

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED CUIJK BEERSEWEG 45, EBBEN BOOMKWEKERS

GEMEENTE CUIJK



Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan

Buitengebied Cuijk Beerseweg 45, Ebben Boomkwekers

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:2.000

projectgegevens:
TOE03-BBK00001-01A
REG03-BBK00001-01A
TEK03-BBK00001-01A

Rosmalen, 16 november 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Doel	1
1.3	Leeswijzer toelichting	1
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3	BELEID	7
3.1	Interimstructuurvisie en Paraplunota	7
3.2	Reconstructieplan Peel en Maas	11
3.3	Beleidsnota Teelt Ondersteunende Voorzieningen in de land- en tuinbouw (2007)	12
3.4	Uitwerkingsplan Land van Cuijk 2005	13
3.5	Vigerend bestemmingsplan	14
4	PLANASPECTEN	17
4.1	Flora en fauna	17
4.2	Water	18
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Bodemkwaliteit	23
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Geluid	24
4.8	Hinderlijke bedrijvigheid	24
5	AFWEGING	25
6	JURIDISCHE TOELICHTING	27
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	29
8	PROCEDURE	31

Bijlagen:

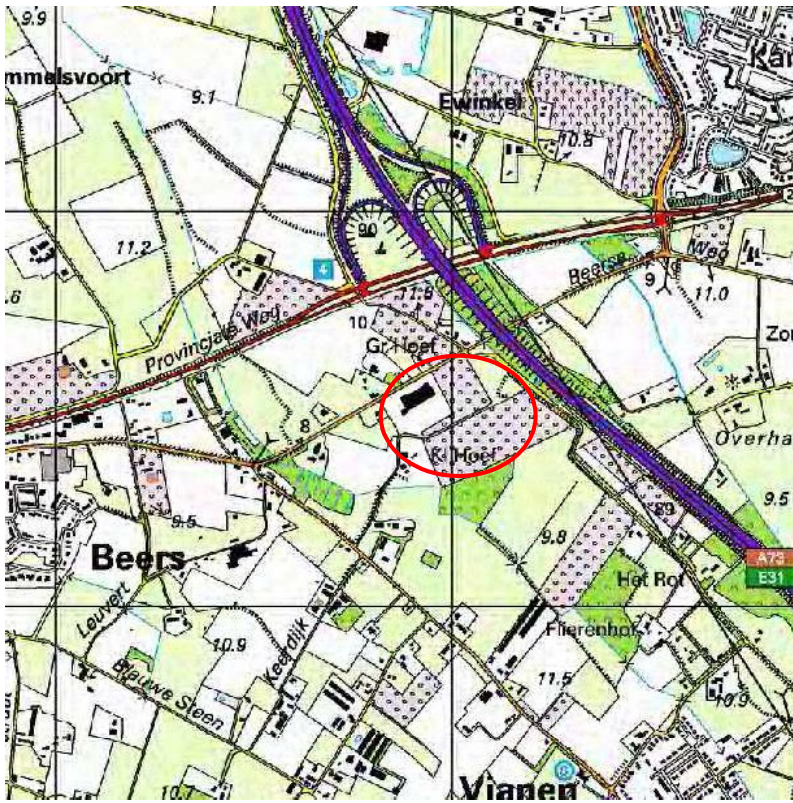
Bijlage 1: Overzicht bergingscapaciteit berekening Waterschap Aa en Maas

Bijlage 2: AAB Advies

Bijlage 3: Beplantingsplan

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg



Ligging plangebied topografie



Ligging plangebied luchtfoto

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het bedrijf Ebben Boomkwekers is voornemens een geconditioneerde bedrijfloods met kantoorruimte en ontvangstruimte te realiseren op het huidige terrein van de boomkweker aan de Beerseweg 45 te Cuijk. De beoogde ontwikkeling past niet in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarde'. Ten behoeve van de ontwikkeling vindt een functiewijziging en beperkte uitbreiding van het huidige bouwvlak plaats. Om de oprichting van een geconditioneerde bedrijfloods met kantoorruimte en ontvangstruimte planologisch mogelijk te maken en het gehele bedrijf te voorzien van een passende bestemming dient voor het perceel een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Doel

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen waarmee op het perceel op de Beerseweg 45 te Cuijk van Ebben Boomkwekers, kadastraal bekend als gemeente Cuijk sectie B, nummer 2440 in Cuijk een geconditioneerde bedrijfloods met kantoorruimte en ontvangstruimte kan worden gerealiseerd alsmede het bouwvlak kan worden uitgebreid.

1.3 Leeswijzer toelichting

Hoofdstuk 2 geeft de huidige en toekomstige situatie weer. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van alle vigerende beleidsstukken voor de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft de planologische aspecten met betrekking tot het initiatief. Hoofdstuk 5 geeft een afweging die aan voorliggend bestemmingsplan is voorafgegaan. Vervolgens volgt in hoofdstuk 6 de juridische toelichting op het plan. In hoofdstuk 7 volgt de financiële haalbaarheid. Ten slotte komen in hoofdstuk 8 de procedures aan de orde.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

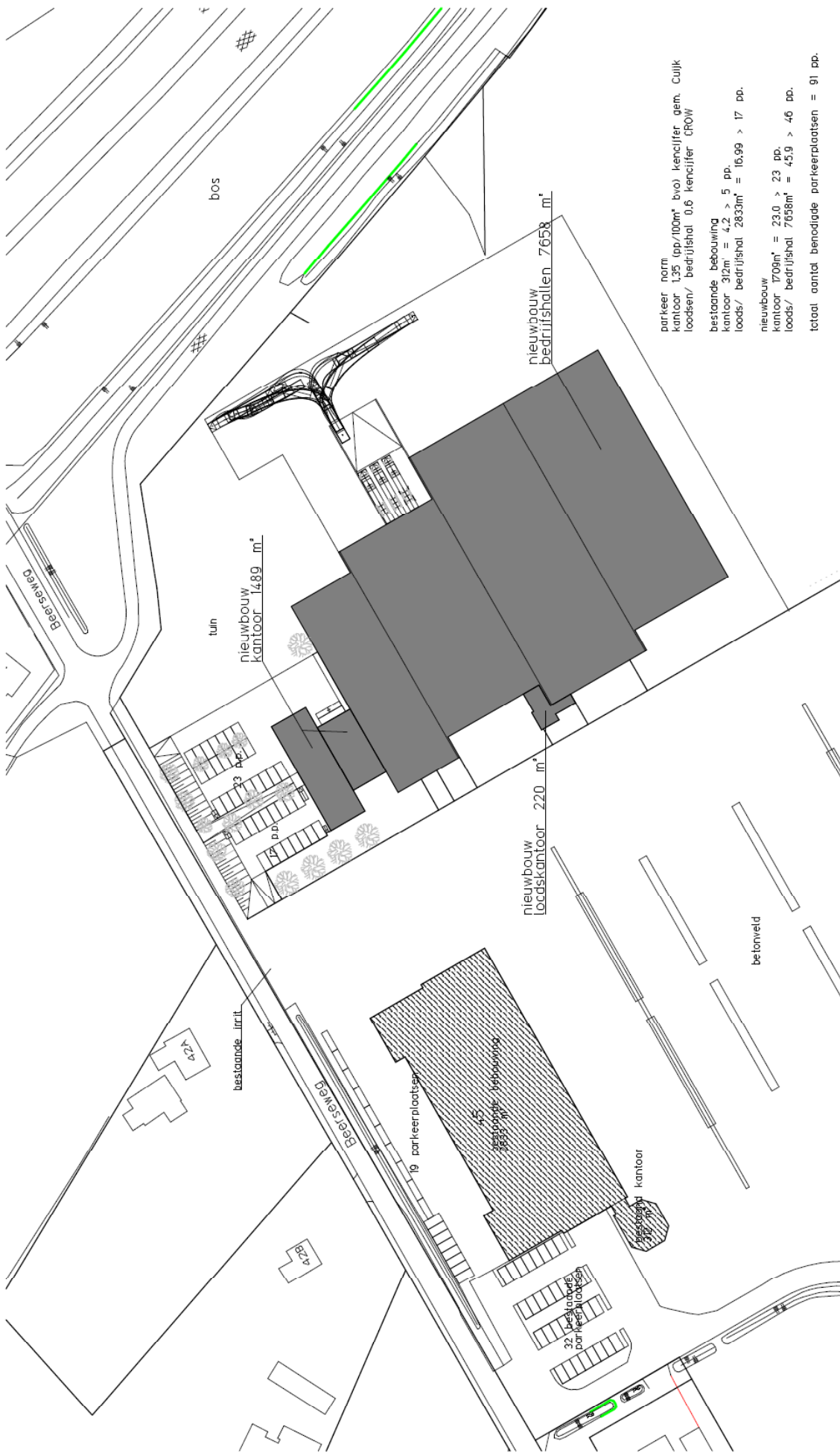
2.1 Huidige situatie

Het perceel is gelegen ten westen van de kern van Cuijk (gemeente Cuijk) en ten oosten van de kern van Beers (zie afbeelding ligging plangebied). Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied met landschappelijke waarde en woningen. In de directe omgeving bevindt zich ten noorden van het perceel de N321 en ten oosten de A73.

In het huidige situatie is er ter plaatse van het plangebied een vestigingskavel van circa 10 ha aanwezig met een bedrijfswoning, een loods met aangrenzende kantoorruimte en ruim 4,75 ha containerveld. De loods uit de midden jaren negentig heeft een afmeting van circa 35 x 80 m en wordt gebruikt voor de stalling van machines, de opslag van hulpgoederen en de open overslag van plantgoed. In verband met een tekort aan kantoorruimte zijn in aanvulling op de aan de loods grenzende kantoorruimte 2 tijdelijke units van circa 10 x 10 m geplaatst. De boomkwekerijactiviteiten zijn gericht op de teelt van heesters en bomen. De helft van het geteelde product wordt afgezet aan diverse overheidsinstanties en het overige gedeelte wordt geëxporteerd. Er zijn circa 60 fulltime medewerkers en een twintigtal ZZP-ers.



Figuur: Overzicht plangebied bestaande en nieuwe situatie: rood is huidige plangebied en groen is ligging van de nieuwe geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangtruimte.

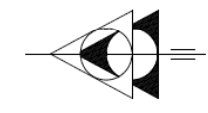


parkeer norm
 kantoor 1,35 (pp/100m² bvo) kencijfer gem. Cuijk
 loodsen/ bedrijfishal 0,6 kencijfer CROW

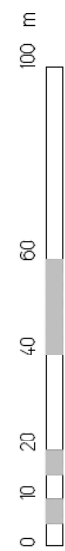
 bestaande bebouwing
 kantoor 312m² = 4,2 > 5 pp.
 loods/ bedrijfishal 2833m² = 16,99 > 17 pp.

 nieuwbouw
 kantoor 1709m² = 23,0 > 23 pp.
 loods/ bedrijfishal 7658m² = 45,9 > 46 pp.

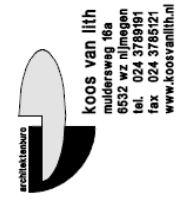
 totaal aantal benodigde parkeerplaatsen = 91 pp.



situatie gem. Cuijk
 sectie B nr. 2074
 schaal 1:1000



nieuwbouw kantoor en bedrijfsruimte
Ebben Boomkwekers, Beersweg 45 Cuijk
 in opdracht van: Ebben Boomkwekers
 5430 AC Cuijk



situatie nieuw
 definitief ontwerp
 getek.: BF
 schaal: 1:1000

format: A3
 datum: 26-06-08
 wijz.A: ..

projectnr.
DO-T-040 200810

Figuur: situatietekening
 4

2.2 Toekomstige situatie

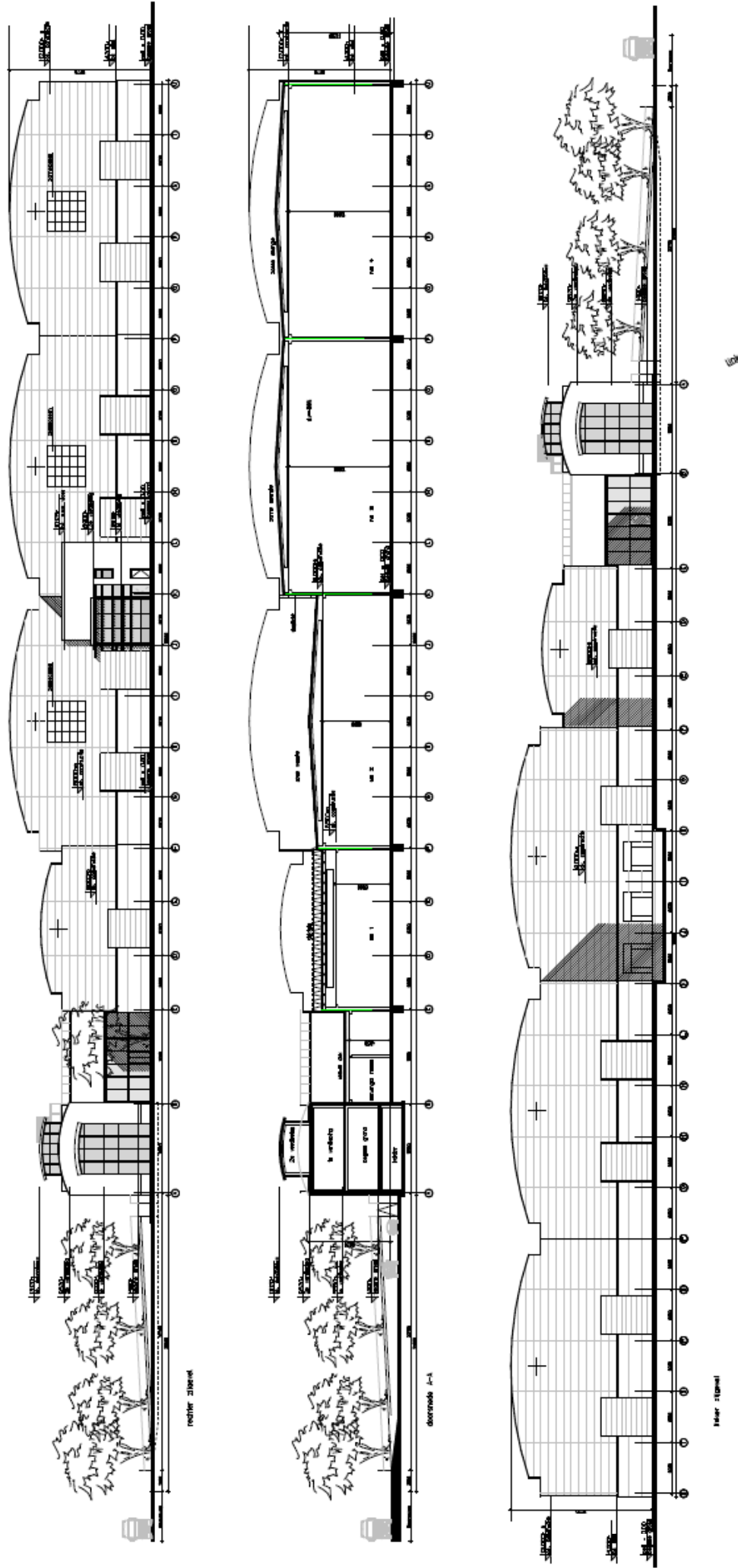
In de toekomstige situatie zal er een nieuwe loods gebouwd worden ten oosten van de bestaande loods. Het betreft een geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangstruimte met een totale oppervlakte van circa 8.300 m². De bedrijfsloods zal worden gebruikt voor de gescheiden op- en overslag van heesters en bomen. Het gedeelte van de loods ten behoeve van op- en overslag zal met een goothoogte van 14 meter worden gebouwd aangezien het bedrijf zich steeds meer specialiseert in de afzet van grotere maten. Tevens zal een gedeelte van de loods worden gebruikt als oppotruimte en voor de overwintering van bomen. De loods zal worden voorzien van drie laaddocs en een vernevelingsinstallatie, waardoor het plantmateriaal onder geconditioneerde omstandigheden kan worden opgeslagen, hetgeen de kwaliteit ten goede komt. De ontvangstruimte van ruim 200 m² zal gebruikt worden voor het geven van lezingen en kennisoverdracht aan afnemers. De bestaande loods zal gebruikt worden voor de stalling van machines en de opslag van hulpgoederen. Hierdoor zal de logistieke doorstroom van heesters en bomen fysiek worden gescheiden van het machinepark. In het toekomstige gebouw zal ook kantoorruimte geplaatst worden. Deze ruimte bevindt zich vooraan in het gebouw waarin de volledige klantontvangst, verkoop en de administratieve afhandelingen betreffende de kwekerij plaats zullen vinden.



Bouwvlak

Containerveld





Figuur: Zijaanzicht nieuwe loods

3 BELEID

3.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

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

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

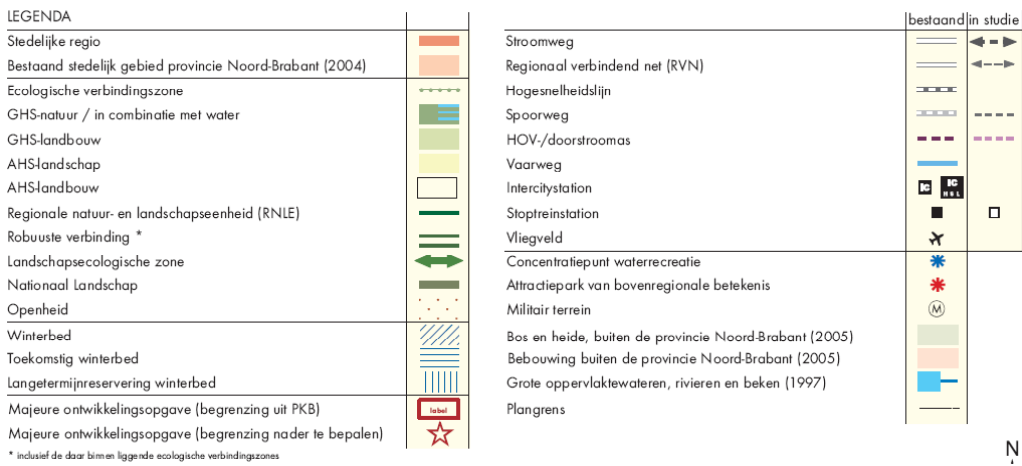
Het plangebied heeft de aanduidingen AHS-landschap, leefgebied dassen gekregen. Daarnaast ligt het gebied binnen de aanduiding openheid en aardkundig waardevol gebied.

In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.

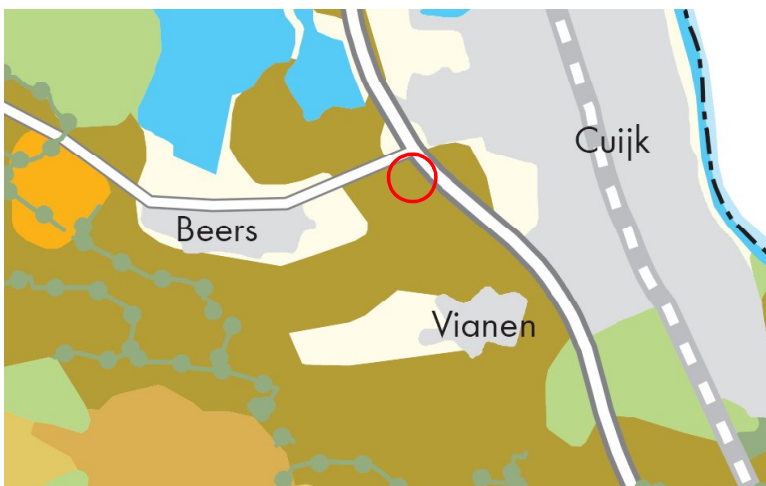
Grondgebonden agrarische bedrijven in de GHS-landbouw en de AHS-landschap mogen hun bouwblok uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 ha als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn. In de AHS-landschap zijn teeltondersteunende voorzieningen onder voorwaarden toegestaan, namelijk voor zover zij verenigbaar zijn met de natuur- en landschapskwaliteiten.



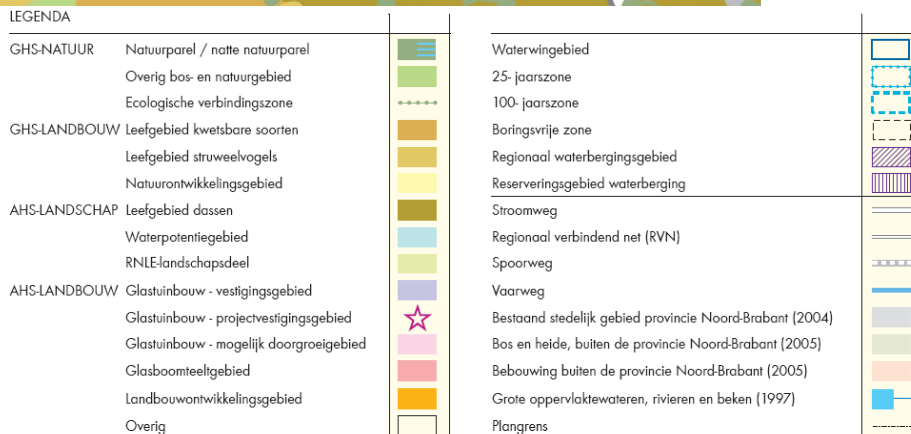
Figuur: Uitsnede Interimstructuurvisie Noord-Brabant



N



Figuur: Uitsnede Paraplunota Noord-Brabant



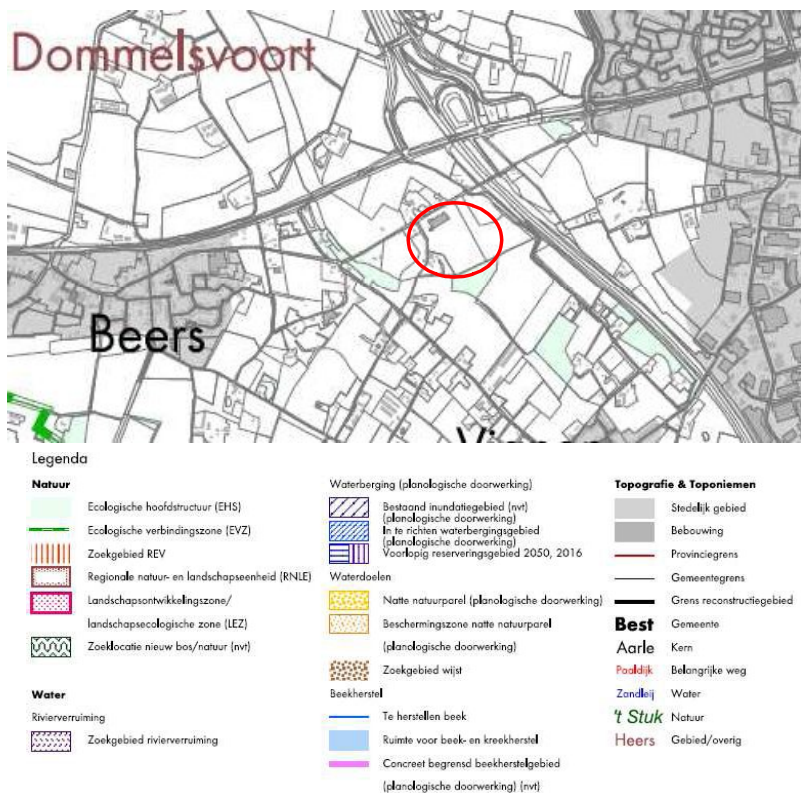
Daarnaast kunnen, overeenkomstig de beleidslijnen van paragraaf 3.1, overwegingen van cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard aanleiding zijn om het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen te beperken. In de AHS-landschap, subzone leefgebied dassen, wordt als aanvullende eis gesteld, dat de agrariër mitigerende of compenserende maatregelen treft ingeval van aantasting van het leefgebied door het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen.

Het plangebied is in de huidige situatie reeds bestemd tot containerveld. Dit zal ook in de nieuwe situatie het geval zijn. Het verschil zit in het feit dat een deel van het huidige bestemmingsvlak de bebouwing wordt uitgebreid ten koste van het vlak voor containerteelt. Voor de betreffende ontwikkeling zal derhalve ten opzichte van de huidige geldende planologische regeling geen nieuwe aantasting van het dassenleefgebied optreden. Compensatie is voor de betreffende ontwikkeling niet verplicht. Echter, ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is wel een beplantingsplan opgesteld. Hierin is beschreven hoe de betreffende ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Hierin is ook rekening gehouden met de aanwezigheid van het dassenleefgebied. Deze landschappelijke inpassing levert een versterking op van het dassenleefgebied in de omgeving.

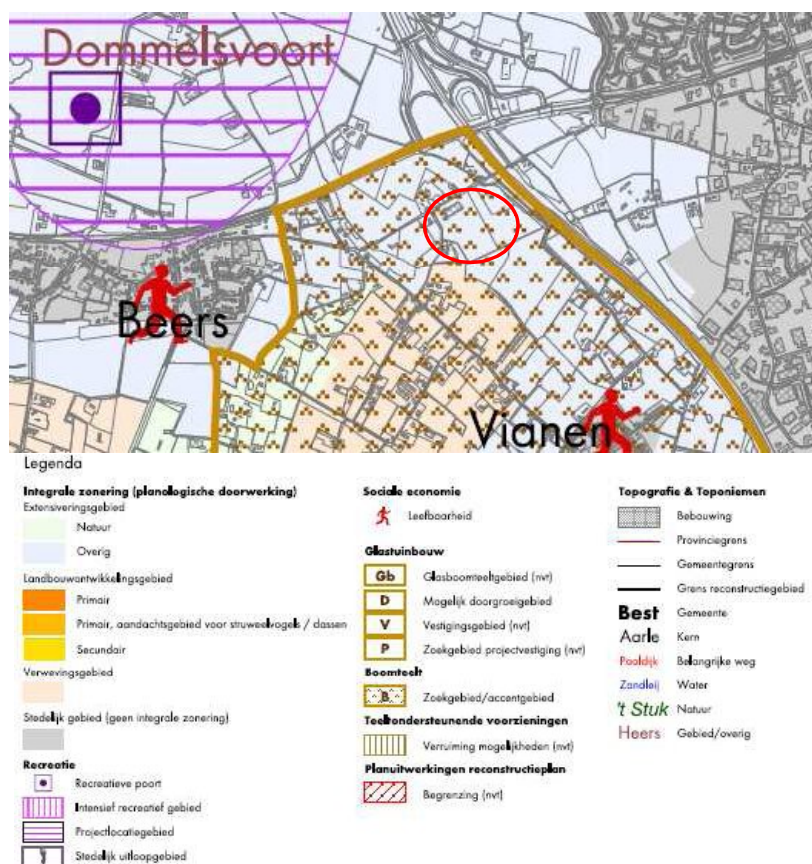
Op het provinciale schaalniveau wordt er gestreefd de schaaluitesten in het landschap zoveel mogelijk te behouden. Daartoe wordt er gestreefd naar de instandhouding van de openheid in de zee- en rivierkleigebieden. De aanduiding openheid betekent geenszins dat geen bebouwing meer is toegestaan. Het gaat erom dat de openheid op de provinciale schaal herkenbaar blijft in de betreffende gebieden.

De geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangstruimte sluit aan op de bestaande bebouwing die aanwezig is op het perceel. De openheid van de omgeving zal hierdoor niet worden aangetast.

De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief. Een streekplanafwijking is in voorliggend initiatief gerechtvaardigd. Het betreft een unieke situatie (grootste boomkweker van het Land van Cuijk) met een bedrijfseconomische noodzaak. Er zal sprake zijn van een goede landschappelijk inpassing van de voorgestane ontwikkeling. Het bedrijf bevindt zich geruime tijd ter plaatse met een geschikte ligging dichtbij de A73, waardoor de producten hun weg vinden door Europa. Het bedrijf ligt in een zoekgebied/accidentgebied boomteelt waardoor de ligging zeer passend is. Om mee te kunnen gaan in de groeiende concurrentie van de boomteelt dient het bedrijf zich te vergroten. Dit is alleen mogelijk indien er nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden voor de extra opslag van goederen bij een uitbreiding van de activiteiten.



Figuur: Plankaart 1: Omgevingskwaliteit (Reconstructieplan Peel en Maas, 2005)



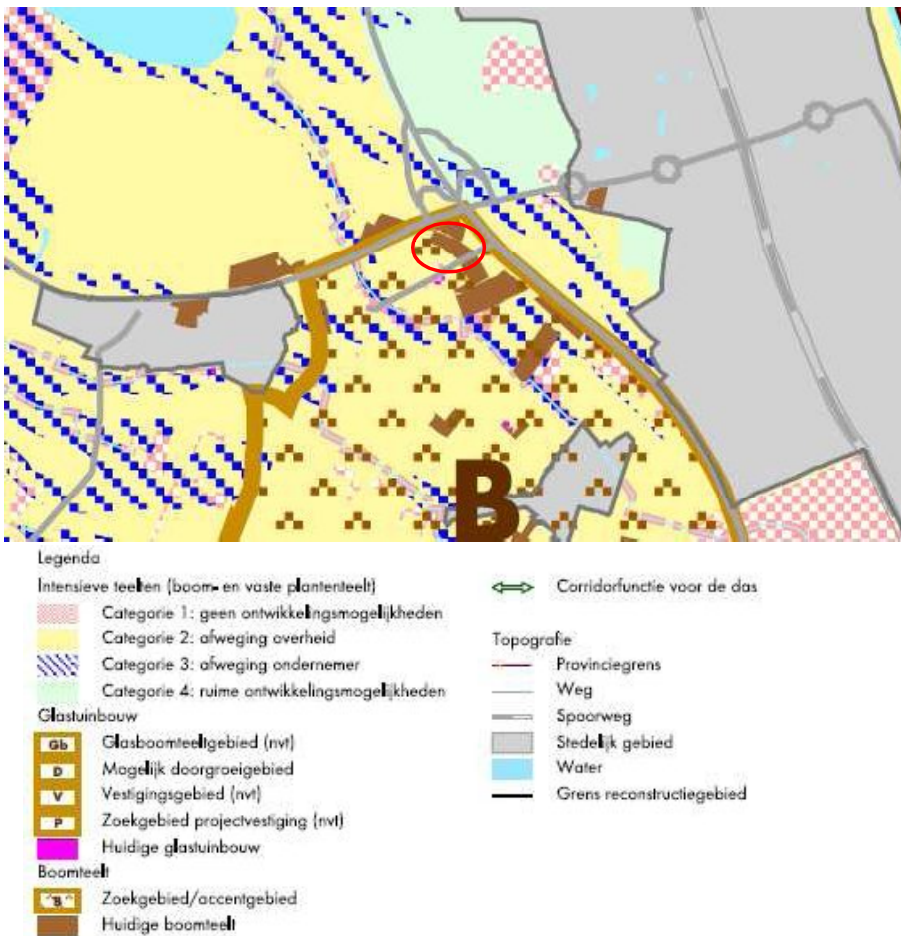
Figuur: Plankaart 2: Sociale en economische vitaliteit (Reconstructieplan Peel en Maas, 2005)

3.2 Reconstructieplan Peel en Maas

Peel en Maas heeft een sterke concentratie van boom- en vaste plantenteeltbedrijven. Boom- en vaste plantentelers krijgen steeds meer behoefte aan ondersteunende voorzieningen. Om duurzame ontwikkeling mogelijk te maken is een accentgebied boom- en vaste plantenteelt aangewezen. Het betreft globaal het gebied op de rivierterrasrug langs de Maas van Maashees tot Cuijk. Het betreft een gebied waar al van oudsher een groot aantal boom- en vaste plantenteeltbedrijven voorkomen. Dit heeft te maken met de gunstige specifieke bodemkundige kwaliteiten van het gebied. Uit onderzoek blijkt ook dat in het gebied goede kansen liggen om de bestaande samenwerkingsverbanden en kennisnetwerken te versterken. Binnen het accentgebied boom- en vaste plantenteelt is het creëren van een nieuw bouwblok voor een boom- en vaste plantenteeltbedrijf, onder voorwaarden, mogelijk. In het accentgebied boom- en vaste plantenteelt wordt ook het maximum aan hoge teeltondersteunende voorzieningen binnen het agrarisch bouwblok vrijgelaten mits de teelttechnische noodzaak is aangetoond en er geen omschakeling naar glastuinbouw plaatsvindt. De ontwikkelingsmogelijkheden voor boom- en vaste plantenteelt zijn afhankelijk van de kwaliteiten die in een specifiek gebied voorkomen.

Het initiatief bevindt zich in een 'extensiveringsgebied – overig'. Een extensiveringsgebied is volgens de Reconstructiewet een 'ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk wordt gemaakt'. Bij de extensiveringsgebieden wordt onderscheid gemaakt tussen extensiveringsgebieden met primaat natuur en overige extensiveringsgebieden. Voor de 'overige extensiveringsgebieden' blijft het huidige beschermingsniveau ten aanzien van stank gehandhaafd. De gebieden zijn begrensd door de waarden en belangen in de verschillende gebieden integraal af te wegen.

Het initiatief bevindt zich in een accentgebied boom- en vaste plantenteelt met de aanduiding huidige boomteelt.



Figuur: Plantaardige teelten (Reconstructieplan Peel en Maas, 2005)

3.3 Beleidsnota Teelt Ondersteunende Voorzieningen in de land- en tuinbouw (2007)

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn ondersteunende voorzieningen, die een onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een vollegronds tuinbouwbedrijf of boomkwekerij. TOV worden gebruikt om de bedrijfsvoering te optimaliseren. Daardoor vindt de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, zodat gezorgd kan worden voor een verbetering van de productkwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of –verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik. Het hoofddoel van de Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen is ‘ontwikkelingsruimte bieden aan ondernemers die gebruik maken van teeltondersteunende voorzieningen in die gebieden die daar geschikt voor zijn. In kwetsbare gebieden ondervinden de diverse waarden van provinciaal belang (onder andere Natuur- en landschapswaarden) een goede bescherming’.

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Er zijn permanente hoge voorzieningen en regenkapten en permanente lage voorzieningen. Deze permanente voorzieningen mogen alleen op het bouwblok worden opgericht.

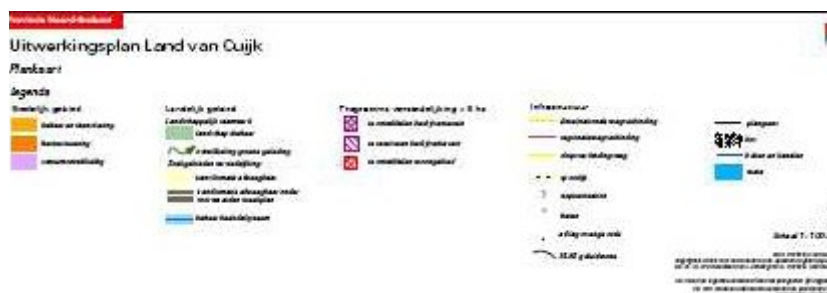
De uitstraling (ruimtelijke impact) en (economische) duurzaamheid van dit soort voorzieningen is dusdanig dat dit alleen op het bouwblok thuishoort. Verder hebben deze voorzieningen geen directe relatie met het grondgebruik, waardoor het logisch is om ze op het bouwblok te plaatsen. Als het bouwblok te klein is om de permanente teeltondersteunende voorzieningen te realiseren kan een vergroting van het bouwblok worden aangevraagd ten behoeve van de teeltondersteunende voorzieningen. In de AHS-landbouw is geen directe limiet aan de bouwblockgrootte gesteld, in de GHS en de AHS-landschap wel. De bouwblockmaatvoering is geregeld in het Interimstructuurvisie en is gekoppeld in de Interimstructuurvisie zonerings.

Het containerveld in het plangebied is een permanente teeltondersteunende voorziening. De uitbreiding is ten behoeve van de nieuw te bouwen bedrijfsloods met kantoor en ontvangstruimte.

3.4 Uitwerkingsplan Land van Cuijk 2005

De centrale doelstelling van het uitwerkingsplan is om een heldere en duidelijke ruimtelijke visie te ontwikkelen voor de gehele regio Land van Cuijk. Het is een ruimtelijk plan op regionale schaal, dat zowel een kader vormt voor de toetsing van gemeentelijke plannen als een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit plan is mede gebaseerd op een groot aantal bestaande beleidsdocumenten. Met betrekking tot landschap zijn er aspecten/elementen toegevoegd aan het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Het plangebied valt binnen de aanduiding "transformatie afweegbaar onder voorwaarden Streekplan". In deze gebieden is transformatie van functie en inrichting alleen afweegbaar indien voldaan is aan randvoorwaarden.



Figuur: uitsnede Uitwerkingsplan Land van Cuijk

3.5 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld door de raad van de gemeente Cuijk in juni 1998. Het buitengebied van de gemeente Cuijk, na de gemeentelijke herindeling die in 1994 zijn beslag heeft gekregen, de buitengebieden van de voormalige gemeenten Haps, Cuijk en St. Agatha en Beers. De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'AL' ('agrarisch gebied met landschappelijke waarde'). Het plangebied bestaat uit drie bouwblokken, namelijk twee gekoppelde bouwblokken met woning (I) en een bouwblok zonder woning ZW (II) en een bouwblok met de aanduiding containerveld.

De landbouw vervult een belangrijke functie als beheerder van het landelijk gebied en als motor voor de regionale economie en de leefbaarheid op het platteland. Er bestaat behoefte aan een (aangepaste) duurzame buitengebiedstructuur die rekening houdt met ontwikkelingspotenties van zowel de landbouw, de natuur als de recreatie. Het plangebied valt in de ruimtelijke opbouw onder de half open gebieden. Bij het onderscheid tussen verschillende gebieden wordt uitgegaan van de mate van voorkomen van ruimtebepalende elementen en de maat en vorm van de open ruimten zelf. De half-open gebieden, gevormd door bebouwing en landschapselementen, kunnen deels worden verdicht ten behoeve van versterking van de contrastwerking ten opzichte van open ruimten. De waardering als halfopen gebied stoelt op de aanwezigheid van duidelijk herkenbare vestigingslijnen en agrarisch gebruik dat een verdicht beeld oplevert zoals boomteelt. Beplanting kan vooral als lijnvormig element worden toegevoegd.

De belangrijkste bestemming die inspeelt op het agrarisch ontwikkelingsperspectief is 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde': de gronden binnen de op de plankaart als zodanig begrensde gebieden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, behoudens boomkwekerijen in de als open te houden aangewezen gebieden en voor behoud van landschappelijke en aardkundige waarden. Binnen deze gebieden staat de landbouw centraal en dient een verdere ontwikkeling en productvariatie van de agrarische bedrijvigheid tot de mogelijkheden te behoren.

De boomkwekerijen zijn in Cuijk aanwezig, echter niet in grote getallen. Cuijk ligt dichtbij het concentratiegebied van Boxmeer. De aanwezige bedrijven zijn groter dan het landelijk gemiddelde. De ondernemer moet voldoende ruimte en armslag hebben om zijn bedrijf te ontwikkelen, uit te breiden en zonnodig om te schakelen naar perspectief biedende sectoren. Dat betekent ontwikkelingsruimte voor de bedrijven, flexibiliteit in grondgebruik en mogelijkheden voor hervestiging en nieuwvestiging. Ebben Boomkwekers is ook een van de grootste boomkwekers van Europa en daarmee ook in het Land van Cuijk.



Figuur: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan



Figuur: Uitsnede nieuwe plankaart

4 PLANASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele aspecten van het project op zich zelf en/of in zijn omgeving. De aspecten zijn:

- milieu (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid – geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit);
- water;
- flora en fauna;
- cultuurhistorie/archeologie;
- Advies AAB.

4.1 Flora en fauna

Inleiding

Ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling in relatie tot het Dassenleefgebied uit de provinciale Interimstructuurvisie wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

Ruimtelijke plannen dienen daarnaast te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name 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. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

Algemeen

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Cuijk en bestaat uit agrarische bebouwing met een omliggende boomkwekerij. Er is geen sprake van beschermde natuurgebieden in de directe omgeving van het plangebied. Er kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. In dat kader heeft voor voorliggend plan een eerste verkenning van natuurwaarden plaatsgevonden.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de bouw van een geconditioneerde bedrijfloods met kantoorruimte en ontvangstruimte nabij de reeds aanwezige bebouwing. Ter plaatse van de bouwlocatie staat geen structurele beplanting of bebouwing. Met uitzondering van de das zijn effecten op beschermde soorten dan ook grotendeels uit te sluiten. Eventuele belemmeringen zijn dus beperkt tot de effecten op de das.

Das

Uit het streekplan blijkt dat het plangebied in (overigens vrij globaal begrensde) actueel dassenleefgebied ligt. Ook uit verspreidingskaarten blijken in de omgeving van het plangebied dassenburchten te zijn.

De Gemeente Cuijk heeft in 2003 een integrale dassennota opgesteld. In de notitie wordt een visie gegeven voor een duurzaam evenwicht tussen de dassenpopulatie en (stedelijke) ontwikkelingen. Uit de nota blijkt het plangebied binnen het mogelijke territorium van twee burchten te liggen (Burcht Flierenhof en Burcht Dommelsvoort). Het is de bedoeling om Burcht Dommelsvoort op termijn te verplaatsen naar het Gasselse Broek. In de nota komt naar voren dat de locatie in een gebied is gelokaliseerd waar (stedelijke) verdichting is beoogd.

Het leefgebied van de dassen tussen Vianen en Beers ligt daarnaast wel onder druk. Met name ten zuiden van Vianen is een versterking van het dassenleefgebied gelokaliseerd.

Effecten op de das zijn beperkt tot effecten op foerageergebied en versnippering van het leefgebied.

Vanuit de Flora- en faunawet is foerageergebied alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. Het plangebied is momenteel van marginaal belang als foerageergebied. De nabije ligging van de weg, de omvang van de ontwikkeling en het huidige grondgebruik maken het onwaarschijnlijk dat de voorgestane ontwikkelingen invloed hebben op de functionaliteit van de nabije burchtlocaties. Dit neemt niet weg dat het foerageergebied in de regio sterk onder druk staat. Het geniet derhalve wel de sterke aanbeveling om ook deze marginale aantasting te compenseren. Dit kan middels de aanleg van landschapselementen en het versterken van de samenhang tussen de bestaande landschapselementen.

De bouw van een geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangstruimte langs de weg zal naar verwachting geen vergroting van de versnippering van het leefgebied opleveren. De loods wordt naast de bestaande bebouwing gerealiseerd en bestrijkt een beperkt oppervlak. De Beerseweg en met name de Provincialeweg zorgen voor een barrière in het leefgebied, waardoor de toevoeging van een bedrijfsloods geen extra versnippering oplevert.

Hierbij mag dan ook worden aangenomen dat gezien de aard en omvang van de voorgestane ontwikkeling en de afstand ten opzichte van de dassenburchten geen belemmeringen te verwachten zijn vanuit de Flora- en faunawet. Dit neemt niet weg dat er mogelijk wel compensatie gewenst is vanuit het Streekplan en de aanwijzing als AHS-Dassenleefgebied. Compensatie kan gebeuren in de vorm van de aanleg van een houtwal of houtsingel. Er dient een beplantingsplan ingediend te worden. Dit beplantingsplan is als bijlage bij het plan opgenomen.

Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een beplantingsplan opgesteld. Hierin is beschreven hoe de betreffende ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Deze inpassing levert ook een versterking op van het dassenleefgebied in de omgeving.

4.2 Water

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

De gemeente Cuijk is momenteel bezig met het opstellen van het 'Waterplan Land van Cuijk' samen met de volgende gemeenten: Boxmeer, Grave, Mill en St. Hubert en St. Anthonis. In dit waterplan staan de maatregelen voor al het aanwezige water in de gemeenten.

Het initiatief betreft de oprichting van een geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangstruimte ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf (boomkwekerij). De locatie (inclusief nieuwe verharding) heeft een omvang van circa 6,35 ha. De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van 3.145 m² met circa 43.701 m² aan parkeerplaatsen en containerveld. De nieuwe loods krijgt een oppervlakte van 9.367 m² (totaal verhard oppervlak inclusief parkeerplaatsen etc. is circa 16.664 m²). De locatie van de nieuwe loods bestaat op het moment uit landbouwgrond. Door realisatie van de loods zal het verhard oppervlak derhalve toenemen.

Het plangebied bevindt zich op oude kleigronden en heeft grondwatertrap VIII (GHG >140 en GLG >160). Op de waterkansencarten van Waterschap Aa en Maas is te zien dat voor het plangebied weinig maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen aangezien de GHG dieper ligt dan 70 cm. Verder is er ook een deelfunctie water voor de AHS-landschap.

1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Het plangebied levert vuilwater op in de vorm van afvalwater. Het vuil water wordt in principe geloosd op de aanwezige riolering. Het stelsel is voldoende van omvang om deze uitbreiding en de daarmee gepaarde gaande toename aan afvalwater te kunnen verwerken. Infiltratie van schoon hemelwater in het plangebied is goed mogelijk. Binnen het plangebied is hier in voldoende mate ruimte voor aanwezig. Hemelwater afkomstig van het dak van de loods kan ondergronds infiltreren. Hemelwater afkomstig van de terreinverharding kan op dezelfde wijze ondergronds infiltreren. In de omgeving is een sloot aanwezig waarop het hemelwater eventueel geloosd kan worden. Indien de sloot niet groot genoeg is voor de benodigde berging kan een retentiemogelijkheid aangelegd worden, bijvoorbeeld in de vorm van een wadi.

2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particulieren woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Gezien de omvang van het initiatief (1 loods) ligt de toepassing van hergebruik niet voor de hand. Infiltratie van schoon hemelwater in het plangebied is dankzij de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van dieper van 70 cm –mv mogelijk. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor ondergrondse infiltratie aanwezig en er zal een retentiemogelijkheid aangelegd worden.

3 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 10 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043 m. Afhankelijk van de infiltratiemogelijkheden kan het ruimtebeslag minder zijn.

Een berekening van de bergingscapaciteit is uitgevoerd door het waterschap (zie bijlage). Hieruit blijkt dat een bergingscapaciteit benodigd is van ten minste 847 m³.

4 Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

Dit aspect is niet van toepassing.

5 Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken.

Meervoudig ruimtegebruik is niet van toepassing.

6 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieubelast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Bij de aanleg van de loods en de terreinverharding wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de beleidsmatige uitgangsprincipes van Waterschap Aa en Maas.

Deze waterparagraaf is voor een reactie door de gemeente toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft positief gereageerd op 7 oktober 2008. De reacties zijn verwerkt in deze paragraaf.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Over een deel van het plangebied is een zogenaamde molenbiotoop gelegen. De nieuw op te richten bebouwing komt echter buiten de molenbiotoop te liggen en vormt geen belemmering voor de molenbiotoop. Daarnaast heeft de Molen De Hoop aan de Verlengde Molenstraat 1 geen wieken meer en heeft het zijn functie verloren. Alleen de bebouwing van de molen is nog aanwezig. Op onderstaande kaart is de molenbiotoop nog te zien die over het plangebied valt. In de huidige situatie is deze molen echter verdwenen en is er geen sprake meer van een molenbiotoop. Deze is niet planologisch relevant.

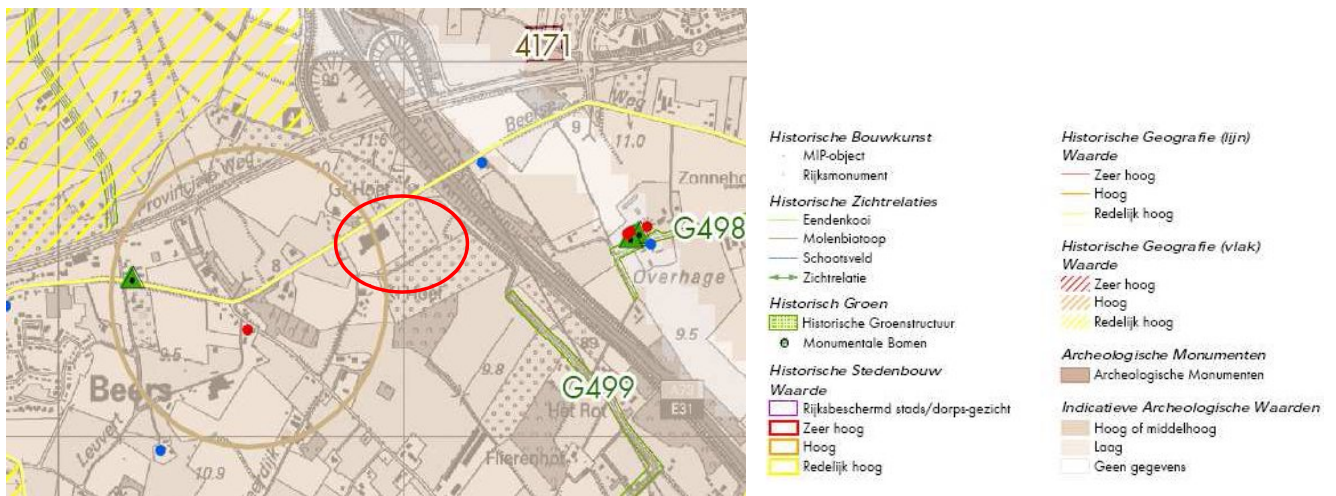
Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant (2006) heeft een groot deel van het plangebied een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie onderstaand figuur). In deze gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

Bij de oprichting van de geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangstruimte bestaat de mogelijkheid dat mogelijke aanwezige archeologische waarden verstoord/geroerd kunnen worden. Een inventariserend archeologische vooronderzoek is derhalve nodig. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden door Archeodienst Gelderland, april 2009 (projectnummer 33447). Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Uit het bureauonderzoek¹ is gebleken dat er een hoge archeologische trefkans voor alle perioden voor het plangebied van toepassing is. Het initiatiefnemer heeft aangegeven dat het terrein sterk geroerd is in het verleden in het kader van bodemverbetering. De kans dat er archeologische waarden in het zavelpakket aanwezig zijn is daarmee zeer klein geworden. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem tot aan de natuurlijke zandafzettingen is geëgaliseerd en afgegraven. Vervolgens is het terrein opgehoogd. Er zijn een aantal archeologische indicatoren aangetroffen. Deze indicatoren bevinden zich niet meer in situ maar in het ophogingspakket. Er zijn verder geen aanwijzingen dat er in de terrasafzettingen nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn. Derhalve is de kans dat er bij toekomstige graafwerkzaamheden archeologische waarden verloren gaan verwaarloosbaar klein wordt geacht. Een vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

¹ Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Boomkwekerij Ebben, Cuijk, Archeodienst Gelderland, projectnummer 33447, 28 april 2009.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant 2006

4.4 Externe veiligheid

Het bedrijf bevindt zich op korte afstand van de rijksweg A73. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er zijn geen andere risicovolle activiteiten nabij het bedrijf aanwezig. De wijziging van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat het aantal aanwezige personen binnen het invloeds-/afwegingsgebied van het groepsrisico van de A73 kan toenemen. In de huidige situatie is een bedrijfshal en kantoorgebouw aanwezig op circa 250 m van het midden van de snelweg. Op circa 115-140 m wordt de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt. Er wordt in het gebouw een uitzichtspunt gecreëerd. Het kantoorgebouw ligt buiten het aandachtsgebied van de snelweg. OP het bedrijf zijn (in het hoogseizoen) circa 50 m werknemers aanwezig waarvan circa 25 werknemers in het kantoorgebouw dat buiten het afwegingsgebied (200 m) is gelegen. Als gevolg van de uitbreidingsplannen komen circa 8 nieuwe medewerkers op het kantoorgebouw te werken. Maximaal 4x per jaar worden circa 200 gasten ontvangen gedurende 1 dagdeel. Uit onderzoek blijkt dat op de A73 een zeer beperkt aantal transporten van toxische gassen plaatsvonden. Wel vindt frequent transport van brandbare vloeistoffen en gassen (zoals benzine en lpg) over deze weg plaats. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden vooralsnog gezien als kwetsbare object (overeenkomstig de definitie van de Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, 1996). Op grond van de beperkte aantal transporten met gevaarlijke stoffen over de A73 kan worden gesteld dat het transport gevaarlijke stoffen niet leidt tot een PR 10^{-6} -contour buiten de rijksweg. De dichtheid van bewoning in de nabijheid van het bedrijf is zeer beperkt. Het wordt ingeschat dat het groepsrisico langs de A73 ter hoogte van de planlocatie een ruime onderschrijding van de oriëntatiewaarde te zien geeft. De medewerkers van de boomkwekerij zijn over het algemeen zeer mobiel en zelfredzaam. Bij een eventueel incident op de A73 zijn er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden uit de richting van de rijksweg. De Regionale brandweer heeft advies uitgebracht en is met de lokale brandweer besproken. Het groepsrisico na wijziging van het bestemmingsplan wordt acceptabel gevonden.

Tabel: frequentie vervoer gevaarlijke stoffen A73

Telpunt/ Stofcategorie en voorbeeld- stof	LF1 (bijv. diesel)	LF2 (benzi- ne)	LT1 (acryln- tril)	LT2 (propyl- amine)	GF1 (ethy- leen- oxide)	GF2 (butaan)	GF3 (lpg)	GT3 (ammoni- ak)	GT4	GT5 (chloor)
A73 Malden – Haps	1.193	1.950	160	258	101	34	945	20	0	0
A73 Haps - Mal- den	4.272	4.382	216	692	95	0	1.229	19	0	0
A73 Haps - Rijkevoort	3.612	3.174	307	419	65	129	680	13	32	32
A73 Rijkevoort - Haps	2.817	5.838	320	378	64	0	1.280	13	32	0

Jaarintensiteiten vervoer gevaarlijke stoffen over de weg (aantal tankwagens) per rijstrook

Bron: Tellingen vervoer gevaarlijke stoffen op de weg 2006 & 2007 AVV

Opmerkingen: Stofcategorieën LF3, LF4, GF1, LT 3, LT4, LT5, LT6, GF2, GT0, GT1, GT2 en GT6 worden niet getransporteerd op de genoemde wegvakken en zijn uit het overzicht gelaten.

4.5 Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van een locatie inzichtelijk worden gemaakt. Het betreft de oprichting van een geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangstruimte. Het bodemloket laat zien dat er geen verdachte gebieden zijn binnen het plangebied.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied². Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van licht verhoogde concentraties aan chloordaan en heptachloor-epoxide in de bovengrond. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan cadmium, nikkel, zink en naftaleen aangetroffen. Deze waarden overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt en op basis van de resultaten van het onderzoeken zijn er geen bezwaren tegen de geplande werkzaamheden.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

² Verkennend bodemonderzoek aan de Beerseweg 45 te Cuijk, MOS Grondmechanica b.v., rapport nummer R5003309-RH_1, 9 april 2009.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De beoogde ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bedrijf. Het initiatief behoort niet tot een categorie die in ieder geval als 'niet in betekende mate' is aangemerkt. De uitbreiding is echter zodanig kleinschalig dat de verkeersaantrekkende werking ervan minimaal is. Ook de inrichting zelf heeft geen uitstoot die invloed heeft op de luchtkwaliteit. Het initiatief draagt hierdoor niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van een nieuwe woning binnen de zone van een weg. Uitzondering daarop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Het betreft hier de oprichting van een geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangstruimte. Hierdoor zullen er geen gevolgen zijn vanuit het aspect geluid op het initiatief. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich woningen. Het bedrijf heeft een hindercirkel vanwege de werkzaamheden die er worden uitgevoerd. Door de vergroting van het bouwblok ten behoeve van de bebouwing zal er een grotere hindercirkel om het bouwblok komen te liggen. Echter, door de ligging van de nieuwe bebouwing zal de hindercirkel richting de A73 komen te liggen. Hierdoor zal de belasting van de hindercirkel op omliggende objecten niet onevenredig toenemen en zal er niet tot nauwelijks extra overlast plaatsvinden. De milieuhygiënische situatie wijzigt daarom als gevolg van het initiatief niet.

5 AFWEGING

Beleidskader

De voorgestane ontwikkeling past inhoudelijk binnen het gemeentelijk beleid met uitzondering van het bestemmingsplan. Het verschil zit in het feit dat een deel van het huidige bestemmingsvlak de bebouwing wordt uitgebreid ten koste van het vlak voor containerteelt (TOV).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw bestemmingsplan met passende regeling voor de totale nieuwe situatie van het bedrijf Ebben Boomkwekers.

Het Reconstructieplan vormt geen bezwaar voor het initiatief. Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Interimstructuurvisie en Paraplunota. Er is sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid. Voor de betreffende ontwikkeling zal derhalve ten opzichte van de huidige geldende planologische regeling geen nieuwe aantasting van het dassenleefgebied optreden. Door de unieke situatie, de bedrijfsvoering en een goede inpassing in de omgeving wordt het initiatief als gerechtvaardigd gezien. De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief. De AAB heeft ook positief gereageerd op het initiatief. De AAB heeft geconcludeerd dat de gevraagde uitbreiding uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de bedrijfsvoering. Deze verdere ontwikkeling vanuit één bedrijfslocatie aan de Beerseweg 45 te Cuijk heeft een significant meerwaarde vanuit de optiek van bedrijfsvoering.

Natuur, landschap, water en milieu

Het betreft een unieke situatie (een van de grootste boomkwekers in Europa en daarmee in het van het Land van Cuijk) met een bedrijfseconomische noodzaak. Er is sprake van een goede landschappelijk inpassing. Het bedrijf bevindt zich geruime tijd ter plaatse met een geschikte ligging dichtbij de A73 waardoor de producten makkelijk door het land vervoerd kunnen worden. Het bedrijf ligt in een zoekgebied/accentsgebied boomteelt waardoor de ligging zeer passend is. Om mee te kunnen gaan in de groeiende concurrentie van de boomteelt dient het bedrijf zich te vergroten. Dit is alleen mogelijk indien er nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden voor de extra opslag van goederen bij een uitbreiding van de activiteiten alsook om de bedrijfsactiviteiten te kunnen regelen (kantoorruimte).

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een beplantingsplan opgesteld. Hierin is beschreven hoe de betreffende ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Deze inpassing levert ook een versterking op voor de aanwezige waarden.

Vanuit het oogpunt van natuur en landschap (waaronder archeologie) en ook water en milieu, brengt het initiatief geen problemen met zich mee. De aanwezige waarden zullen niet worden aangetast.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de eisen vanuit beleid en planologie. Er zijn geen belemmeringen te verwachten voor het initiatief.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

Voor het plangebied is een agrarische bestemming opgenomen te weten 'Agrarisch – Bometeelt'. In het plangebied zijn geen noemenswaardige landschaps- en/of natuurwaarden aanwezig.

Het containerveld is vastgelegd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' (sa-cv). De permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van een containerveld zijn binnen het op de verbeelding aangeduide gebied toegestaan. Het betreft een verkleining van het gebied uit het nog vigerende oude bestemmingsplan.

De nieuwe geconditioneerde bedrijfsloods met kantoorruimte en ontvangstruimte en de bestaande bebouwing zijn voorzien van een bouwvlak binnen de bestemming agrarisch. De voorgestane activiteiten zijn hierbinnen mogelijk. Op de verbeelding zijn de toegestane maximale goot- en bouwhoogte in een matrixsymbool opgenomen.

De bedrijfswoning heeft een eigen bouwvlak gekregen met een aanduiding 'bedrijfswoning'. Hierbinnen is een bedrijfswoning van 750 m³ toegestaan en 80 m² aan bijgebouwen.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Er is sprake van een particulier initiatief. Er zullen voor de gemeente geen kosten aan de ontwikkeling verbonden zijn.

8 PROCEDURE

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 2005 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, Beerseweg 45, Ebben Boomkwekers' met ingang van 24 september 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- VROM Inspectie Regio Zuid t.a.v. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven;
- Waterschap Aa en Maas Afdeling integraal beleid te 's-Hertogenbosch;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch;
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

De VROM Inspectie en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben inhoudelijke geen opmerkingen gemaakt.

Rijkswaterstaat Noord-Brabant adviseert om op de plankaart en in de regels een bebouwingsvrije zone van 50 m en een overlegzone van 75 m (beide gemeten vanaf de rand van de verharding van de A73) op te nemen. De gevraagde zone valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De opmerking zal worden betrokken bij de verdere ontwikkeling van bestemmingsplan Buitengebied.

Het Waterschap Aa en Maas adviseert de toelichting aan te passen aan de nieuwe norm extreme neerslagsituatie T=10.

De toelichting wordt aangepast conform het advies van het Waterschap Aa en Maas. In paragraaf 4.2.3 wordt de nieuwe norm extreme neerslagsituatie T=10 gehanteerd.

Het eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk, Beerseweg 45, Ebben Boomkwekers' is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Bijlage 1

Overzicht bergingscapaciteit berekening Waterschap Aa en Maas

Bijlage 2

AAB Advies

Bijlage 3

Beplantingsplan

Bijlage 4

Archeologisch onderzoek

Bijlage 5

Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg