

Ruimtelijke onderbouwing

Verplaatsen van woonbestemming en aanpassing
bedrijfsbestemming Zandweg 1b t/m 1d te BEERS



Ariëns Groep

Bouwmanagement
Logistiek Management
Project Management

Saltshof 10-10
6604 EA WIJCHEN
Postbus 497
6600 AL WIJCHEN

Tel.: (024) 6413611
Fax.: (024) 6423197
Internet: www.ariens-groep.nl
E-mail: info@ariens-groep.nl

Opdrachtgever

R. Derks
BEERS

Datum: 02 september 2016
Gewijzigd:
Status: Concept
Projectnr.: 06032

INHOUDSOPGAVE		BLZ
1	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	(Vigerende) Bestemmingsplan	6
1.4	Bij de RO behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	7
2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Planbeschrijving	9
3	RUIMTELIJKE VERORDENING	
3.1	Nationaal beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	
4.1	Bodem	21
4.2	Luchtkwaliteit	21
4.3	Geluid	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Geur – veehouderij	25
4.6	Water	27
4.7	Archeologie en Cultuurhistorie	29
4.8	Flora en Fauna	30
4.9	Kabels en leidingen	30
4.10	Verkeer, openbaar beheer en parkeren	30
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
6	CONCLUSIE	32

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Akoestisch onderzoek
- 3 Quick scan Flora en Fauna
- 4 Inrichtingstekening
- 5 Verbeelding

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren is er door de initiatiefnemer van de percelen Zandweg 1b t/m 1d te Beers gekeken naar ontwikkelingen. Hierbij ging het om ontwikkelingen in de bedrijfs- en woonbestemming binnen bestemmingsplan. De bekeken ontwikkelingen bleken om verschillende redenen niet haalbaar.

Door de initiatiefnemer is daarom een principeverzoek (dd 23-1-2014) ingediend tot planologische medewerking voor het verplaatsen van de woonbestemming en aanpassing bedrijfsbestemming. Op 14-8-2014 heeft er een gesprek plaatsgevonden op het gemeentehuis te Cuijk waarbij beide partijen gehoord (gemeente en initiatiefnemer). N.a.v. het gesprek op 14-8-2014 is er door de initiatiefnemer op 22-8-2014 nogmaals een verzoekschrift ingediend.

De gemeente Cuijk heeft op 11-3-2015 gereageerd op het principeverzoek tot planologische medewerking voor het verplaatsen van de woonbestemming en aanpassing bedrijfsbestemming. Hierin wordt aangegeven geen medewerking te kunnen verlenen i.v.m. de regels in de provinciale Verordening Ruimte 2014 en de richtafstand van 50 meter. Qua bedrijfsbestemming staat dit bedrijf aangemerkt als niet gewenst. Wel wordt een mogelijkheid aangegeven. Deze mogelijkheid houdt in het bestaande bedrijf verplaatsen naar een andere locatie, dit zou een kwaliteitsverbetering realiseren. Dit zou in samenhang kunnen gaan met herontwikkeling van woningbouw op de locatie. Een mogelijkheid van de woonbestemming zou kunnen zijn "beroep- en/of bedrijf-aan-huis" indien voldaan wordt aan de hiervoor gestelde voorwaarden. (administratie van het betreffende bedrijf uitvoeren)

De initiatiefnemer heeft de mogelijkheden van de gemeente Cuijk bekeken en is tot de volgende conclusie gekomen.

De bedrijfsbestemming wordt opgeheven. De bestaande bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. Dit is een oppervlakte van 570 m². Er wordt een schuur (hobbymatig) gerealiseerd met de afmeting van 280 m². Als laatste zal de woonbestemming verplaatst worden naar de Zandweg. Hierdoor ontstaat een wenselijke situatie voor de gemeente Cuijk en de initiatiefnemer.

De verplaatsing woonbestemming past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De gemeente Cuijk is bezig met een herziening 2016 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De gemeente Cuijk heeft aangegeven in principe in te stemmen (dd 19-7-2016) met het principeverzoek. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing met de noodzakelijke onderzoeken te worden aangeleverd. Het plan kan dan worden meegenomen in de herziening 2016. Wanneer de bestemmingsplanherziening is afgerond, kan de omgevingsvergunning voor deze verplaatsing woonbestemming worden verleend.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van Beers (gemeente Cuijk), aan een aftakking van de hoofdstraat, Zandweg. Het plangebied betreft het perceel Zandweg 1b t/m 1d in Beers, bestaande uit de kadastrale percelen 'Gemeente Cuijk', sectie Q, nummer 1704,1703 en 1702. Op de locatie Zandweg 1b t/m 1d is een bestaande woning aanwezig op kadastrale perceel 1704, sectie Q deze valt buiten deze ruimtelijke onderbouwing.

De directe omgeving is wonen en agrarische bedrijven. Op ca. 50m ten noorden ligt de provinciale weg N321. Aan de westzijde (overzijde Zandweg) bevindt zich het dorp Beers. Aan de oostzijde bevinden zich op ca. 250m de boomvelden van Boomkwekerij Ebben BV. Ten westen liggen diverse agrarische bedrijven.



Ligging plangebied

bron: google maps

1.3 (Vigerende) Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het vingerende bestemmingsplan Buitengebied 2010. Vastgesteld door de gemeenteraad op 2011-09-19. In het bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'bedrijf', de dubbelbestemming 'Archeologie 5', Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 14, Gebiedsaanduiding other: radarverstoringsgebied, Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied, Gebiedsaanduiding other: accentgebied boom- en vaste plantenteelt, Gebiedsaanduiding other: teeltondersteunende kassen toegestaan en Gebiedsaanduiding other: boom- en vaste plantenteelt categorie 2.

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.



Ligging plangebied

bron: ruimtelijkeplannen

1.4 Bij de RO behorende stukken

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit toelichting plangebied, ruimtelijke ordening en planologische aspecten.

Daarnaast zijn als bijlage diverse onderzoeken opgenomen. In deze rapporten is achtergrond informatie over verschillende deelonderwerpen te lezen. In deze toelichting (planologische aspecten) zijn alleen de hoofdconclusies uit deze rapporten opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en de bestaande situatie. Hoofdstuk 2 geeft de gebieds- en planbeschrijving weer. Hierna komt bij hoofdstuk 3 de ruimtelijke ordening aan de orde. Hoofdstuk 4 beschrijft hoe het plan zich verhoudt t.o.v. de diverse (milieu-)aspecten, waaronder archeologie, flora en fauna, water, enz. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 6 de conclusie beschrijft van alle bovenliggende aspecten t.o.v. de toekomstige ontwikkeling.

2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsbeschrijving

Beers is een kern, gelegen in het landelijk gebied van noordoost Noord-Brabant, ten westen van Cuijk langs de A73. De kern Beers en de directe omgeving zijn weergegeven in figuur 1. Ten oosten van de kern ligt de kern Cuijk, met direct ten oosten daarvan de Maas. Richting noordoosten is het nieuwe woongebied Heeswijkse Kampen in ontwikkeling, gelegen in en aan de Heeswijkse Plas, met noordelijk daarvan de haven van Cuijk. De kern Beers heeft overwegend een woonfunctie, met daarin enkele andere functies zoals bedrijven en horeca. De kern bevat met name vrijstaande en dubbele woningen met tuin.



Ligging Kern Beers

bron: google maps

2.2 Planbeschrijving

Het plangebied is momenteel voorzien van bedrijfsbebouwingen en bijbehorende verharde terreinoppervlakte. Het voornemen betreft het slopen van alle opstallen en het saneren van de bedrijfsbestemming.

De slopen van de bedrijfsbebouwing (ca. 570 m²) heeft een grote meerwaarde voor het gebied. Door deze sanering ontstaat er een goede aansluiting bij de omliggende huizen en zorgt voor een fijne leefomgeving.

De sanering van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfsbestemming rechtvaardigt het verplaatsen van de woonbestemming achter op het terrein (Gem. Cuijk sectie: Q nr.: 1703) naar de Zandweg. En de bouw van een bijgebouw (hobby schuur) achter op het terrein van ca. 280 m².

De woonbestemming die voorzien is aan de Zandweg zal een uitweg krijgen aan de Zandweg. De huidige uitweg is een grote uitweg bestemd voor bedrijfsvervoersbewegingen. Door de sanering zullen deze bedrijfsvervoersbewegingen stoppen. Voor de woonbestemming zal een veel kleinere uitweg nodig zijn en zullen dus ook de vervoersbewegingen afnemen. De geluidsproductie zal dan ook niet toenemen en eerder afnemen in de nieuwe situatie. Het verkeer geeft zowel qua intensiteit als geluid veranderingen voor de omgeving, deze zullen drastisch afnemen.

Parkeren zal geheel op eigen terrein worden opgelost. Naast de woning is een uitweg voorzien. Bij de woning van de initiatief nemer wordt voorzien in opstelruimte van minimaal 2 auto's. tevens wordt er een bijgebouw (hobby schuur) gerealiseerd waar ook nog eens aan aantal auto's kunnen worden geplaatst.



3 RUIMTELIJKE ORDENING

In dit hoofdstuk wordt het relevante nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

Algemeen

Het voornemen betreft de omzetting (sanering) van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming in de kernrandzone van het Dorp Beers. De locatie ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Het saneren van een bedrijfsbestemming met alle relatieve opstallen is, milieu hygiënisch gezien, een verbetering voor de omgeving. De nieuwe woonbestemming sluit immers beter aan op de omliggende bestemmingen. Deze omzetting en verplaatsing is planologisch gezien derhalve een logische ingreep. Gezien de aard van de ingreep en de positieve verandering is een uitgebreide toetsing aan de beleidskaders van Rijks, Provincie en Regio niet noodzakelijk. Daarom worden hier niet alle beleidsstukken genoemd en is volstaan met een beknopte toets op hoofdlijnen.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 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 deze Ruimtelijke onderbouwing.

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavig Plan voldaan. Ook zorgt het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet voor problemen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (B(ar)ro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding; - het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters; - internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De 'Verordening ruimte 2014' (vastgesteld op 7 februari 2014 en per 19 maart 2014 in werking) is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de Verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

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.

In de Verordening Ruimte van de provincie Brabant is het gebied onder andere voorzien van aanduidingen die aandacht vragen voor de cultuurhistorie en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied. Ook heeft het gebied nog verschillende aanduidingen inzake landbouw. Dit laatste punt is minder relevant in verband met het saneren van de bestaande bedrijfsbestemming. In tegenstelling tot ca. 100 m aan de westzijde van Zandweg dat als bestaand stedelijk gebied is aangemerkt, geldt voor deze locatie de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied. Een belangrijk onderdeel van de verordening voor deze locatie is artikel 3 Bevordering Ruimtelijke Kwaliteit (3.1 en 3.2), artikel 7 Gemengd landelijk gebied (7.7) en artikel 8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De gevolgen hiervan hebben voornamelijk betrekking op het goed verantwoorden van het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

In ons plangebied is er aandacht voor artikel 3.1 Handhaving van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap. In artikel 3.1. staan de "basis"- verplichtingen inzake de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. In artikel 3.2 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De LIR (Landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen die in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

In artikel 3.1 en 3.2 wordt onder de aandacht gebracht de ruimtelijke ontwikkeling die gepaard gaat met fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van extensieve recreatie van het gebied en of omgeving.

Het plangebied (art. 3.1):

- draagt bij aan het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (saneren bedrijfsbestemming);
- draagt bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (meer slopen en minder terug bouwen);
- is een bestaand bouwperceel;
- zal de nieuwe bebouwing concentreren aan de Zandweg(woonbestemming);
- houdt rekening met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft bodem, waterhuishouding, monumenten, cultuurhistorie, ecologie, milieu, volksgezondheid, aardheidkundige en landschappelijke waarden;
- sluit aan op bestaande infrastructuur en zorgt ervoor dat deze minder zwaar wordt belast;
- wordt voor eigen risico en rekening uitgevoerd door de heer Derks, de uitvoering is geborgd mits één en ander planologisch geborgd zal gaan worden;
- draagt bij aan de bedoelde verbetering binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied ((saneren bedrijfsbestemming);
- leidt tot een fysieke verbetering omdat onder andere sprake is van het toevoegen van landschapselementen die een versterking geven aan de versterking van de landschapsstructuur, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing en het juridisch saneren van hinder veroorzakende activiteiten;
- zal worden voorzien van een bouwplan dat getoetst wordt door welstand. De uiterlijke verschijningsvorm van het nieuwe bouwplan draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied.

Artikel 3.2 geeft aan dat het verbeteren op verschillende manieren kan worden bewerkstelligd:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Er zijn nu afspraken regionaal gemaakt om de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap te waarborgen. Deze afspraken zijn verwerkt in de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Dit afsprakenkader stelt dat:

- bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
- bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Achter op het plangebied is nu een bestaande woning gesitueerd. Deze woning zal een andere locatie (verplaatsing) krijgen op het bouwperceel. Dit heeft een beperkte impact dus categorie 2. Hierdoor dienen we te kijken naar een landschappelijke inpassing.

Nu wordt deze landschappelijke inpassing gelijktijdig gerealiseerd met het voornemen om de "Bedrijfsbestemming" te saneren. De sanering van de "Bedrijfsbestemming" gaat gepaard met de sloop van 570 m² aan bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de eis uit artikel 3.3 van de Verordening Ruimte dat er sprake moet zijn van een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied.

Het plangebied ligt in gemengd landelijk gebied dit wil zeggen dat gekeken dient te worden naar Artikel 7 Gemengd landelijk gebied. In artikel 7.7 Wonen is aangegeven hoe dient te worden omgegaan met wonen. Lid 3 is in ons plangebied van toepassing. Hierin wordt gekeken naar de mogelijkheden om een woning te vervangen/verplaatsen binnen het bouwperceel. Het is mogelijk binnen het artikel 7.7 sub 3 om de huidige woning een nieuwe situering te geven op het bouwperceel.

Het plangebied (art. 7.7, sub 3):

- is één bouwperceel;
- de bestaande woning wordt gesloopt en verplaatst naar de zandweg, binnen het bouwperceel;
- De overtollige "Bedrijfsbebouwing" wordt gesloopt 570 m². Hiervoor komt wel een hobbyschuur terug achter op het perceel van ca. 280 m²;



Het plangebied (art. 8):

- sluit aan op het bestaande stedelijke gebied (saneren bedrijfsbestemming);
- houdt rekening met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren die reeds in het gebied zelf en naaste omgeving aanwezig zijn;
- dient een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekeren (landschappelijke inpassing);

3.3 Regionaal beleid

In de Strategische Visie Land van Cuijk wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de doelen die het gemeentebestuur wil bereiken op sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk-economisch terrein.

De koers die is uitgezet in de strategische visie voor het land van Cuijk zet ook in voor samenwerking tussen de vijf betrokken gemeenten (waaronder Cuijk) onderling, met andere overheden en met bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers. Deze visie en uitvoeringsagenda zorgen voor een economisch krachtig en bedrijvig land van Cuijk. Daarnaast is het Land van Cuijk aantrekkelijk om te wonen en te leven.

De Visie bevat geen gedetailleerd eindplaatje, maar geeft wel de koers aan voor verschillende beleidsthema's op de middellange termijn. Ten aanzien van wonen ligt de ambitie bij het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving. De nieuwe woonvisie voor het Land van Cuijk presenteert de toename en variatie van woningbouw in de komende jaren. De variatie in woningbouw is door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde dan in het verleden. Dat stelt nieuwe eisen aan de ruimtes in woningen. Dat we met z'n allen steeds ouder worden en steeds minder terecht kunnen in verzorgingsinstellingen, stelt eisen aan levensloopbestendig bouwen. Nieuwe bouwprogramma's, herbouw en herinrichting van wijken en dorpen zullen daarop inspelen.

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 Land van Cuijk zijn geen specifieke onderwerpen vermeld die betrekking hebben op woonontwikkelingen in het buitengebied. Het verplaatsen van de woonbestemming en het saneren van de bedrijfsbestemming past binnen de strategische visie voor het Land van Cuijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Cuijk heeft 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

Het onderhavige plangebied betreft een 'verplaatsing' woonlocatie en beëindiging van de bedrijfsbestemming in het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Visie. Het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie en past derhalve in het beleid/Visie 'bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Gemeente Cuijk'.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Wanneer een bestemmingsplan bepaald wordt dient er aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is op de locatie Zandweg 1c te Beers een bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 (inclusief vooronderzoek volgens NEN 5725) door Rouwmaat (zie bijlage 1).

Het verwachtingspatroon is dat de gehele locatie op basis van vooronderzoek als niet-verdacht locatie kan worden beschouwd. De hypothese vanuit het onderzoek van Rouwmaat is "De gehele locatie is onverdacht". Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op, en het voorgenomen gebruik van de onderzoekslocatie.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie is afhankelijk van de kwaliteit van de partij ontgraven grond en de gemeente waar deze wordt toegepast. Voor de verwerking van partijen grond (> 50 m³) als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij het bevoegd gezag. Bij hergebruik als bodem wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.

4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10)

of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

Het jaargemiddelde fijnstof belasting PM₁₀ afkomstig van veehouderijen is maximaal 30 µg/m³, dit is lager dan de grenswaarde voor het jaargemiddelde 40 µg/m³.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie.

Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Beers. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Conform de Wet Geluidhinder (Whg) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt deze 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze grenswaarde toch overschreden wordt, is het treffen van maatregelen, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel, noodzakelijk. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen) en maatregelen bij de geluidsontvanger (bijvoorbeeld het aanbrengen van geluidsdove gevels). Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan het college van burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden hogere waarde vaststellen. Een hogere waarde mag in het buitenstedelijk gebied voor nog niet geprojecteerde woningen de uiterst grenswaarde van 53 dB niet te boven gaan. Indien sprake is van bestaande woningen (verplaatsing), of woningen in aanbouw, dan geldt een uiterste grenswaarde van 58 dB

In het plangebied wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming met hierbij het realiseren (verplaatsen bestaande woonfunctie) van een woning. Dit is een geluidgevoelige functie, het plangebied bevindt zich nabij een



80 km-weg (provinciale weg N321. Conform de Wet Geluidhinder geldt voor deze wegen een eis tot akoestisch onderzoek.

ABOVO heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd op het plangebied in het kader van de Wet geluidhinder (zie bijlage 2). Er wordt niet op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) als opgenomen in de Wet geluidshinder. In het rapport heeft ABOVO aangegeven dat er afgeweken kan worden van de 48 dB, er mogen hogere waarden van 58 dB waargenomen worden. Deze hogere waarden dienen vastgesteld te worden, ofwel er zullen maatregelen moeten worden getroffen om de geluidsbelasting te verlagen tot minimaal de voorkeurswaarde. Het maatregelenonderzoek is beschreven. Het bevoegd gezag dient een afgewogen oordeel te maken of er sprake zal zijn van een afdoende woon- en leefklimaat. In de bouwplanfase zal nog een gevelisolatieonderzoek moeten worden verricht. Daarvoor zal het plan tot in detail bekend moeten zijn v.w.b. locatie en ontwerp. Deze zal in een later stadium worden aangeleverd.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid wil zeggen het onderzoeken van het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijk stof aanwezig is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een plaatsgebonden ramp/risico en het aantal mogelijke slachtoffers (groepsrisico).

Het plangebied is gelegen aan de rand van Beers. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



'Het plangebied'

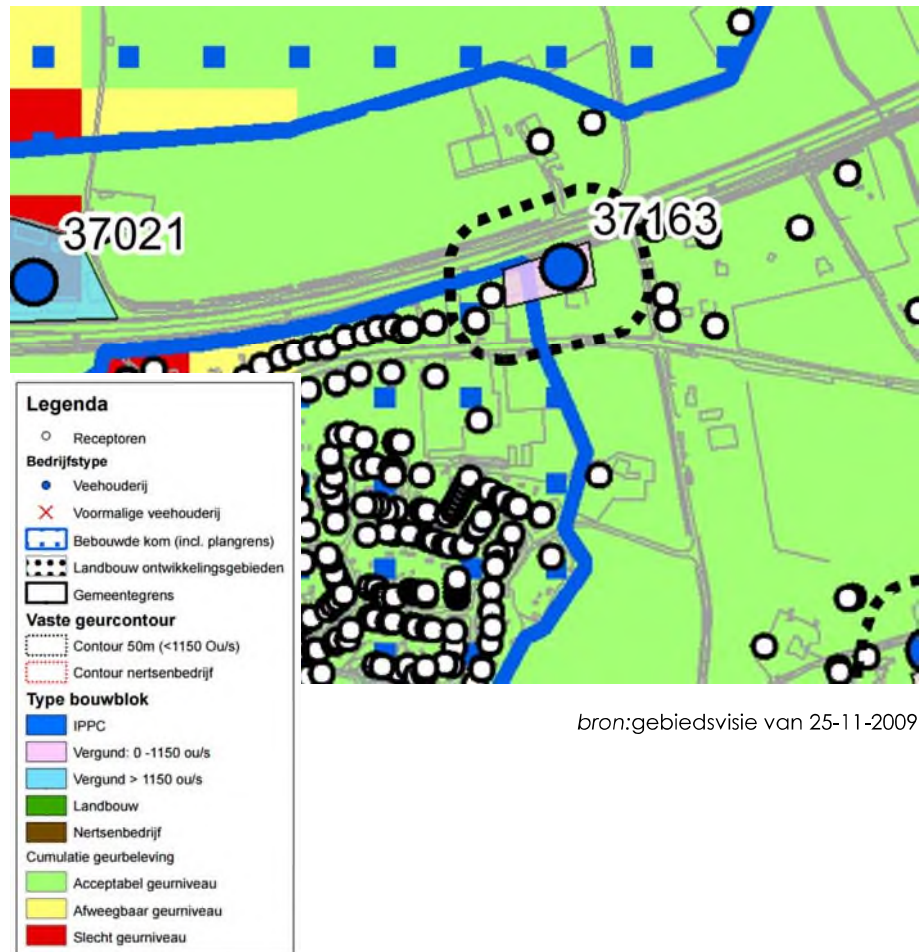
bron: Risicokaart.nl

Het plan ligt op ruime afstand van enige gevaarlijke stoffen. Daardoor vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie.

4.5 Geur – veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woning. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen, zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Cuijk heeft hiervoor een geurgebiedsvisie vastgesteld in 2013 .



bron: gebiedsvisie van 25-11-2009

Bij dit plan is met betrekking tot de Wet Geurhinder en Veehouderij in de directe omgeving van het plangebied één agrarische bedrijf aanwezig. Deze heeft de vaste contouren 50 m zoals aangegeven in de gebiedsvisie van 25-11-2009. Ons plangebied ligt buiten de contouren. Derhalve wordt voldaan aan de Wet Geurhinder en Veehouderij en is nader onderzoek niet vereist.

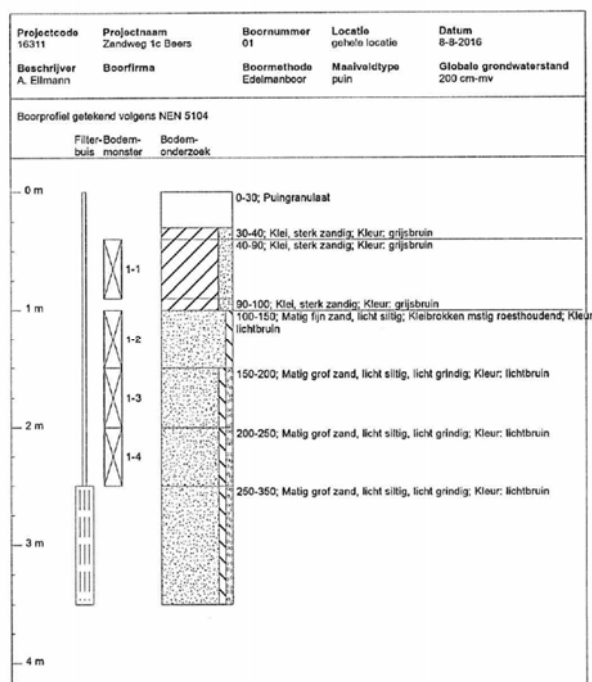
4.6 Water

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente CGM is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan.

Planlocatie

De bedrijfsbestemming komt te vervallen hiermee gemoeid gaat ook de sloop van ca. 570 m² aan relevante bebouwing. Hiervoor in de plaats komt één woning en een bijgebouw (hobby schuur) terug op de locatie. Dit betekent een vermindering van het verhard oppervlak. Vanwege de complete nieuwbouw is volledige gescheiden riolering een eis. Het vuilwater mag op de gemeentelijke riolering worden aangesloten (op kosten van de aanvrager) en het regenwater moet op eigen perceel worden opgevangen en geborgen. Op de locatie ligt nog geen infiltratieriolering maar de grondwaterstand laat wel toe om water de bodem in te laten trekken. Want op de locatie aan de Zandweg 1b bevindt zich het grondwater op 2,0 m-mv onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat algemeen ter plaatse tot een diepte van circa 0,3 meter minus maaiveld uit matig puingranulaat. Vanaf 0,3 tot circa 1,0 m-mv wordt klei, sterk zandig, kleur grijsbruin aangetroffen. Vanaf 1,0 m-mv tot circa 1,5 m-mv wordt matig fijn zand aangetroffen. Vanaf 1,5 m-mv tot circa 3,5 m-mv wordt matig grof zand aangetroffen. De K-waarde zal bij aanvraag omgevingsvergunning inzichtelijk gemaakt worden. Hiermee zal het infiltratiesysteem in detail ontworpen kunnen worden.



De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal ten opzichte van de huidige situatie een afname van het verhard oppervlak tot gevolg hebben.

Conclusie

Aangezien het verharde deel van het plangebied in de toekomstige situatie kleiner is dan in de huidige situatie en de bodem geschikt is voor infiltratie, zal er in het plangebied geïnfilteerd gaan worden middels infiltratieboxen. De infiltratieboxen krijgen een overstort op de gemeenteriolering voor het opvangen van pieksituaties. Hiermee zal voldaan worden aan het gemeentelijke uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en wordt geen afwenteling van hemelwater naar het omliggende gebied of op het rioolstelsel gecreëerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd op het ter plaatse aanwezige gemengd rioolstelsel.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Archeologische beleidskaart gemeente Cuijk

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk, onderdeel van het archeologisch beleidsplan Cuijk uit 2009, is te zien dat het te bebouwen deel van het perceel aangemerkt is als Waarde-archeologie 5.. Deze aanduiding is ook opgenomen in het bestemmingsplan Beers. Deze gebieden hebben een hoge en middelhoge archeologische verwachting. De gemeente heeft in dit gebied de norm vastgesteld op een oppervlakte van 2500 m² en een diepte van 50 cm. Bodemverstoringen die daaronder blijven (kleiner dan 2500 m² of minder diep dan 50cm) zijn daarmee dus uitgesloten van een archeologische onderzoekplicht.

Gezien de omvang van de bouwplannen is geen archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorische toetsing

Sinds 1 januari 2012 dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkeling een analyse moet worden verricht van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en op welke wijze deze waarden geborgd worden in het bestemmingsplan. Een middel om te zien of er waarden in het geding zijn, is het bekijken van de Cultuur Historische Waardenkaart die opgesteld is door de provincie Noord Brabant.

Volgens deze kaart zijn door het bouwplan geen cultuurhistorische waarden in het geding. In dit geval hebben de huidige bebouwing en de directe omgeving geen

bijzondere waarden. Het plangebied maakt geen deel uit van de historische dorpskern, beschermd stads- en dorpsgezicht en/of een waardevol cultuurhistorisch landschap.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, vooral de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Okö Care is een quick scan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd (zie bijlage).

Flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie.

4.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding worden uitgevoerd.

4.10 Verkeer, openbaar beheer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Zandweg. De realisatie van het verplaatsen van de woonfunctie en het saneren van de bedrijfsbestemming brengt een zeer noemenswaardige afname van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot de aspecten verkeer, openbaar beheer en parkeren géén problemen te verwachten zijn.

5 FINANCIËLE- EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Financieel

Voor dit plan dient nog een planschade-overeenkomst en een exploitatie-overeenkomst gesloten te worden. Hierin zullen afspraken vastgelegd worden tussen initiatiefnemer en gemeente, zodat eventuele kosten gedekt zijn.

Maatschappelijk

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

6 CONCLUSIE

Het plangebied heeft een bedrijfsbestemming dat niet wenselijk is voor de gemeente CGM. Door het saneren van deze bedrijfsbestemming kan er door de gemeente CGM medewerking worden verleend aan het verplaatsen van de woonbestemming achter op het terrein naar de Zandweg.

Deze ontwikkelingen (bedrijfsbestemming saneren en woonbestemming verplaatsen) op het plangebied passen in de bovengenoemde paragrafen. Het plan heeft geen ruimtelijke, planologische en economische negatieve invloeden en is derhalve goed inpasbaar.

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 2 Akoestisch onderzoek



Bijlage 3 Quick scan Flora en Fauna

Bijlage 4 Inrichtingstekening

Bijlage 5 Verbeelding