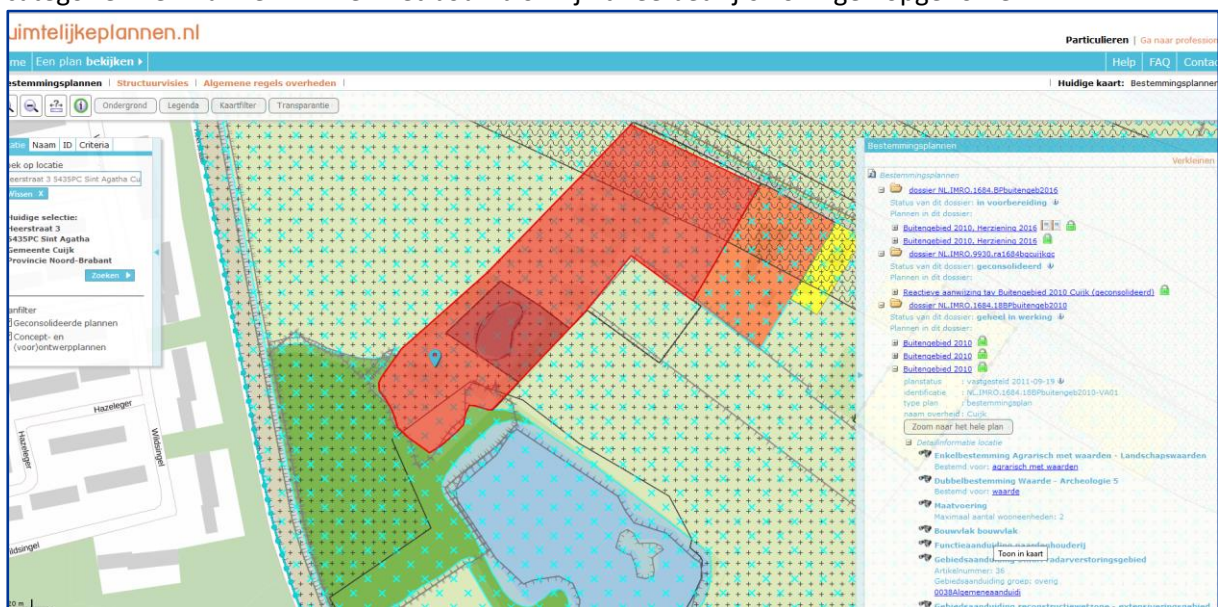


Figuur 1: plangebied

1.4 Bestemmingsplan

1.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied behoort tot het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ van de gemeente Cuijk, vastgesteld op 19 september 2011. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en de functieaanduidingen: ‘paardenhouderij’, ‘radarverstoringsgebied’, ‘extensiveringsgebied’ ‘boom- en vaste plantenteelt categorie 2’ en ‘funnel’. Binnen het bouwblok zijn twee bedrijfswoningen opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4.2 Ontwerpbestemmingsplan

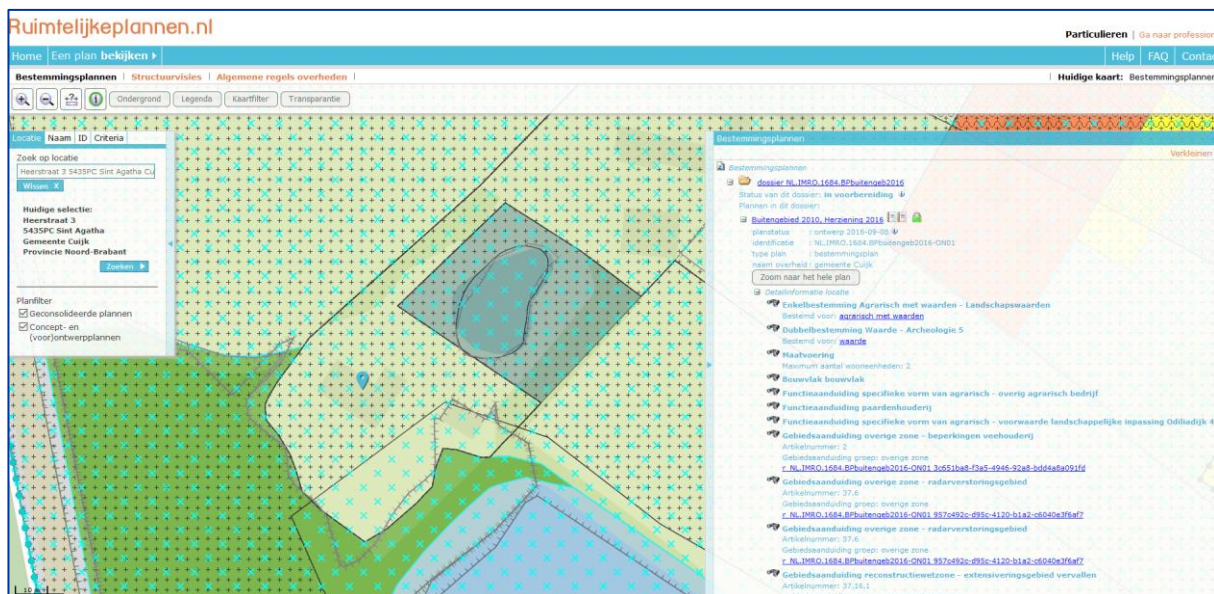
Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, herziening 2016’ ligt met ingang van 8 november 2016 gedurende 6 weken ter inzage. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de volgende bestemming:



- Agrarisch met waarden – landschapswaarden
- Waarde – Archeologie 5

En zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Maatvoering – maximaantal wooneenheden: 2
- Bouwvlak
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch bedrijf
- Functieaanduiding paardenhouderij
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – voorwaarde landschappelijke inpassing Odiliadijk 4
- Gebiedsaanduiding overige zone – beperking veehouderij
- Gebiedsaanduiding overige zone – radarverstoringgebied
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied vervallen



Figuur 3: uitsnede ontwerpbestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl

Voor de uitbreiding van de paardenhouderij aan de Odiliadijk is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Bij deze ruimtelijke onderbouwing wordt de feitelijke situatie niet omschreven. De gemeente is wel op de hoogte van de feitelijke situatie en bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met een afscheiding: *“De waterpartij met ombossing zorgt voor een ruimtelijke scheiding tussen het bedrijfsperceel en een van de bedrijfswoningen.”* (Bron: ruimtelijke onderbouwing Odiliadijk 4).

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het beleidskader opgenomen. De planvorming wordt getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 geeft een beeld weer van de huidige situatie en de toekomstige situatie van de woning aan de Heerstraat 3. Om aan te geven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening worden in hoofdstuk 4 de milieutechnische aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de eindconclusie en hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid.



2. Beleidskader



2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig', door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk richt zich uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen).
- De waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk) en de milieukwaliteit.
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en onze unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur.

Prioriteit krijgen de Mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Eén van de investeringen betreft de bereikbaarheid in Brabant, door de A58 tussen Tilburg en Eindhoven aan te pakken, hetgeen van belang is voor de Brainport Eindhoven.

Opgaven van nationaal belang voor de provincies Brabant en Limburg zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De regels welke doorvloeien vanuit het Rijk zijn door vertaald in de provinciale verordening en het bestemmingsplan van de gemeente.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt de juridische doorvertaling van het Rijksbeleid en is een verdere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken en toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Provincies dienen deze regels door te vertalen in hun beleid en verordeningen en vervolgens dienen deze regels ook een plek te krijgen in de verschillende bestemmingsplannen, aanpassingsplannen etc.



Doorvertaling planvorming paardenhouderij Heerstraat 3

Bij de planologische omschakeling van een bedrijfswoning naar een burgerwoning komen geen nationale belangen in het geding. Onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels van het Barro.

2.1.3 Natura 2000

Algemeen

Natura 2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt op geruime afstand van natura 2000- gebied: 'Oeffelter Meent'.



Figuur 4: Natura 2000-gebied

De Oeffelter Meent is gelegen op een grofzandige oeverwal van een vroegere rivierloop in de uiterwaard van de Maas. Het gebied wordt doorsneden door een gekanaliseerde beek, de Oeffeltsche Raam, die ter plaatse in de Maas uitmondt. Het omvat een aantal hobbelige graslandpercelen. Het ontstane microreliëf en de overgangen naar meer kleinhoudende bodems naar de randen toe hebben een gevarieerde vegetatie doen ontstaan. Op de zomerdijken komt een aan kalkarme bodem gebonden vorm van stroomdalgrasland voor, die in ons land slechts een beperkte verspreiding heeft. Op voedselrijkere en mogelijk iets vaker overstromde delen komen glanshaverhooilanden voor. Op de laagste delen en op de voormalige puinstortplaats zijn overstromingsgraslanden en ruigtevegetaties aanwezig. (Bron: Ministerie van economische zaken, Natura 2000)

In het gebied komen de volgende beschermde soorten en habitattypen voor:

- Stroomdalgraslanden
- Glanshaver- en vossenstraathooilanden
- Kamsalamander
- Kleine modderkruiper

Gemeenten dienen in het kader van de planologische uitvoerbaarheid en het zorgvuldigheidsbeginsel in het bestemmingsplan op voorhand rekening te houden met de instandhoudingsdoelstellingen van



de Natura 2000-gebieden. Op grond van de Natuurbeschermingswet moet een passende beoordeling worden gemaakt voor een plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

De wijziging die met deze ruimtelijke onderbouwing bewerkstelligd wordt betreft enkel een planologische omschakeling van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Voor onderhavige ontwikkeling worden geen ruimtelijke en fysieke ingrepen verricht. Door deze omschakeling worden de bebouwingmogelijkheden beperkt. Op dit moment ligt er een agrarisch bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen gerealiseerd mogen worden. Door het opnemen van de woonbestemming zijn er geen bouwmogelijkheden meer voor de bouw van grootschalige bedrijfsgebouwen. Aangezien de woning met bijbehorende bijgebouwen er al staat kan gesteld worden dat er ook geen bebouwing wordt toegevoegd. Derhalve is de impact op de Natura 2000 gebieden verwaarloosbaar.

2.1.4. Conclusie

Het Rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en de planologische omschakeling van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Heerstraat 3 te Sint Agatha.



2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de 'Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014' vastgesteld. De Structuurvisie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de Structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. De volgende trends en ontwikkelingen zijn van toepassing op dit plan;

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant, dit zijn;

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kern kwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn voor dit plan van toepassing;

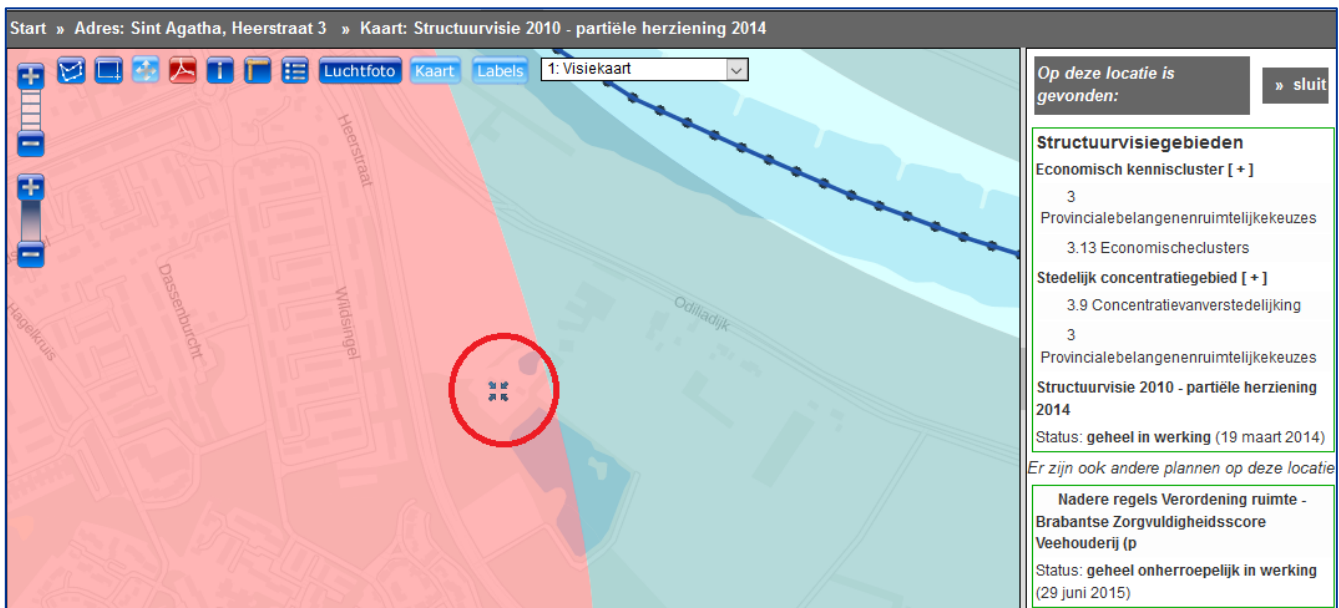
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water- en natuursysteem;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen; samen vormen zij de provinciale ruimtelijke structuur. De Heerstraat 3 is gelegen in het stedelijk concentratiegebied. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, sub urbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. In dit gebied stimuleert de provincie de verschillende kenmerken tussen het landelijke gebied enerzijds en de dorpen en steden anderzijds. Dit houdt in dat bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt in de steden en dorpen en dat het buitengebied als landelijk en (zoveel mogelijk) open gebied inricht en behouden blijft.

Binnen het stedelijk gebied heeft de provincie de volgende doelen gesteld:

- Concentratie van verstedelijking
- Inspelen op demografische ontwikkelingen
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- Versterking van de economische clusters





Figuur 5: Structuurvisie Noord-Brabant- Visiekaart

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

De woning is gelegen binnen het stedelijk gebied. Omschakeling naar een burgerwoning sluit aan bij de doelstellingen die de provincie voor dit gebied heeft.

2.2.2 Verordening ruimte

Algemeen

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden en in januari 2016 is de verordening herzien. De verordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe regels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen, afwijkingen, inpassingsplan en Omgevingsvergunningen (uitgebreide procedure). De belangrijke elementen in de verordening zijn:

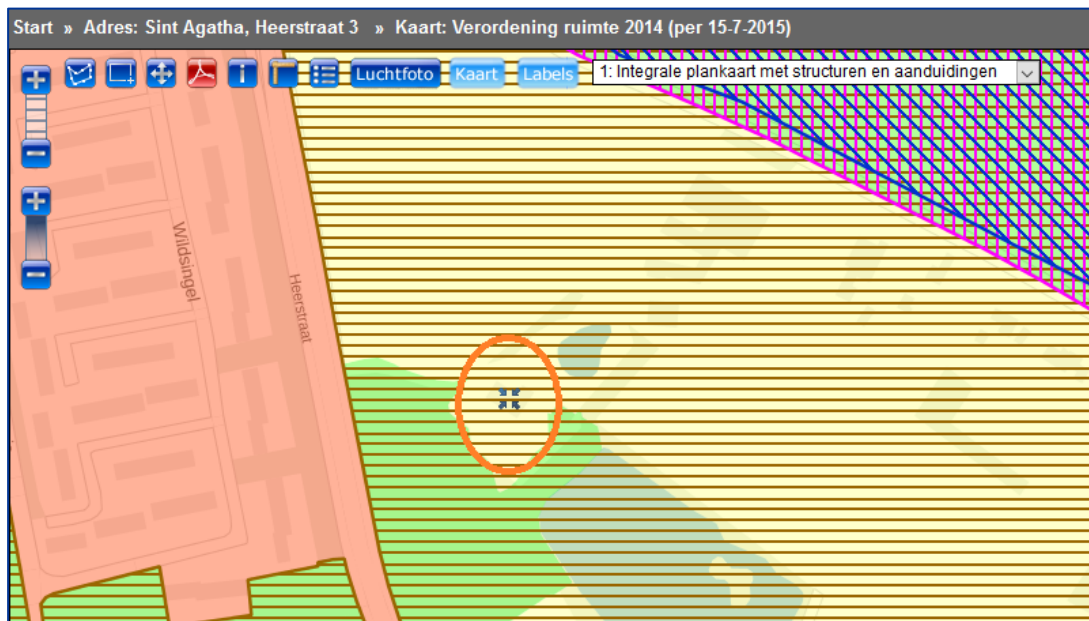
- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen
- overige ontwikkelingen in het buitengebied

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied ligt binnen het 'gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'beperking veehouderij'. Het gemengd landelijk gebied richt zich op een sterke plattelandseconomie waarbij de functies landbouw, bedrijvigheid, natuur, landschap en wonen elkaar afwisselen. Deze functiemening moet goed gepaard gaan en functies mogen elkaar niet belemmeren. Binnen de omschrijving van het



gemengd landelijk gebied omschrijft de provincie in haar verordening met name de regels ten aanzien van de veehouderijen, dat is hier niet van toepassing.



Figuur 6: Uitsnede Verordening ruimte

Artikel 7.7 van de verordening is van toepassing:

Artikel	Geldende regels	Toelichting
7.7.1. a	Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat: a. Alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan	In eerste instantie is omschakeling van bedrijfswoningen naar burgerwoning niet mogelijk
7.7.5.	In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat: a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.	De provincie geeft aan dat onder voorwaarden de woning omgezet mag worden naar een burgerwoning a. van splitsing is geen sprake het huidige feitelijke gebruik wordt voortgezet. b. Op het perceel Heerstraat 3 zijn geen bedrijfsgebouwen aanwezig. De overige bedrijfsgebouwen behoren toe aan de Odiliahoeve. Hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijk onderbouwing Odiliadijk 4 die reeds opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan

Bevordering ruimtelijke kwaliteit – kwaliteitsverbetering van het landschap

Eén van de belangrijkste elementen is de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe is in de verordening in artikel 3 opgenomen dat ieder plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast moet ieder plan aantonen dat toepassing is gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.



Tevens is het noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dat bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De wijze en hoeveelheid waarop de ruimtelijke kwaliteit doorgevoerd en ingepast moet worden wordt niet door de provincie op voorhand beschreven. Deze doorvertaling is afhankelijk van o.a. de locatie en de gewenste ontwikkeling. Hierdoor is het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit maatwerk en zal in overleg met de overheidsinstanties bepaald moeten worden.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3.

Op basis van artikel 7.7.5. is het mogelijk om de bedrijfswoning om te schakelen naar een burgerwoning. Hiermee kan het feitelijke gebruik ook planologisch omgezet worden. De woning aan de Heerstraat 3 ligt in een bosrijke omgeving. De woning gaat op en ligt verscholen achter de groene elementen van het landschap. Aan de zuidzijde ligt een bosrijk gebied. Hierin staan met name (inheemse) loofbomen. De woning ligt hierachter verscholen en is daardoor niet zichtbaar vanaf de openbare wegen. Aan de noordzijde is een grote waterpartij gelegen, deze heeft reeds de bestemming natuur en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaarde landschappelijke inpassing Odiliadijk 4'. Aan de westkant wordt de woning groen ingepast door de laanbeplating aan de oprijlaan.

Aangezien de woning al geheel opgenomen is in het landschap is verdere landschappelijke inpassing niet aan de orde. Daar komt bij dat de bebouwing ter plaatse onveranderd blijft. Het gaat enkel om een planologisch wijziging. Op basis van het gezamenlijk gemeentelijk beleid 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap' is een tegenprestatie voor onderhavige ontwikkeling niet noodzakelijk. Om aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit tegemoet te komen wordt de natuurbestemming die nu op de waterpartij ligt geheel doorgetrokken over de hele breedte van het perceel. De aanwezige bestrating wordt verwijderd en omgezet in natuurlijke elementen.

2.2.3 Conclusie

De omschakeling van een bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen het provinciaal beleid en doet geen afbreuk aan de provinciale belangen en andere ontwikkelingen die de provincie voor ogen heeft. Er wordt tegemoet gekomen aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door het doortrekken van de natuurbestemming.



2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Cuijk – De Koers van Cuijk

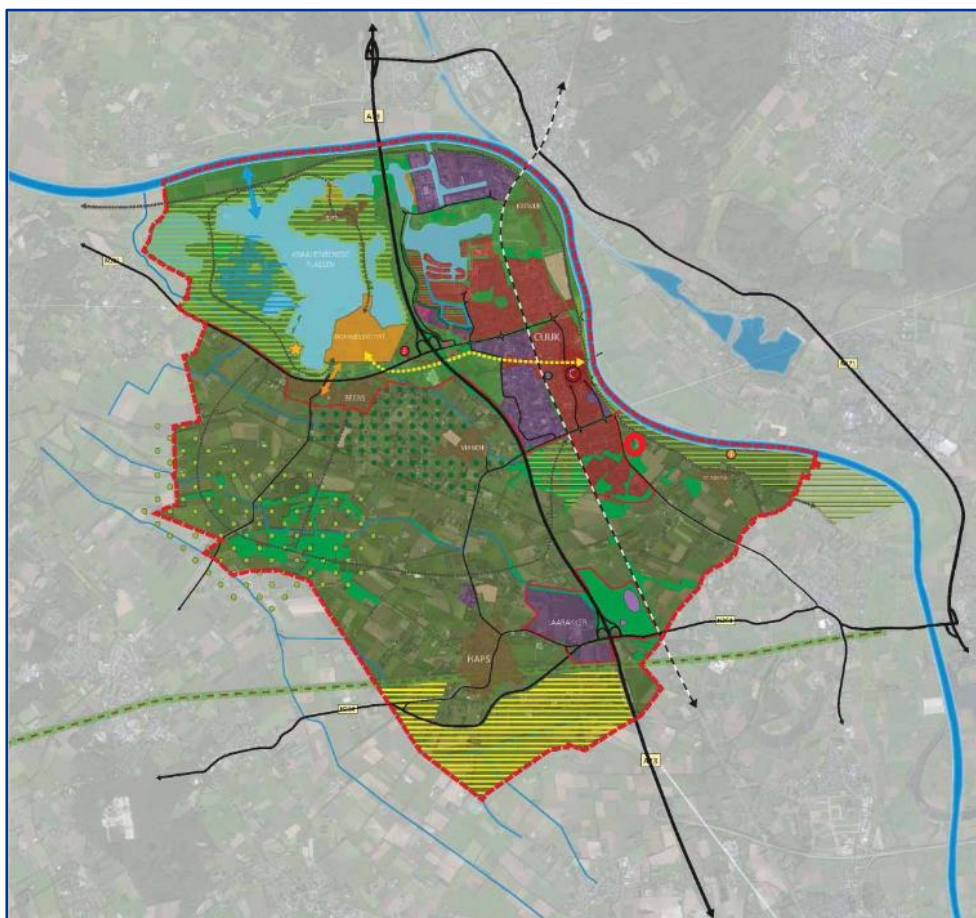
In de Structuurvisie heeft de gemeente Cuijk op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende periode tot 2030 geformuleerd. De structuurvisie vormt het ruimtelijke toekomstperspectief van de gemeente en vormt hiermee een duidelijke leidraad voor de inwoners en ondernemers. Aan de hand van de thema's Recreatie & Toerisme, Wonen & Leefbaarheid en Werken & Economie worden de ambities omschreven.

De gemeente heeft haar grondgebied opgedeeld in twee delen:

1. Het op de hogere gronden gelegen Dynamisch Cuijk.
2. Vitaal landelijk Cuijk, het lagergelegen gebied.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Vitaal landelijk Cuijk' hierin zijn de natuurgebieden en het agrarisch gebied opgenomen. De doelstelling van dit gebied is het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit, met name voor aan het buitengebied gebonden functies, mede in relatie tot de dynamiek ervan. Belangrijke aandacht gaat hierbij uit naar de landschappelijke en natuurwaarden. De gemeente kiest voor maatwerk zodat geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van het vitale buitengebied.

De ambitie voor het vitaal landelijk gebied is dan ook; *“een multifunctioneel buitengebied waarin functies niet met elkaar concurreren, maar in samenhang bijdragen aan een vitaal en leefbaar platteland waar agrariërs goed kunnen boeren, de natuur gedijt en recreanten kunnen genieten van al het moois.”* (Bron: structuurvisie Cuijk – koers van Cuijk)



Figuur 7: Structuurvisie Cuijk



Doorvertaling planvorming Heerstraat 3.

De gemeente Cuijk wil bedreigingen omzetten in kansen. De belangrijkste pijlers uit de structuurvisie die van toepassing zijn op de omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning zijn:

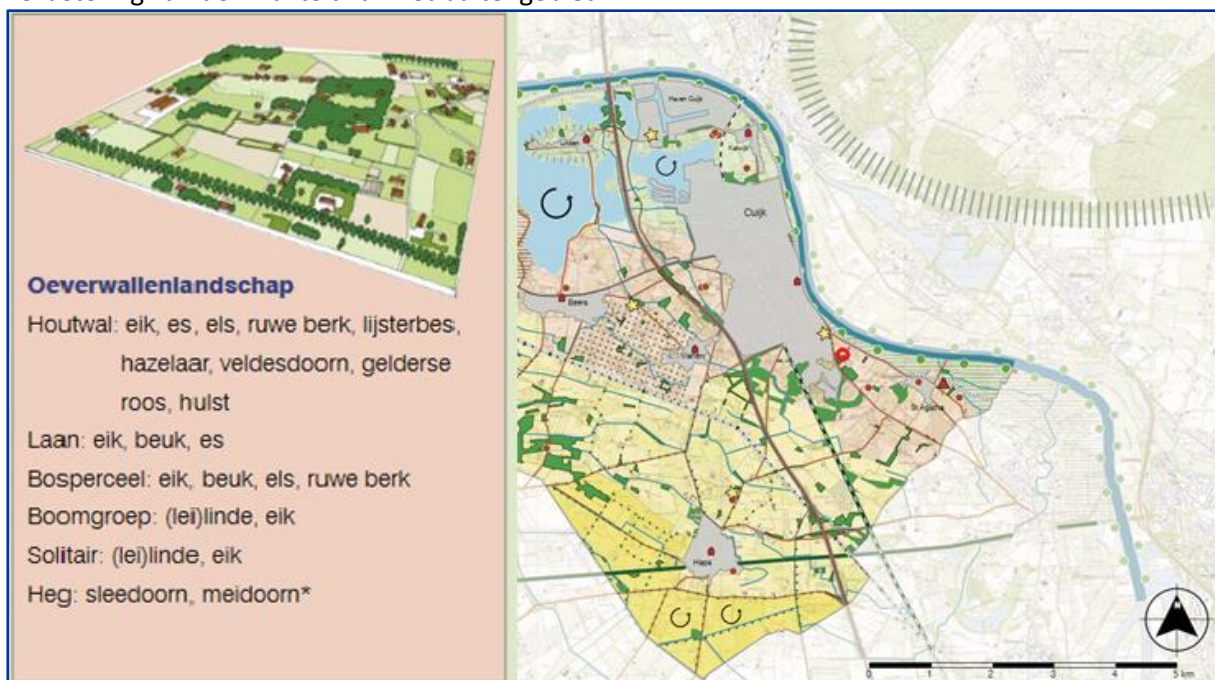
- *“Net als in de kernen van Dynamisch Cuijk, wordt ook in Vitaal landelijk Cuijk gekozen voor ruimte creëren, inbreiden/transformatie, ‘vergroenen’ en het realiseren van toekomstbestendige woningen.”*
- *“Voor de toekomst blijft het doel om bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden én om deze verder te ontwikkelen. Daarvoor is het ook nodig om de veranderingen die zich thans in het landelijk gebied voordoen, zodanig te sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen.”* (Bron: structuurvisie Cuijk – koers van Cuijk)

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in het planologische borgen van het feitelijke gebruik van de 2^e bedrijfswoning. Hierdoor worden de panden die nu al kadastraal en in eigendom gescheiden zijn voor de toekomst toe op de juiste manier bestemd. De gemeente Cuijk gaat terecht terughoudend om met deze omschakelingen om misbruik te voorkomen. In dit specifieke geval zijn er geen belemmeringen om de omschakeling mogelijk te maken.

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats die bezwaarlijk zijn voor de ambities uit de structuurvisie.

2.3.2 Landschapsonwikkelingsplan 2011 - 2021

De gemeente Cuijk heeft voor het haar gehele grondgebied een landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het doel van dit LOP is om in overleg met diverse betrokkenen te komen tot een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.



Figuur 8: kwaliteitsbeeld landschapsonwikkelingsplan Cuijk

Het plangebied is gelegen binnen het ‘Oeverwallen landschap’: *Dit gebied is herkenbaar aan de hoge en brede oeverwallen met de dorpen Beers, Vianen en Sint Agatha en het zuidelijke deel van Cuijk. De oeverwallen worden doorsneden door enkele stroomgeulen. Het is een kleinschalig gebied met verspreid liggende kleine bosjes en houtwallen. Het bosrijke landschap van Zevenhutten heeft hoge natuur- en landschapswaarden. Bij Sint Agatha is een aantal bolakkers herkenbaar in de vorm van open ruimten. Ook hier is door veranderingen in grondgebruik het landschapsbeeld versnipperd. Het*



kleinschalige gebied tussen Beers en Vianen heeft plaatselijk te kampen met verrommeling. (Bron: LOP 2011-2021)

2.3.3 Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap

Het afsprakenkader is in het RRO op 2 december 2015 vastgesteld. Het kader stelt dat voor alle planmatige ontwikkelingen in het buitengebied artikel 3.2 van de Verordening ruimte van toepassing is. In het afsprakenkader hebben gemeenten gezamenlijk de minimale inspanning die uitgevoerd dient te worden in het kader van de kwaliteitsverbetering vastgelegd.

In het afsprakenkader wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën. Onderhavig plan die de omschakeling van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk maakt wordt als volgt ingedeeld: *“Niet planmatige ontwikkeling uit de notitie Toepassingsbereik: categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie”*. (Bron: Afsprakenkader)

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

Het omschakelen van de bestemming brengt geen fysieke ingrepen met zich mee. Derhalve hoeft er geen inpassing of tegenprestatie geleverd te worden. Om de aansluiting te houden bij de Verordening ruimte en een goede afscheiding te realiseren wordt voorgesteld om de natuurbestemming die nu op de waterpartij ligt geheel door te trekken over de gehele breedte van het perceel.

2.3.4 Conclusie

De omschakeling sluit aan het gemeentelijk beleid en doet geen afbreuk aan de ambities die de gemeente voor ogen heeft. Voor onderhavig plan is gelet op de vastgestelde kaders geen inspanning of tegenprestatie noodzakelijk in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Door de aanwezige landschapselementen, die aansluiten bij het wensbeeld van het Oeverwallenlandschap, wordt de woning reeds geheel opgenomen in het landschap. Om de aansluiting te houden bij de Verordening ruimte en een goede afscheiding te realiseren wordt voorgesteld om de natuurbestemming die nu op de waterpartij ligt geheel door te trekken over de gehele breedte van het perceel en als zodanig in te richten.

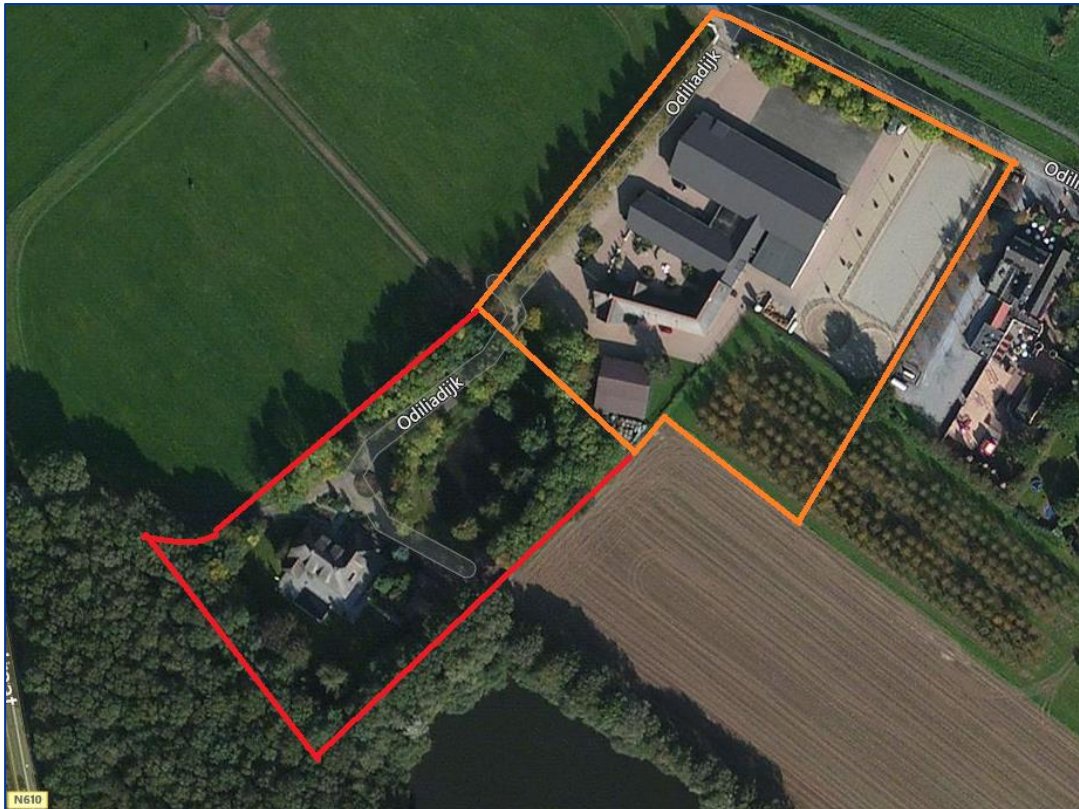


3. Planvorming



3.1 Ruimtelijke aspecten

3.1.1 Huidige situatie



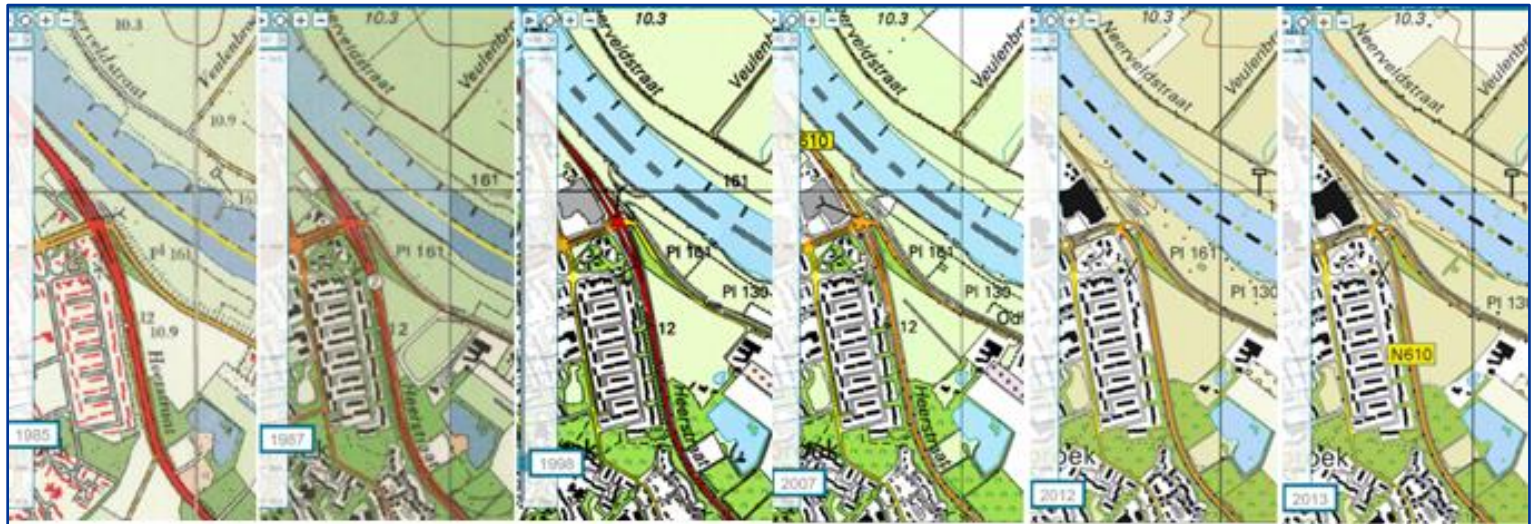
Figuur 9: Huidige situatie

Zoals reeds aangegeven is de betreffende woning planologisch aangemerkt als 2^e bedrijfsfunctie. In de praktijk heeft de woning (reeds voor een periode langer dan 20 jaar) geen relatie meer met de dressuur en springstal Odiliahoeve. Alle bedrijfsgebouwen, voorzieningen en functies voor de paardenhouderij zijn gelegen op het perceel met adres Odiliadijk 4 (oranje vak). Op het adres Heerstraat 3 (rode vak) is enkel de tweede bedrijfswoning gerealiseerd. Op dit deel staan geen bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen, enkel een bijgebouw behorende bij de woning. Beide percelen hebben ook ieder een eigen ontsluiting. De percelen zijn afgeschermd van elkaar door een hekwerk en de waterpartij. De oude verbindingsweg is nog wel aanwezig, maar wordt afgesloten door de omheining en is derhalve niet meer in gebruik.

De voorzijde van de woning is georiënteerd richting de Odiliadijk. Via de lange inrit vanaf de Heerstraat, begeleid door laanbomen en bossages komt men op het middelpunt van het perceel. Hier is een fraai aangelegde rotonde aanwezig met voldoende parkeergelegenheid en biedt uitzicht op de waterpartij. De achtertuin van de woning is op het zuid westen gelegen richting de Heerstraat bestaat voornamelijk uit bos.

In de volgende figuur is goed te zien dat het totale bedrijf tussen 1985 en 1987 als één geheel is opgericht. Vanaf 1998 is een duidelijke scheidingslijn opgenomen tussen de percelen behorende aan de Heerstraat 3 en de Odiliadijk 4.





Figuur 10: kadaster TOPO-tijdreis.

De percelen gemeente Cuijk, sectie S 366 en 367 zijn eigendom van de heer A.L.J. Hofmans. Het perceel 367 heeft een bestemming 'Bos', deze bestemming blijft ongewijzigd. Het perceel 366 behoort nu toe tot het agrarische bouwblok wat gedeeld wordt met de paardenhouderij aan de Odiliadijk 4. Dit perceel (366) wordt met deze ruimtelijke onderbouwing deels omgezet naar een woonbestemming en de natuurbestemming wordt uitgebreid. De percelen 13, 365 en 504 behoren bij de paardenhouderij aan de Odiliadijk



Figuur 11: kadastrale percelen



Onderstaande afbeeldingen geven inzicht in de huidige (ruimtelijke) situatie van de Heerstraat 3:



Waterpartij bestemming natuur



Woning ligt in bosrijke omgeving



Fraaie rotonde met parkeergelegenheid



Oude doorgang naar paardenhouderij, niet meer in gebruik



Oprijlaan naar Heerstraat



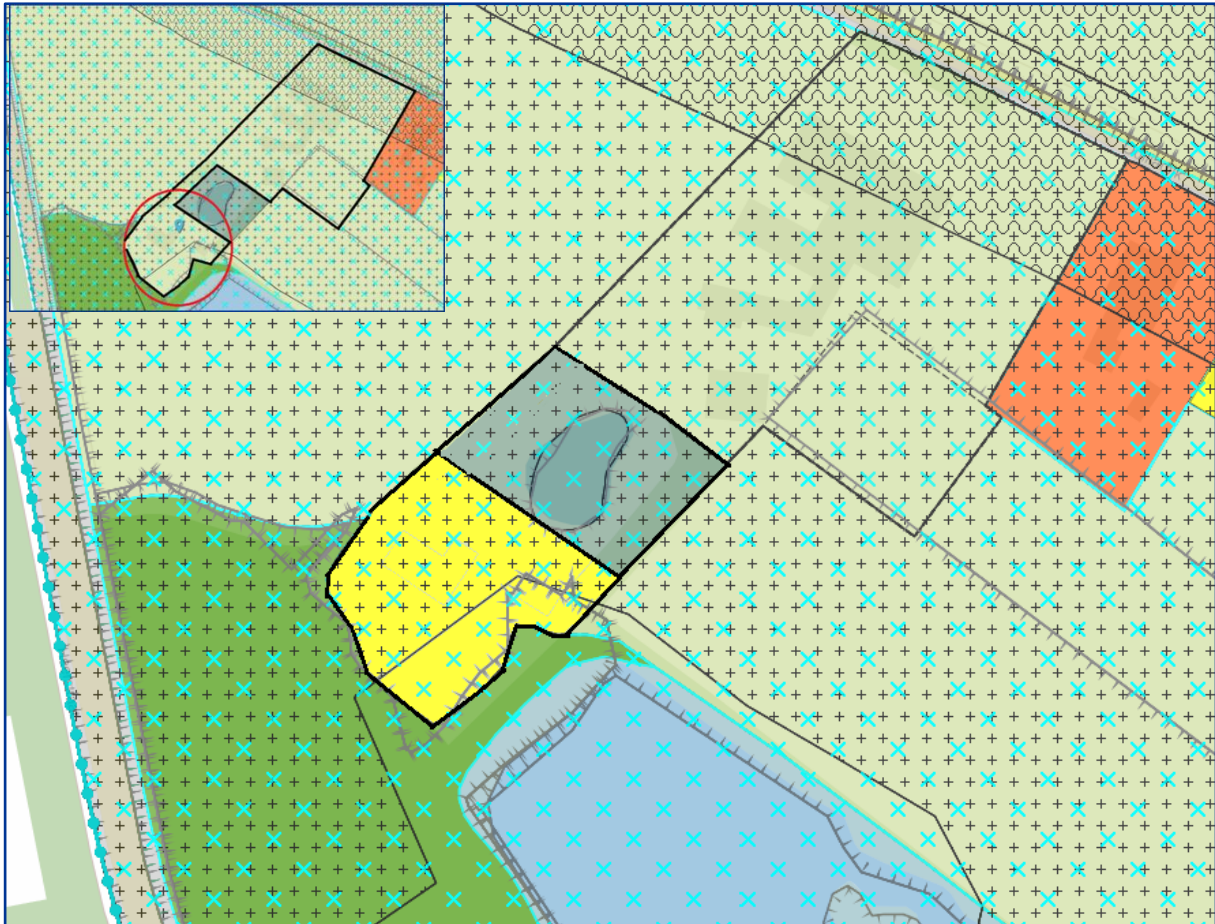
Voorzijde woning



3.1.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de feitelijke situatie positief bestemd. De 2^e bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Er is al geruime tijd geen fysieke, bedrijfsmatige en eigendomsrelatie meer tussen de twee adressen. Bij deze bestemmingswijziging vinden geen fysieke ingrepen plaats, het gaat puur om een functieverandering.

Voorstel nieuwe verbeelding:



Figuur 12: Voorstel nieuwe verbeelding met linksboven vigerende verbeelding

3.2 Landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering

De woning aan de Heerstraat 3 ligt in een bosrijke omgeving. De woning gaat op en ligt verscholen achter de groene elementen van het landschap. Aan de zuidzijde is een bosrijk gebied. Aan de noordzijde is een grote waterpartij gelegen, deze heeft reeds de bestemming natuur, de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaarde landschappelijke inpassing Odiliadijk 4' wordt hier bij de herziening aan toegevoegd. Aan de westkant wordt de woning groen ingepast door de laanbeplanting van de oprijlaan.

Aangezien de woning al geheel opgenomen is in het landschap is verdere landschappelijke inpassing niet aan de orde. Daarnaast blijft de bebouwing ter plaatse onveranderd. Het gaat enkel om een planologisch wijziging. Op basis van het gezamenlijk gemeentelijk beleid 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap' is een tegenprestatie voor onderhavige ontwikkeling niet noodzakelijk (zie ook paragraaf 2.3.3).



3.2.1 Inrichtingsplan Heerstraat 3

Om aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit/ kwaliteitsverbetering van het landschap is een inrichtingsplan opgesteld, het gehele plan is opgenomen in bijlage 1. Om de natuurbestemming te kunnen doortrekken over de gehele breedte van het perceel dient een herinrichting plaats te vinden. Hierbij wordt de oude verbinding naar de paardenhouderij verwijderd en vervangen door een natuurlijke inrichting. Deze inrichting zorgt voor een fysieke afscheiding tussen de burgerwoning en de paardenhouderij. En biedt tevens voedsel-, veiligheid- en voortplantingsmogelijkheden voor diverse soorten fauna.

De grondsoort in het gebied is; rivierklei. Het gebied kent de code KRd1-VI wat inhoud dat het Ooivaaggronden zijn, bestaande uit lichte zavel. Bron: Bodemdata NL

Het inrichtingsplan is er op gericht om de huidige situatie te veranderen naar een natuurlijke inrichting. D aanwezige verharding en verlichting wordt verwijderd. Er wordt met een haag een afscheiding gemaakt tussen de 'rotonde' en het te wijzigen gedeelte. De strook die omgevormd gaat worden, wordt ingericht met bosplantsoen.

Bosplantsoen

Het gedeelte wat in de huidige situatie verhard is wordt aangeplant met bosplantsoen. Dit betreft een mix van soorten welke ook aanwezig zijn in de omliggende beplantingen. Deze inheemse soorten zorgen voor een verhoging van de biodiversiteit omdat deze onder andere dienen als voedselbron en schuilplaats voor verschillende soorten fauna. Toegepaste soorten komen ook terug in het Landschapsontwikkelingsplan 2011-2021 van gemeente Cuijk (type houtwal/bosperceel van het Oeverwallenlandschap).

Hieronder is de sortimentslijst weergegeven:

- Quercus robur (eik)
- Alnus glutinosa (els)
- Corylus avelana (hazelaar)
- Viburnum opulus (gelderse roos)
- Sorbus aucuparia (lijsterbes)

Dit alles in de maat 60-80 (centimeter), wortelgoed.

Haag

De haag bestaat uit één soort (Taxus baccata), deze is hetzelfde als de al aanwezige haag op het terrein. De bestaande haag wordt dan ook doorgezet.

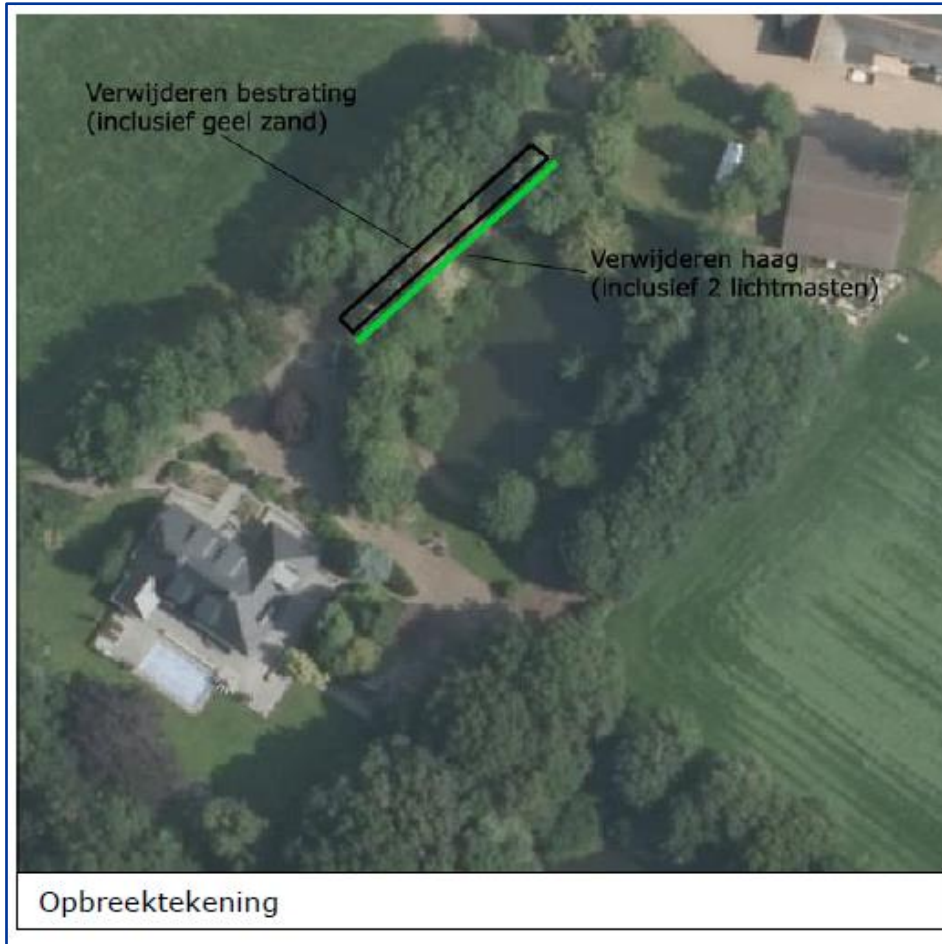
Deze wordt ook in de maat 60-80 (centimeter) aangeplant en na het aanplanten terug geknipt tot dezelfde hoogte als de bestaande haag.

Raming

Als bijlage 2 bij het inrichtingsplan is een kostenraming toegevoegd om de kosten in beeld te brengen van dit inrichtingsplan. Geraamde kosten bedragen €3.791,24 inclusief btw

Op de volgende pagina zijn de opbreektekening en het inrichtingsplan opgenomen.





3.3 Verkeer en Parkeren

De betreffende woning heeft haar eigen ontsluiting aan de Heerstraat. Via een oprijlaan bereikt men de woning. Op de locatie is door de aanwezigheid van het ronde plein (rotonde) meer dan voldoende ruimte voor auto's om te keren en te parkeren. Aan deze situatie wordt niets veranderd.

Aangezien de feitelijke situatie onveranderd blijft, hoeven er t.a.v. verkeer en parkeren geen wijzigingen doorgevoerd te worden en is er geen sprake van een verkeerstoename.



4. Milieutechnische aspecten



4.1 Geurhinder

4.1.1 Algemeen

Geurbelasting en vaste afstanden

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. De Wgv kent twee type benaderingen om de geurbelasting te bepalen; dieren met en dieren zonder een geuremissiefactor. Daar waar de geuremissie is bepaald wordt deze omgerekend naar Europese odour units in een volume-eenheid lucht (uitgedrukt in ou_E/m^3), dit noemen we de geuremissiefactor. Deze geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor een aantal type dieren is geen geuremissiefactor bepaald. Hier wordt gerekend met vaste afstanden. Hierbij geldt een minimale vaste afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object.

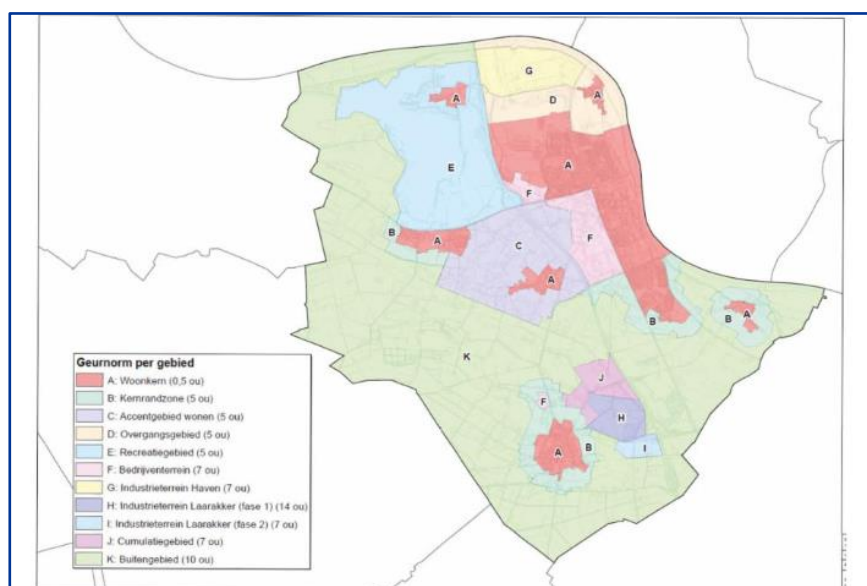
De voorgrondbelasting is de geurbelasting die veroorzaakt wordt door de veehouderij die de hoogste/grootste geurbelasting veroorzaakt op het over geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving (binnen straal van 1 tot 1,5 km) van een geurgevoelig object.

Wgv & ruimtelijke ordening

De relatie die Wgv met de ruimtelijke ordening heeft wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De regels die de Wgv en het Activiteitenbesluit stellen hebben tot doel om bewoners in de omgeving van een veehouderij te beschermen tegen geurhinder. Omgekeerd mag het niet zo zijn dat gemeenten gevoelige objecten toelaten binnen de geurcontour en van veehouderij.

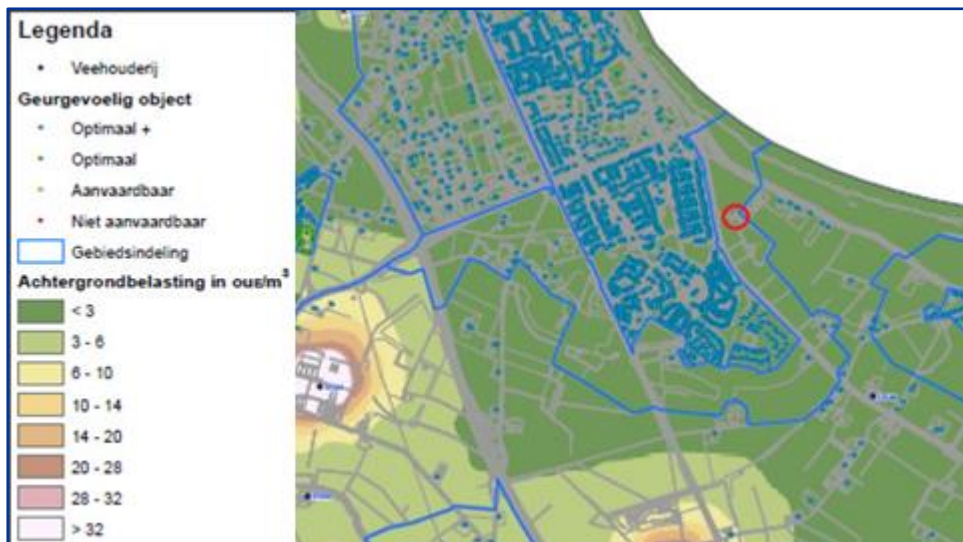
4.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Cuijk heeft in 2013 haar nieuwe geurgebiedsvisie vastgesteld. Reden voor de actualisatie was dat de er een verbetering van de geursituatie heeft plaatsgevonden. In deze visie zijn aan de hand van verschillende gebieden is bepaald wat de voorgrond- en achtergrondbelasting mag bedragen t.a.v. geurgevoelige objecten. Het plangebied is gelegen in gebied B: Kernrandzone. Hier geldt een geurbelasting van $5 ou_E/m^3$.



Figuur 13: Geurbeleidskaart Cuijk





Figuur 14: Geurbelasting referentiedatum gemeente Cuijk (2013)

Voorgrondbelasting (OUg/m ³)	Achtergrondbelasting (OUg/m ³)	Kans op geurhinder (%)	Leefkwaliteit
< 1,5	0 - 3	< 5%	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10 – 15	Redelijk goed
6,5 – 10,0	13 – 20	15 – 20	Matig
10,0 – 14,0	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14,0 - 19,0	28 – 38	25 – 30	Slecht
19,0 – 25,0	38 – 50	30 – 35	Zeer slecht
> 25,0	> 50	35 – 40	Extreem slecht

Op basis van het onderzoek van de gemeente Cuijk kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, de achtergrondbelasting van lager dan 30 μ g/m³. Door het toepassen van het nieuwe beleid (Ontwikkelscenario 3 met normenset 2) blijft de achtergrond belasting ook kleiner dan 30 μ g/m³. In de toekomst wordt geen verslechtering verwacht, daarmee is het goede woon- en leefklimaat geborgd.

De gemeente Cuijk heeft op 20 mei 2008 de verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wordt onder een veehouderij verstaan: “inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en is bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen of wegen van dieren”. De paardenhouderij aan de Odiliadijk 4 valt hieronder.

Artikel 5 ‘andere waarde voor de vaste afstanden’ van deze verordening stelt het volgende:

1. Op grond van artikel 6 lid 3 van de Wgv en in afwijking van artikel 4, eerste lid van de Wgv, bedraagt de afstand tussen een “veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld”, en een geurvoelig object:
 - a. Binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter;
 - b. Buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter; tot aan een maximum van 300 stuks rundvee, naast eventueel bijbehorend jongvee.

Voor de diergroep ‘paarden’ is geen geuremissiefactor vastgesteld. Dit betekent dat vastgehouden dient te worden aan de vaste afstanden. De gemeente heeft in haar ‘Verordening geurhinder en



veehouderij Cuijk 2008 en geurgebiedsvisie' bepaald dat deze afstand in het buitengebied 25 meter bedraagt. De woning aan de Heerstraat 3 ligt op een afstand van meer dan 80 meter t.o.v. de paardenhouderij aan de Odiliadijk 4. Hiermee wordt ruimschoots aan de afstanden voldaan die de gemeente voorschrijft in haar verordening van 25 meter. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat. De afstand t.o.v. de paardenhouderij wijzigt niet.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de omschakeling van de functie van de bestaande woning. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en de omschakeling vormt in het kader van de 'omgekeerde werking' geen belemmering voor de paardenhouderij.

4.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zoneringsgrenzen worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zoneringsgrens betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

De woning aan de Heerstraat 3 wordt al jarenlang door de familie Hofmans bewoond. De woning is gelegen op een ruime afstand van de weg (circa 90 meter) en wordt afgeschermd door een bosrijke omgeving. In de beoogde situatie wordt deze afstand niet verkleind, de bestaande situatie wordt gecontinueerd, hierdoor vindt er geen verslechtering plaats van de gevelbelasting van de woning aan de Heerstraat 3. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeven bestaande geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen een geluidszone niet getoetst te worden.

4.2.2 Geluidgevoelige bestemming

Ingevolge de wet- en regelgeving inzake geluidhinder is voor de bescherming tegen geluidhinder het feitelijke gebruik, en niet de planologische status van een woning in de regel doorslaggevend. Een voormalige bedrijfswoning die de planologische status van agrarische bedrijfswoning heeft maar feitelijk als burgerwoning wordt gebruikt, wordt beschermd als ware een burgerwoning.

Voor een bedrijfswoning geldt normaal gesproken dat er niet gekeken hoeft te worden naar geluid afkomstig van het eigen bedrijf. Aangezien er nu sprake is van een afsplitsing waarbij het een volwaardige burgerwoning wordt, dient wel gekeken te worden naar het "eigen" bedrijf. Op basis van de VNG-brochure geldt voor geluid van paardenhouderijen een afstand van 30 meter. Uitgangspunt (VNG-brochure) is om te meten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak. De bestemming 'Natuur' die over de gehele breedte van het perceel wordt doorgetrokken heeft een diepte van circa 49 m. Hiermee wordt ruimschoots aan de 30 meter afstand voldaan.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen een bedrijfswoning of burgerwoning. De voormalige bedrijfswoning is reeds in het gebied toelaatbaar. De afstand bedraagt meer dan 30 meter. Daarmee is het aspect geluidhinder geborgd, het uitvoeren van akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

Regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit', welke onderdeel uitmaakt van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren.



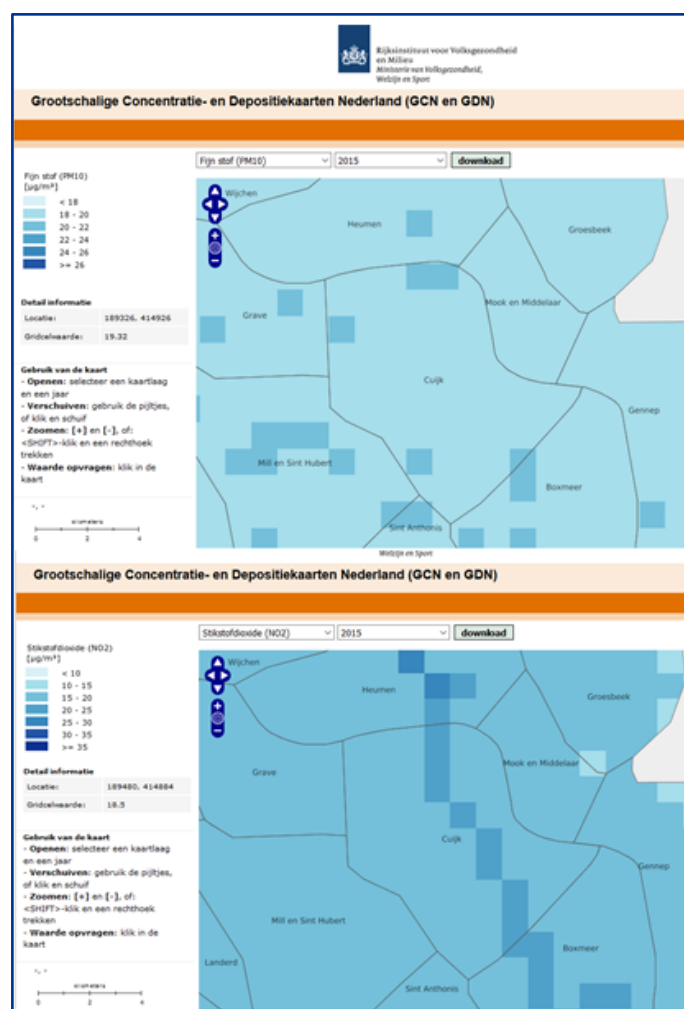
Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering;

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de beoogde situatie blijft het object een geurgevoelig object. De woning is al jarenlang in gebruik als ‘burgerwoning’, bij beoordeling van de luchtkwaliteit is deze woning altijd al een toetspunt geweest. De paardenhouderij wordt door onderhavige ontwikkeling niet extra beperkt, overschrijdingen van andere luchtverontreinigende stoffen worden gelet op de omgeving niet verwacht.

De Wet luchtkwaliteit, titel 5.2 Wm kent geen eisen voor bedrijfs- of andere woningen, maar bevat de Europese richtlijn inzake luchtkwaliteit enkele uitzonderingen. Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het met name van belang dat de normen t.a.v. de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (Pm₁₀) in acht worden genomen. Onderhavig plan betreft het omzetten van de functie van een bestaande woning. Hierdoor is er geen toename van NO₂ en Pm₁₀. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van hiernaast afgebeelde GCN-kaarten van RIVM. Om te beoordelen of er een goed woon- en leefklimaat is wordt de achtergrondconcentratie beoordeeld. De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt 19,32 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 18,5 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Figuur 15: GCN kaarten, boven fijnstof en onder stikstof



4.3.1 NIBM

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke projecten of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toepassing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project al 'NIBM'.

Een project is 'NIBM' wanneer maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is wel in betekende mate (IMB) indien de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

De Regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is. Voor woningbouw geldt dat een project IMB is wanneer er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

Onderhavig plan betreft het omzetten van de functie van een bestaande woning. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

Indien niet voldaan wordt aan voornoemde aan te houden afstanden kan het woon- en leefklimaat op een andere wijze gewaarborgd worden. Dit kan door het nemen van verschillende maatregelen of door te onderbouwen dat de richtafstanden uit de brochure op een specifiek geval niet de juiste afstanden voorlegt. Een maatregel kan bijvoorbeeld zijn het opnemen van geluidsvoorschriften in een milieuvergunning voor een inrichting binnen de agrarische- of bedrijfsbestemming.



De grootste afstand (geur, stof en/of geluid,) die de brochure voorschrijft is bepalend. Voor de Heerstraat 3 betekent dit het volgende:

- De paardenhouderij aan de Odiliadijk 4 heeft een grootste afstand van 50 meter.
- Het horecabedrijf (Pannenkoekenhuis) aan de Odiliadijk 6 een grootste afstand van 10 meter.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Heerstraat 3

De paardenhouderij is gelegen op een afstand van meer dan 80 meter het pannenkoekenhuis ligt op een afstand van meer dan 200 meter. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor de omliggende bedrijven. Er wordt ruimschoots aan de afstanden voldaan, hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem incl. het grondwater in kaart worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt doorvertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen. Wanneer de bodem geroerd wordt is in veel gevallen bodemonderzoek noodzakelijk.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

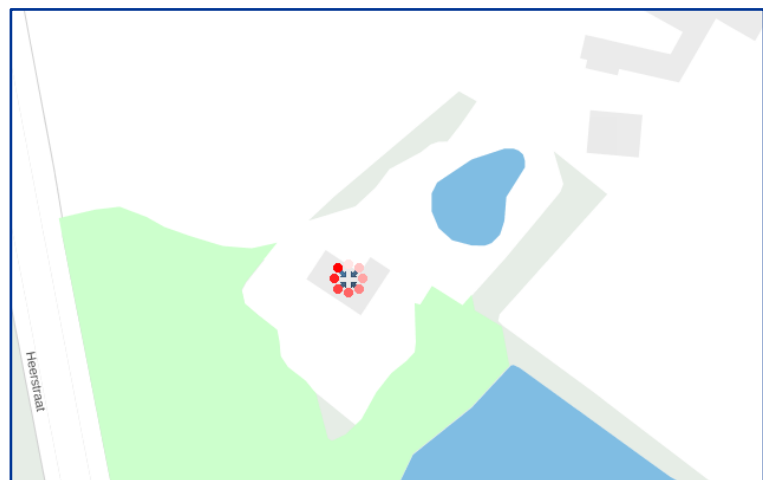
Voor de planologische ontwikkeling aan de Heerstraat 3 worden geen bodemingrepen uitgevoerd. Het gaat slechts om de planologische wijziging. Derhalve zijn er geen belemmeringen t.a.v. de bodem en is het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Ecologie

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. De bescherming van de natuur is nu nog vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten)). Per 1-1-2017 gaan deze wetten (samen met de Boswet) over in de Wet natuurbescherming. De strekking van de wetten blijft gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.6.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt op een afstand van circa 3 km t.o.v. natura 2000- gebied: 'Oeffelter Meent' (zie ook paragraaf 2.1.3). Naast de Natura-2000 gebieden zijn er ook de EHS-gebieden (ecologische hoofdstructuur) die worden beschermd. In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de EHS, hiervoor in de plaats komt het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De uitvoering van de gebiedsbescherming is een taak van de provincies. Provincies mogen naast het NNN ook beschermde gebieden aanwijzen. De provincie Brabant heeft dit in de herziening van haar verordening opgenomen als Natuur Netwerk Brabant (NNB dit was voorheen EHS). De bossages op het perceel zijn aangemerkt als NNB.



Figuur 16 : Voorstel voor NNB (groen) in de veegronde



4.6.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is nu nog vastgelegd in de Flora- en faunawet. In deze wet is natuurvriendelijk werken het uitgangspunt, dit is vastgelegd en uitgewerkt in de 'Zorgplicht'; nadelige gevolgen voor dieren en planten moeten worden voorkomen bij ruimtelijke ingrepen. Het is verboden om de beschermde dieren en soorten te verstoren. Indien sprake is van verstoring kan er ontheffing worden aangevraagd.

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

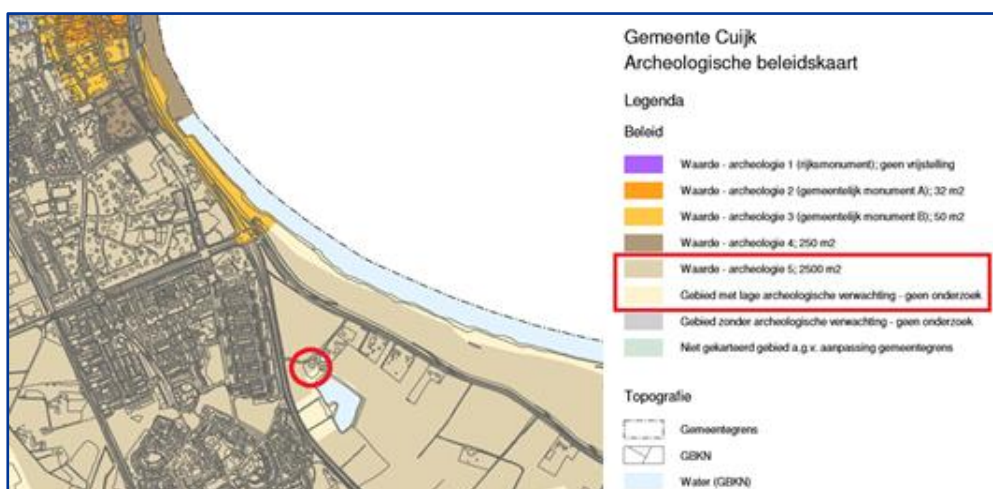
Doordat er geen fysieke ruimtelijke ingrepen plaatsvinden is er geen sprake van impact op de Natura 2000 gebied, de beschermde gebieden (NBB). Gesteld mag worden dat de wijziging een positieve invloed heeft op het leefgebied van dieren en soorten. Door de omschakeling verdwijnt het agrarische bouwblok en wordt een woonbestemming opgenomen. De bouw mogelijkheden op het terrein nemen hierdoor enorm af. In het kader van artikel 3 van de Verordening ruimte zal ter plaatse de locatie landschappelijk ingepast worden door het uitbreiden van de natuurfunctie.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvoorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Een van de belangrijke aspecten voor onderhavig plan is het kader wat het verdrag stelt t.a.v. ruimtelijke ordening. Dit kader houdt in dat er tijdig rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk gemaakt worden welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden.

Om te voldoen aan het Verdrag van Malta heeft de gemeente Cuijk op 11 mei 2009 haar Archeologie beleidsplan vastgesteld. In onderstaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente opgenomen. Het plangebied heeft een lage tot middelhoge verwachtingswaarde. Het plangebied ligt deels binnen de waarden 'Archeologie 5- 2.500m²' en deels binnen 'Gebied met lage archeologische verwachtingswaarde – geen onderzoek'. In het gebied 'archeologie 5' is bij ontwikkelingen die een groter oppervlak hebben dan 2.500m² en die de bodem dieper roeren dan 50cm archeologisch onderzoek noodzakelijk.

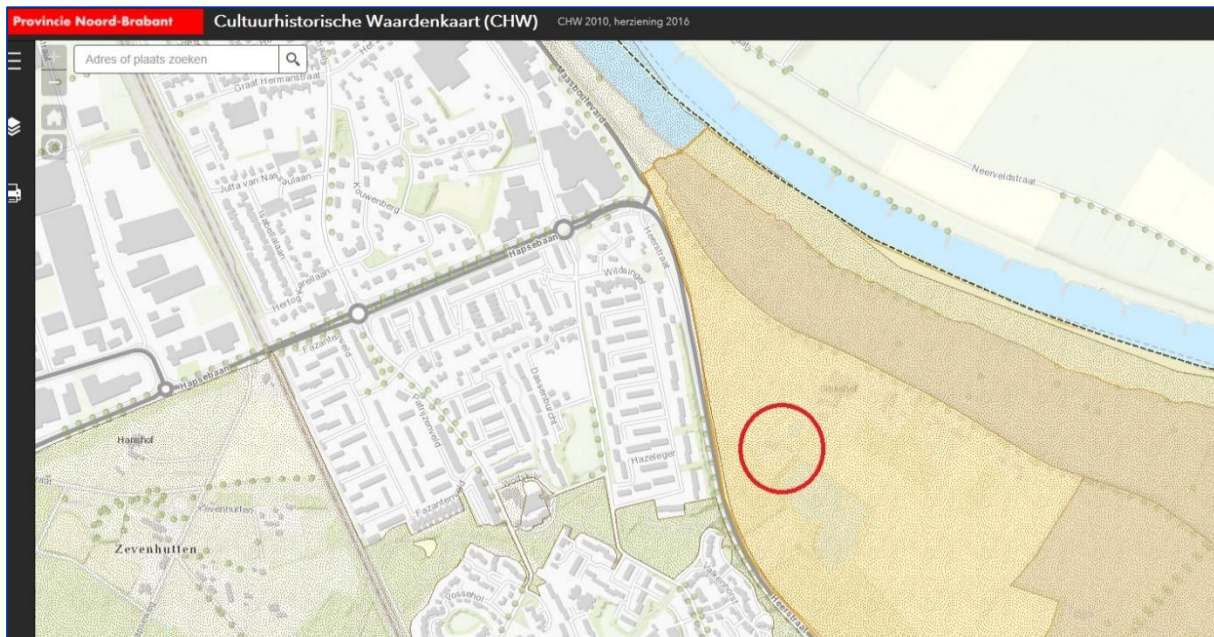


Figuur 17: Archeologische beleidskaart gemeente Cuijk



4.7.2 Cultuurhistorie

De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de cultuurhistorische waarden kaart opgesteld.



Figuur 18: CHW kaart Brabant

Het plangebied is gelegen binnen de 'Maasvallei- de Maasterrassen'. De provincie heeft de Maasvallei in zijn geheel aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Kenmerkend is het terrassenlandschap; het laag-, midden- en hoog terras. Deze landschappelijke zonering is van cultuurhistorische betekenis. De Maasterrassen lopen vanaf de Limburgse grens tot aan Cuijk.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Heerstraat 3

Op de locatie Heerstraat 3 vinden geen fysieke ingrepen plaats die afbreuk doen aan mogelijke aanwezige archeologische waarden en de doelstellingen van de Maasvallei. Derhalve zijn er t.a.v. het archeologie en de cultuurhistorie geen belemmeringen en is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijk risico in kaart gebracht wat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:



- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven.
- Groepsrisico (GR): de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

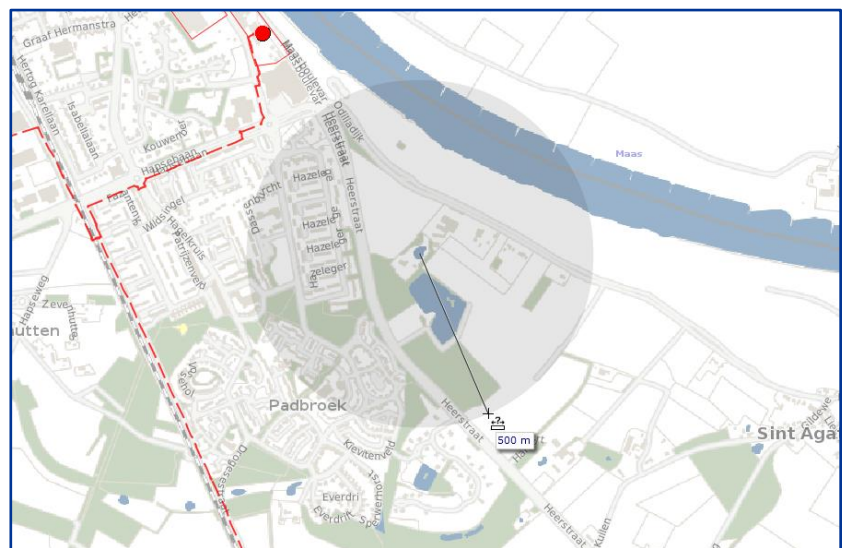
Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor, of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde en moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Bij de Bevi hoort de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is het beleid verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In

het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.

Op een afstand van 500m t.o.v. het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven, inrichtingen en transportroutes. Ten aanzien van de interne en externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor onderhavig plan.



Figuur 19: Risicokaart Noord-Brabant

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

Onderhavig plan betreft geen ontwikkeling met risicovolle activiteiten en vormt daarmee ook geen risico voor de omliggende (bedrijfs)woningen. De planologische omschakeling is een ontwikkeling die valt in de categorie 'kwetsbaar object'. In de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig die de ontwikkeling belemmeren.

4.9 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens.



Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

4.9.1 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeergebied etc. Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

4.9.2 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'.

Het provinciaal waterplan is in november 2009 vastgesteld. Het plan beschrijft de keuzes voor de omvang met water binnen Brabant op strategisch niveau. Dit doet de provincie op basis van de 'people-planet-profit' benadering. Speciale aandacht in de waterplan gaat uit naar de kwaliteit van het oppervlakte en grondwater, deze is al verbeterd maar vraagt om nog meer verbetering. Het gaat hier met name om de verbetering van de waterkwaliteit ansich, de verdrogingsbestrijding, en de vermindering van stikstof in het water. Daarnaast richt de provincie zich op het herstel van de waterlopen en het vergroten van de ecologische functies.

De andere belangrijke doelstelling is de opgave om Brabant te beschermen tegen overstromingen. Aandacht gaat hier ook vooral uit naar de klimaatverandering.

4.9.3 Waterschap Aa en Maas

Beheerplan 2010-2015

Op basis van de Waterwet is het verplicht om iedere 5 jaar een beheerplan op te stellen. In het waterbeheerplan staan de maatregelen die uitgevoerd gaan worden om voldoen aan de doelstellingen die door het Rijk, de provincie en het waterschap zelf geformuleerd zijn. Daarnaast moet het beheerplan voldoen aan de vereisten uit de Waterwet. De doelstelling zijn;

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

Plan MER

Het waterbeheerplan van het waterschap Aa en Maas wordt herzien voor de periode 2016-2021. Voor deze herziening is eerst een (vrijwillige) Plan MER opgesteld. Deze Plan MER is bedoeld als hulpmiddel bij de verdere besluitvorming en helpt bij het maken van diverse keuzes over inrichtingsalternatieven. In de m.e.r. worden 4 alternatieven doorgerekend. Belangrijkste punten in het voorkeursalternatief zijn: veilig en bewoonbaar, voldoende water, gezond water (schoon water en natuurlijk en recreatief water). De Plan MER omschrijft de doelstellingen, maatregelen en uitkomsten op hoofdlijnen.

Keur 2015

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). De waterschappen in Brabant; Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel hebben de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving.

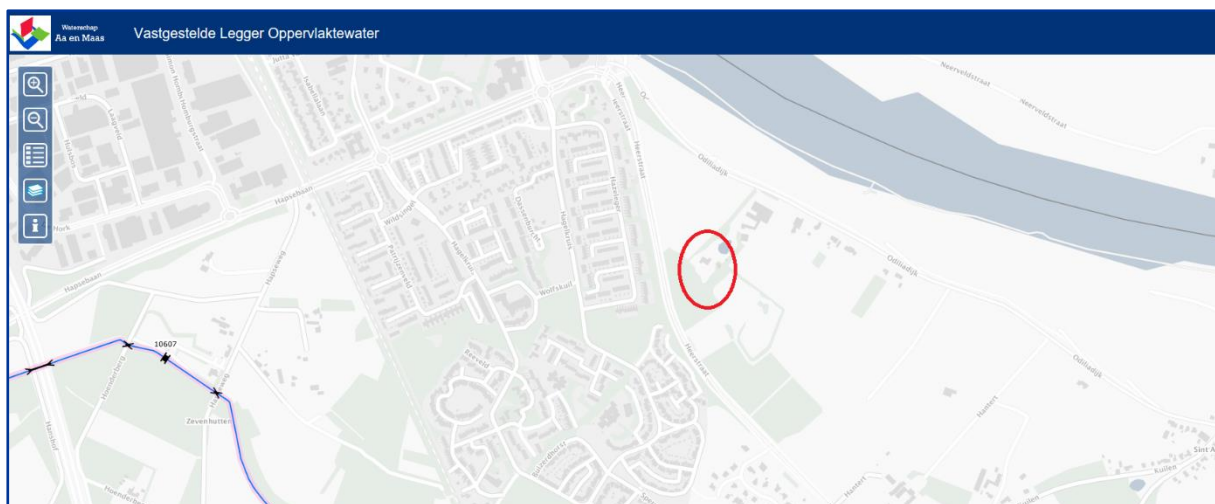


De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc).
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.



Figuur 20: Uitsnede Legger

Doorvertaling planvorming Heerstraat 3

Onderhavig plan betreft het omschakelen van de planologische functie van bedrijfswoning naar burgerwoning. T.a.v. dit plan worden geen extra vierkante meters verhard of extra bouwwerken gerealiseerd. Derhalve is het niet noodzakelijk een watertoets uit te voeren. Door het vergroten van de bestemming natuur neemt het verhard oppervlak in vierkante meters af, hetgeen een positief effect heeft.

4.10 Kabels & Leidingen

Er vinden geen fysieke maatregelen plaats derhalve is het uitvoeren van een Click-melding niet noodzakelijk.



5 Eindconclusie



Bij actualisaties van bestemmingsplannen dient de feitelijke situatie bestemd te worden. Redenen om dit te weigeren is wanneer er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwning toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waardoor de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning passend is.

De planologische omschakeling van de bedrijfswoning naar burgerwoning sluit aan bij het gemeentelijke en provinciaal beleid. Doordat het enkel een planologische omschakeling betreft en er geen fysieke ingrepen plaatsvinden zijn er t.a.v. de milieutechnische aspecten geen belemmeringen. Deze ontwikkelingen doet geen afbreuk aan de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kan de omschakeling plaatsvinden bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cuijk.



6 Uitvoerbaarheid



Onderhavig plan betreft een particulier initiatief, de financiële consequenties worden in zijn geheel door de initiatiefnemer gedragen. Ten aanzien van de omschakeling van de bedrijfswoning naar burgerwoning vinden geen ingrepen plaats waarbij de belangen van derde geschaad kunnen worden.

Bij de omschakeling vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats, er zijn dan ook geen planontwikkelingskosten. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente.



7 Juridische aspecten



Ten aanzien van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de juridische aspecten niet van toepassing. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2010, herziening 2016'. De omschakeling wordt opgenomen in dit bestemmingsplan, de juridische aspecten van dit bestemmingsplan zijn dan ook van toepassing op onderhavige ontwikkeling.





8 Bijlage 1 inrichtingsplan

