



Ontwerp Wijzigingsplan

Broekkant 3, Beers

Gemeente Cuijk

Augustus 2015



gemeente Cuijk

# Ontwerp **Wijzigingsplan**

## Broekkant 3, Beers

**Opdrachtgever**

L. van Haren / M. van de Leuvert

**Datum**

19-8-2015

**Uitgevoerd door:**

Intersolum



<b>Nummer</b>	<b>Procedurefase</b>	<b>Datum</b>
<b>01</b>	<b>Concept</b>	juni 2014 maart 2015
<b>03</b>	<b>Ontwerp</b>	Augustus 2015
<b>04</b>	<b>Vastgesteld Raad</b>	





# Toelichting





# Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	2
hoofdstuk 2	Beleid	6
hoofdstuk 3	Wijziging bestemming	12
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	18
hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	24
hoofdstuk 6	Overzicht Bijlagen	26



Figuur 1: Ligging plangebied, klein en groot verband.



# hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit document vormt de toelichting op het Wijzigingsplan 'Broekkant 3, Beers'. Het plan heeft betrekking op wijziging van de bestemming op de gelijknamige locatie in gemeente Cuijk.

De locatie Broekkant 3 maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De huidige bestemming op het perceel is 'Bedrijf'. Sinds meerdere jaren worden op deze locatie geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. De opdrachtgever is voornemens middels dit wijzigingsplan de bestemming te wijzigen naar de feitelijke situatie: van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is in de bestemming 'Bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt. De gemeente Cuijk heeft middels het principebesluit van 7 april 2014 laten weten positief tegenover deze ontwikkeling te staan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Broekkant 3 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cuijk, in de provincie Noord – Brabant. Op figuur 1 is de ligging weergegeven. Broekkant 3 ligt ten westen van de kern Beers. Beers is een van de kernen van de gemeente, ten westen van de hoofdkern Cuijk.

De locatie zelf wordt omringd door agrarische gronden. Op enkele honderden meters van het perceel zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd, waarvan de Elstweg 42 met een afstand van circa 150 meter de dichtstbijzijnde is. Aan de noordkant wordt het perceel ontsloten door de Broekkant. Op ongeveer 100 meter ten oosten van de locatie is de Graafsedijk gelegen. In Hoofdstuk 3 is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.

In figuur 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Begrenzing plangebied.

## 1.3 Geldende planologische situatie

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan Buitengebied 2010. De huidige bestemming op het perceel is 'Bedrijf' met daarbij de specifieke aanduiding dat een agrarisch - technisch hulpbedrijf (loonbedrijf) met kinderboerderij is toegestaan op deze locatie. In figuur 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Naast de enkelbestemming en functieaanduiding is ter plaatse van het bestemmingsplan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4. Voorts zijn er enkele gebiedsaanduidingen ter plaatse van het plangebied opgenomen. Deze gebiedsaanduidingen hebben geen invloed op de bestemmingswijziging. Wel zullen de gebiedsaanduidingen worden overgenomen in de regels en plankaart van dit wijzigingsplan.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is in artikel 6.7.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar 'Wonen' mogelijk maakt. In het onderhavige wijzigingsplan is gebruik gemaakt van die wijzigingsbevoegdheid en hierbij horen bepaalde voorwaarden, welke zijn opgenomen in Hoofdstuk 3.

De regels van de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk 1998' en 'Partiële herziening 2005' zijn onverkort van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan.



Figuur 3: uitsnede vigerende bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidsstukken behandeld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens gedetailleerd ingegaan op de wijziging van de bestemming. Daarna worden in hoofdstuk 4 de verschillende sectorale aspecten van het bestemmingsplan bekeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, enz. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de bijlagen opgesomd.



# hoofdstuk 2      **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Eerst wordt het Rijksbeleid beschreven aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het aanwezige relevante Provinciale beleid. Hetzelfde geldt voor het beleid van de gemeente Cuijk. Niet relevante beleidsstukken zijn dan ook buiten beschouwing gelaten en niet opgenomen in deze toelichting.

## 2.1 Nationaal beleid

### 2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. Door de kleine omvang van het plangebied heeft het onderhavige Wijzigingsplan geen direct raakvlak met één van de 13 nationale belangen. De Nationale belangen werken door in de provinciale structuurvisies, waarin het beleid verder is uitgewerkt.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleid doeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

## **Conclusie**

Bij ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed. Al deze onderwerpen komen terug in hoofdstuk 4 van dit Wijzigingsplan. Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig Wijzigingsplan voldaan. Ook zorgt het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet voor problemen.

### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'**

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze. Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane bestemmingswijziging.

### **2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord – Brabant.**

De Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen: De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol;

2. Ordenen: De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur;
3. Beschermen: De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op;
4. Regionaal samenwerken: De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda;
5. Stimuleren: Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

In de structuurvisie is opgenomen dat de planlocatie gelegen is in de Groenblauwe structuur, specifiek in de Groenblauwe mantel. Over de groenblauwe mantel staat het volgende opgenomen:

*"Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.*

*Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen zoals het verschijnsel wijst dat aan het oppervlak kan treden op de Peelrandbreuk in Oost Brabant. Herstel van kwelstromen speelt ook in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de zone Roosendaal - 's-Hertogenbosch, in de zogenaamde Naad van Brabant.*

*Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap"*

De wijziging van de bestemming is niet in strijd met hetgeen wat is opgenomen in de structuurvisie. Ontwikkelingen in de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als bestaande waarden niet worden aangetast. Met de voorgenomen wijziging worden geen waarden aangetast, dit maakt de ontwikkeling op basis van de structuurvisie Noord-Brabant mogelijk.

### **2.2.3 Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant.**

De Verordening ruimte 2014 van Noord-Brabant is in maart 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Artikel 3.2, Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke 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. In een toelichting van een bestemmingsplan moet dit financieel, juridisch en feitelijk gewaarborgd zijn. Dit kan zijn landschappelijke inpassing van bebouwing of het toevoegen van landschapselementen. Hier wordt in hoofdstuk 3 verdere invulling aan gegeven.

Kaarten:

Op de themakaart structuren en op de themakaart natuur en landschap is de locatie gelegen in de groenblauwe mantel. In de verordening zijn regels opgenomen die het beleid uit de structuurvisie vastleggen, zie paragraaf 2.2.2. Dit vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

## 2.3 Gemeentelijke beleid

### 2.3.1 Strategische Visie Cuijk 2030

In de Strategische Visie Cuijk 2030 wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de doelen die het gemeentebestuur wil bereiken op sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk-economisch terrein. De Visie bevat geen gedetailleerd eindplaatje, maar geeft wel de koers aan voor verschillende beleidsthema's op de middenlange termijn.

In de Visie ligt de nadruk op het versterken van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Met name De Maas, De Kraaijenbergse Plassen en het verassende buitengebied bieden, in combinatie met het aantrekkelijke voorzieningenniveau, een unieke kans om een nieuwe en sterke economische sector tot stand te brengen. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een toekomst waarin goed wonen, het bereikbaar blijven van welzijn en zorg en duurzame ontwikkeling voorop staan. Vanuit het besef dat we "samen sterker zijn" wordt waar mogelijk ingezet op (regionale) samenwerking.

In de strategische Visie van Cuijk zijn geen specifieke onderwerpen vermeld die betrekking hebben op woonontwikkelingen in het buitengebied.

### 2.3.2 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Cuijk

De gemeente Cuijk heeft op 4 oktober 2010 de beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Cuijk vastgesteld. Deze nota is een uitwerking van het provinciale beleid om meer ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied mogelijk te maken. De beleidsnota geeft gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen.



De beleidsnotitie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) dient de gemeente vast te leggen in projectbesluiten, partiële bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten. De notitie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties, welke via een aparte planologische procedure kunnen worden afgewikkeld. Het is dus richtinggevend. Vanuit dit 'basisproduct' zal dus voor de initiatieven maatwerk plaats moeten vinden. Daarbij biedt de notitie een beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), Ruimte-voor-Ruimte - woningen (RvR woningen) en sloopbonus- en plantbonusregelingen dient deze beleidsnotitie ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied/

### **Conclusie**

De onderhavige locatie betreft een 'nieuwe' woonlocatie in het buitengebied van Cuijk. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het beleid 'bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Cuijk'. De voorgenomen past binnen de gestelde beleidskaders in de beleidsnotitie.



## hoofdstuk 3      Wijziging bestemming

### 3.1 Huidige situatie

Zoals beschreven is de huidige bestemming op de locatie 'Bedrijf'. Dit komt omdat er in het verleden een agrarisch loonbedrijf gevestigd zat. In 2000 zijn de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf beëindigd. Na de beëindiging van deze activiteiten zijn er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten gestart. De locatie is enkel nog in gebruik voor woondoeleinden.

Op het perceel staat een woonhuis, zie onderstaande foto's. Het woonhuis heeft een inhoud van +/- 520 m<sup>3</sup>. Rondom het woonhuis is een tuin gelegen, met uitzondering van de westkant. Ten westen van het woonhuis ligt de voormalige bedrijfsloods. Conform het principebesluit van de gemeente Cuijk hebben de overige bijgebouwen op het perceel, samen met de bedrijfsloods een gezamenlijk oppervlakte van 386 m<sup>2</sup>. Ten tijde van de bedrijfsactiviteiten was deze bedrijfsloods in gebruik als opslag en werkruimte. Momenteel wordt de loods gebruikt als bijgebouw bij de woning. Onderstaand zijn enkele foto's toegevoegd van de situatie.



Figuur 4: Foto achterzijde woning 1



Figuur 5: Foto achterzijde woning 2



Figuur 6: Foto voorzijde woning



Figuur 7: Foto voormalige bedrijfsloods

## Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 2010 is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied';
2. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen;
3. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat maximaal 15% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m<sup>3</sup>, en/of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Hierbij dienen de karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven.
4. De gesloopte bebouwing nimmer mag worden teruggebouwd;
5. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
6. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
7. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
8. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
9. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

Aan deze voorwaarden moet de wijziging voldoen. De toetsing aan de voorwaarden van de voorgenomen bestemmingswijziging is opgenomen in paragraaf 3.3.

## 3.3 Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

### 3.3.1 Toetsing voorwaarden

Om via dit wijzigingsplan de bestemming van het perceel Broekkant 3 te kunnen wijzigen moet worden voldaan aan de hierboven beschreven voorwaarden. Hieronder is iedere voorwaarde getoetst:

1. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Cuijk niet in de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied';
2. De volledige bedrijfsbestemming ter plaatse uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Dit is de voormalige bedrijfswoning en de voormalige bedrijfsbebouwing, met bijbehorende tuinen. In dit wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning een burgerwoning en de voormalige bedrijfsbebouwing wordt bijgebouwd. Het perceel krijgt de bestemming wonen. De omliggende agrarische gronden zijn

reeds als 'Agrarisch met Landschapswaarden' bestemd. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

3. Om te voldoen aan punt 3 wordt er gebruik gemaakt van o.a. de plantbonusregeling. Deze voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid behoeft extra toelichting, deze toelichting is opgenomen in paragraaf 3.3.2.
4. In hoofdstuk 4 zijn alle relevante sectorale aspecten beschreven. Hierin is o.a. getoetst of er sprake is van een onevenredige beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische bedrijven). Hier is geen sprake van. In het principe besluit van de gemeente Cuijk is dezelfde conclusie getrokken.
5. Er wordt 11 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. Deze bebouwing wordt niet teruggebouwd.
6. Hier geldt het zelfde als bij voorwaarde 4. Dit aspect is getoetst in hoofdstuk 4 en levert geen beperking op.
7. In het bestemmingsplan 'Partiele herziening 2005' zijn de regels voor 'Woondoeleinden' in het buitengebied opgenomen. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn aangewezen voor wonen in woningen, met daarbij behorende voorzieningen. Daar wordt na de bestemmingswijziging aan voldaan.
8. Er wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Hierdoor stijgt de economische waarde van het perceel. Conform artikel 3.2. van de Ruimtelijke Verordening van de provincie zal deze economische meerwaarde worden gecompenseerd met een aantoonbare en fysieke verbetering van het landschap. In paragraaf 3.4.3. is invulling gegeven aan deze fysieke verbetering van het landschap.
9. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het perceel zelf zal geen ruimtelijke wijzigingen ondergaan. In paragraaf 3.1 is de huidige situatie van het perceel omschreven. De huidige situatie is al goed landschappelijk ingepast. Een extra erfbeplantingsplan voor het perceel is derhalve niet noodzakelijk.

Aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'buitengebied 2010' kan in dit wijzigingsplan worden voldaan. De wijziging van de bestemming kan op basis van de bovengenoemde invulling van de voorwaarden doorgang vinden.

### **3.3.2 Sloop bedrijfsgebouwen en Plant-bonusregeling**

Zoals opgenomen in paragraaf 3.2 onder voorwaarde drie, dient de voormalige bedrijfsbebouwing (in principe) gesloopt te worden. 15% van de overtollige bedrijfsbebouwing mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte van bijgebouwen bij het perceel. Zoals omschreven in het principebesluit is er op het perceel 386 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aanwezig. Hiervan mag 15% worden teruggebouwd, dit is 43 m<sup>2</sup>. Deze berekening, en de onderstaande berekening, zijn uitgevoerd op basis van het principebesluit van de gemeente Cuijk.

In de bestemming Wonen (bestemming plangebied na vaststelling wijzigingsplan) is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast is er een afwijkmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2010, dat het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen kan worden verruimd tot 250 m<sup>2</sup>. Er moet dan wel gebruik worden gemaakt van de sloop- en/of plantbonus regeling. Deze afwijkmogelijkheid zal parallel lopen met de procedure van het onderhavige wijzigingsplan.

Voor deze wijziging is gebruik gemaakt van de plant-bonusregeling. De plant-bonusregeling houdt het volgende in:

Indien wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit kan binnen de bebouwingsconcentratie ook extra ruimte geboden worden door middel van een plant-bonusregeling. In ruil voor extra groen kan meer m<sup>2</sup> bijgebouw worden toegestaan. De gemeente Cuijk is van mening dat 5% van de te realiseren en over te dragen oppervlakte in de vorm van een plant-bonusregeling ingevuld kan worden. Hiervoor krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid extra oppervlakte aan bebouwing op zijn bouwvlak te bouwen tot maximaal 250 m<sup>2</sup> voor een bijgebouw.

Zoals vermeld is reeds 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouw toegestaan, plus de 43 m<sup>2</sup> aan bijgebouw die mag worden teruggebouwd. Dit houdt in dat er 107 m<sup>2</sup> aan bebouwing moet worden gecompenseerd. Middels invulling van de plantbonusregeling betekent dit dat er 2140 m<sup>2</sup> aan groen moet worden ingericht. Dit is zoals gezegd is dit ingevuld met een erfbeplantingsplan, opgenomen in paragraaf 3.4.2.

Na verruimen van het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen tot 250 m<sup>2</sup> staat er nog steeds overtollige bedrijfsbebouwing in het plangebied. Er bestaat op basis van de 'beleidsnotitie bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied' een aanvullende mogelijkheid om de oppervlakte van de bijgebouwen tot 375 m<sup>2</sup> uit te breiden. Hierbij dienen de ruimtelijke belangen te worden afgewogen en is geen sloop- of plant-bonusregeling van toepassing.

Na invulling te hebben gegeven aan de mogelijkheid om de oppervlakte bijgebouwen tot 375 m<sup>2</sup> te verruimen, staat er conform het principe besluit nog 11m<sup>2</sup> te veel aan bijgebouwen op de locatie. Deze 11 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Hierbij zal goed naar de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving worden gekeken. Dit zal niet leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

## 3.4 Toekomstige situatie

### 3.4.1 Perceel

De ruimtelijke situatie zoals die nu is ter plaatse van het perceel Broekkant 3 blijft ongewijzigd. Door gebruik te maken van de plant- bonusregeling (middels erfbeplantingsplan) is het noodzakelijk om 11 m<sup>2</sup> van de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen. Dit is toegelicht in paragraaf 3.3.2. Zoals opgenomen zal de sloop van 11 m<sup>2</sup> op zorgvuldige wijze gebeuren. Hier zal na de vaststelling van het wijzigingsplan invulling aan worden gegeven.

De huidige bedrijfswoning wordt een burgerwoning en de voormalige bedrijfsbebouwing worden bijgebouwen bij de burgerwoning. Dit is overigens al de feitelijke situatie ter plaatse van het plangebied.

Zoals beschreven wordt er wel gebruik gemaakt van een plant-bonusregeling. Hiervoor is een erfbeplantingsplan gemaakt, deze is onderstaand opgenomen.

### 3.4.2 Invulling Plantbonus regeling

Door Areal is in juni 2014 het plan 'landschappelijke inpassing woning in het buitengebied' opgesteld. Die plan dient als erfbeplantingsplan bij dit wijzigingsplan, een vereiste voor de vaststelling van dit wijzigingsplan. Het volledige rapport 'Landschappelijke inpassing woning in het buitengebied' is als bijlage 2 bij dit plan gevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste punten en conclusies uit het rapport opgenomen.

### Nieuwe landschappelijke inpassing

Aan de noord-oostzijde van de woning richten de aanvragers een driehoekig perceel in met een hoogstamfruitboomgaard. (nr. 1 op figuur 8) Valfruit voegt een belangrijke voedingsbron toe voor de in het gebied aanwezige dassen. De hoogstamfruitboomgaard past ook bij het algemene beeld van het buitengebied van Beers en vormt een mooie aanvulling op het erf van de woning. In dit gebied lagen hoogstamfruitboomgaardjes vrijwel altijd dicht bij de boerenerven. Tussen de bomen in komt grasland dat beweid of gehoid wordt.

Het perceel wordt ingericht met 21 hoogstamfruitbomen. Deze komen te staan op een plantafstand van 10 x 10 meter. De hoogstamfruitbomen hebben een kroonhoogte van circa 150 cm.

De inrichting van de aanvrager sluit naadloos aan op de lokale doelstelling van het dassengebied. De houtwal, die wordt aangelegd in het kader van Verordening Ruimte artikel 3.2 (nr. 2 op figuur 8), dient als lange strook om dassen te geleiden naar de tunnels onder de Graafsedijk en het valfruit dient als voedsel voor de das en voor de prooidieren van de das (muizen, wormen).

### Conclusie

Er wordt 2140 m<sup>2</sup> (hoogstamfruitbomen) opnieuw ingericht. Aan de vereiste uit paragraaf 3.3.2., 2140 m<sup>2</sup>, wordt hiermee voldaan. Op deze manier wordt de omzetting van bedrijf naar wonen op een landschappelijke wijze ingepast, waarbij de aanvrager rekening houdt met provinciale en gemeentelijke eisen om het landschap cultuurhistorisch verantwoord aan te vullen.



Figuur 8: inrichtingsschets



### 3.4.3 Compensatie economische meerwaarde

Volgens artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van de Provincie dient de economische meerwaarde bij een bestemmingsplanwijziging te worden gecompenseerd in een kwaliteitsverbetering van de omgeving. Bij de vaststelling van de economische meerwaarde is de waarde van het perceel (gemeente Cuijk sectie N, nummer 205) met bijbehorende bebouwing conform het vingerend bestemming bepaald en de waarde van het perceel (N 205) met bijbehorende bebouwing na wijziging.

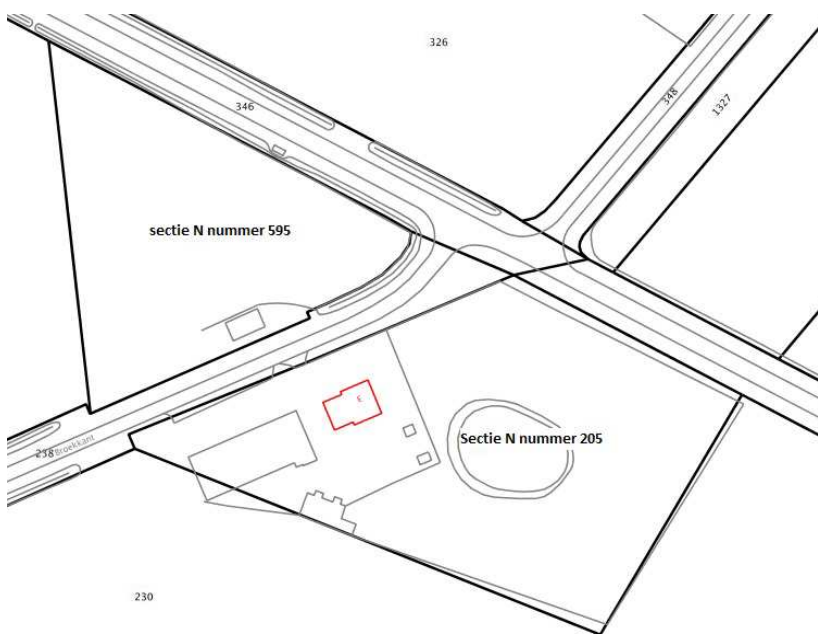
De waarde van het perceel met bijbehorende bebouwingen bedraagt conform bijgevoegde WOZ waardebepaling 330.000 euro (zie bijlage 3). In deze waardebepaling is de waarde van tegenoverliggend perceel (gemeente Cuijk, sectie N595) meegenomen. Om de waarde te bepalen van het perceel N205 met de huidige bestemming, is een taxatie uitgevoerd voor het perceel N 595. De waarde van perceel N 595 bedraagt 18.000 euro, dit wordt onderbouwd door middel van een taxatierapport (zie bijlage 4). De waarde van perceel N 205 conform huidig bestemmingsplan bedraagt dus 330.000 euro minus 18.000 euro = 312.000 euro.

De waarde van perceel N 205 na wijziging bestemming bedraagt 338.000 euro. Deze waarde wordt onderbouwd door middel van een taxatierapport (zie bijlage 5)

De economische meerwaarde van de bestemmingsplanwijziging bedraagt dus 338.000 euro minus 312.000 euro = 26.000 euro. In de Verordening Ruimte is opgenomen dat 20 % van de economische meerwaarde moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van de omgeving. Dit betekent dat 5.200 euro (20% x 26.000) moet worden geïnvesteerd.

#### **Inpassing kwaliteitsverbetering van de omgeving**

Middels een aantal ingrepen zal een kwaliteitsverbetering van de omgeving plaatsvinden. De ingrepen bestaan onder andere uit het slopen van bestaande bebouwing (bijgebouw met asbest) en het aanplanten van een hakhoutsingel. In bijlage 2 is de kwaliteitsverbetering van de omgeving nader omschreven. Hiermee wordt voldaan aan de compensatie eis uit artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van de provincie.



Figuur 9: Percelen Broekkant 3.



## hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische en cultuurhistorische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast mogen eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

#### 4.1.1 Archeologie

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is met betrekking tot archeologie het volgende opgenomen:

*"Voor het buitengebied van de gemeente Cuijk is een archeologisch beleidsplan opgesteld. De regeling voor de aanwezige archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een verwachtingswaarde sluit aan op dit beleidsplan. Met uitzondering van het zuidwestelijke deel is het merendeel van het plangebied aangewezen als gebied met hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarden."*

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Om de aanwezige waarden te beschermen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5" opgenomen. De volgende regels horen daar bij: Omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van indicatieve aanwezige waarden.

Omdat met dit wijzigingsplan alleen een bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt, geen graafwerkzaamheden en bodemingrepen, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel is de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5" conform bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' opgenomen.

#### 4.1.2 Cultuurhistorie

In en rondom het plangebied liggen geen cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie in deze planvorming geen verdere rol speelt.

#### 4.1.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Met betrekking tot archeologie is de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5" opgenomen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaardes. Bij eventuele graafwerkzaamheden in de toekomst moeten de bijbehorende regels getoetst worden.

## 4.2 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen dient getoetst te worden of de ruimtelijke wijziging negatieve effecten heeft op de waterhuishouding in de omgeving. In het bestemmingsplan buitengebied 2010 is het volgende met betrekking tot de watertoets opgenomen:

*"Op de aspecten ten aanzien van de waterhuishouding in het buitengebied van Cuijk heeft Waterschap Aa en Maas een reactie gegeven. Hierin geven zij aan dat de volgende aspecten een plek moeten krijgen in het bestemmingsplan: waterleggers en oppervlaktewater, regionale waterberging, ecologische verbindingzones, waterkeringen, rioolpersleidingen, ruimte voor beek- en kreekherstel en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier."*

De bovengenoemde aspecten spelen in het wijzigingsplan geen rol. Met dit plan wordt alleen een wijziging van bestemming mogelijk gemaakt. Fysieke ruimtelijke ontwikkelingen (incl. toevoeging van verhardingen) zijn niet aan de orde. Daardoor heeft de wijziging van bestemming van het perceel Broekkant 3 geen negatief effect op de waterhuishouding.

## 4.3 Bedrijven

### 4.3.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ▶ ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- ▶ rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt er gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB).

### 4.3.2 Beoordeling en conclusie

In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven die het woon- en leefmilieu belemmeren. Omgekeerd worden er geen bedrijven belemmerd door de bestemmingswijziging. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven de vaststelling van dit Wijzigingsplan niet in de weg staat.

## 4.4 Bodemkwaliteit

### 4.4.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe functies moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is niks specifiek opgenomen met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit. Voorafgaand aan de toepassing is

gekeken of de bodemsituatie ter plaatse de beoogde activiteiten toelaat. Daarbij wordt gezien of er vanwege de feitelijke situatie ter plaatse belemmeringen zijn voortvloeiend uit de geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet bodembescherming en de Woningwet. Bij belemmeringen vindt een afweging plaats.

De voormalige bedrijfswoning op de locatie Broekkant 3 is derhalve in gebruik als woning. De functie van woning blijft ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

## 4.5 Luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is het volgende opgenomen:

*"Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden. Alleen bij plannen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden is een luchtkwaliteitonderzoek verplicht.*

*Voor verschillende functies kunnen verschillende drempelwaarden gelden. Voor bijvoorbeeld woningbouw zal de drempel op minimaal 1.500 woningen komen. De gemeente Cuijk heeft onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente. Er zijn scenarioberekeningen gedaan voor de jaren 2010 en 2015. Er blijkt een trend aanwezig te zijn van afnemende achtergrondconcentraties en emissies. De berekeningsresultaten zijn opgedeeld naar bedrijven, snelwegen en lokaal wegverkeer/ snelwegen. De resultaten zijn weergegeven in het bestemmingsplan buitengebied 2010"*

Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet verplicht. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

## 4.6 Geluid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is met betrekking tot het aspect geluid het volgende opgenomen:

*"De Wet Geluidhinder bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door ondermeer industrie, wegverkeer, spoorwegverkeer en vliegverkeer. De wet richt zich onder andere op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis. In de wet wordt per bron een regeling gegeven. Snelwegen en autowegen hebben bijvoorbeeld een zone van 400 m en doorgaande wegen een zone van 250 m vanuit de as van de weg. Voor nieuwe burgerwoningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, voor nieuwe (agrarische) bedrijfswoningen geldt een hogere waarde van 58 dB. Bij boerderijsplitsing of realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie zal een akoestisch onderzoek moeten aantonen dat aan de grenswaarden kan worden voldaan, dan wel dat een hogere grenswaarde is verkregen."*

In dit plan wijzigt alleen de bestemming, niet het feitelijke gebruik. Er wordt geen woningsplitsing of realisatie van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect geluid staat het wijzigen van de bestemming niet in de weg.

## 4.7 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is met betrekking tot het aspect geluid het volgende opgenomen:

*"Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).*

*Het PR is de kans per jaar dat een persoon (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. In een nieuwe situatie mag deze kans maximaal 10<sup>-6</sup> zijn (1 op 1.000.000). Dit is reeds wettelijk vastgelegd.*

*Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht met als criterium een 'oriënterende waarde'. Deze verplichting is thans alleen nog voor Bevi-inrichtingen wettelijk vastgelegd."*

Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Ook kunnen er na vaststelling van dit wijzigingsplan geen risicovolle inrichtingen worden opgericht in het plangebied. Het aspect externe veiligheid behoeft daarom geen nader onderzoek en staat de vaststelling van dit wijzigingsplan niet in de weg.

## 4.8 Geur

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is met betrekking tot het aspect geur het volgende opgenomen:

*"Op 1 januari 2007 is de wet in werking gegaan. De wet heeft een grote invloed op de vergunningverlening aan agrariërs en op mogelijke bouwplannen in de omgeving ervan. De wet stelt voor de geur de normen vast waaraan niet alleen de vergunningverlening maar ook de bouwplannen moeten worden getoetst. De wet biedt de gemeenten de mogelijkheid tot maatwerk. Daarbij is het berekenen van geur vanuit elke veehouderij en in elk deelgebied nog slechts mogelijk met behulp van een specifiek computerprogramma.*

*Op 30 juni 2008 is door de raad de gebiedsvisie en de 'Verordening geurhinder en veehouderij Cuijk 2008' vastgesteld. Deze is op 2 juli 2008 gepubliceerd en op 3 juli 2008 in werking getreden. De normen zijn iets aangepast ten opzichte van de wettelijke normen. De vaste afstanden zijn gehalveerd waar de wet daartoe de mogelijkheid bood. Dit geldt voor het grondgebied van de gehele gemeente."*

In dit wijzigingsplan worden geen nieuwe bouwplannen vastgesteld waarbij nieuwe geurhinder kan ontstaan. Omdat er wel een nieuwe woonbestemming wordt toegevoegd moet worden aangetoond dat omliggende bedrijven qua geen belemmering voor een goed- woon en leefklimaat ter plaatse van de woning. Geurnormen worden uitgedrukt in Europese geureenheden: "odour units" (ou) per kubieke meter (m<sup>3</sup>). Eén Europese odour unit per kubieke meter is de concentratie geurstoffen die door een gemiddeld persoon nog net kan worden geroken.

In de omgeving van de locatie liggen enkele intensieve veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn gelegen aan de Elstweg 40 en 42. In 2010 is met een ruimtelijke onderbouwing een uitbreiding van het bouwvlak van deze boerderijen mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing is een geurberekening uitgevoerd. In deze berekening is opgenomen wat de geurnorm vanuit de gemeente Cuijk ter plaatse van de Broekkant 3 is. De vastgestelde geurnorm ter plaatse is 10 ou/m<sup>3</sup>. De berekende geurbelasting in de geurtoets van Elstweg 40 en 42 ter plaatse van de Broekkant 3 is 6,2 ou/m<sup>3</sup>. De geurbelasting blijft daarmee ruim binnen de geurnorm. De geurberekening van de Elstweg 40/42 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

De geurbelasting van de omliggende veehouderijen op het plangebied blijven ruim binnen de norm. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

## 4.9 Flora en Fauna

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn verschillende beleidsstukken opgenomen:

- Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw
- Flora- en faunawet
- Natuurbeschermingswet 1998

In de kern komt het er op neer dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen aangetoond moet worden dat de 'ontwikkeling' geen negatieve effecten op de flora en fauna heeft in en in de omgeving van het plangebied heeft. Met dit plan wijzigt slechts de bestemming en worden er geen aanpassingen gedaan aan de feitelijke situatie. Er treden dan ook geen verslechtingen op voor de flora en fauna. Met de uitvoering van het erfbeplantingsplan is een verbetering van de flora en fauna in de omgeving van het plangebied zelfs zeer waarschijnlijk.



## hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit Wijzigingsplan maakt een bestemmingswijziging mogelijk, maar geen nieuwe bouwmogelijkheden. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan. Het is dan ook niet noodzakelijk om aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn. Met de gemeente Cuijk is een planschade overeenkomst gesloten voor de borging van eventuele planschade.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Inleiding

Het Wijzigingsplan 'Broekkant 3, Beers' zal de wettelijk vastgestelde procedure volgen. Na het opstellen van het concept ontwerp plan zal dit worden aan geboden aan de vooroverleg partners. Wanneer de eventuele opmerkingen zijn verwerkt kan het plan 6 weken als Ontwerp ter inzage worden gelegd. Een iedere krijgt dan de kans om een zienswijze in te dienen. Hierna zal het wijzigingsplan worden vastgesteld door het college van B&W. Indien er belanghebbenden zijn die beroep aan wil tekenen dan is dit na vaststelling mogelijk.

#### 5.2.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro worden de volgende instanties in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept ontwerp wijzigingsplan: provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas

#### 5.2.3 Resultaten vooroverleg

Na het ontvangen van de vooroverleg reacties zal dat in deze paragraaf samengevat worden opgenomen.

#### 5.2.4 Zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerp wijzigingsplan ter visie ligt, kunnen zienswijzen ingediend worden. In deze paragraaf wordt de inhoud van de zienswijzen geschetst en wordt aangegeven wat de consequenties zijn voor het wijzigingsplan.





## hoofdstuk 6      Overzicht Bijlagen

- **Bijlage 1:    Geurberekening Elstweg 40 en 42**
- **Bijlage 2:    Rapport 'Landschappelijke inpassing woning in het buitengebied'.**
- **Bijlage 3: Taxatierapport WOZ waarde**
- **Bijlage 4: Taxatierapport woning Broekkant 3**
- **Bijlage 5: Broekkant 3 te Beers grondperceel**

