

1.	INLEIDING	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Zorgvuldige toetsing	3
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.	BELEIDSKADER.....	4
2.1.	Rijksniveau	4
2.2.	Provinciaal niveau	5
3.	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	11
3.1.	Cultuurhistorie en archeologie	11
3.2.	Stedenbouwkundig en landschappelijk patroon.....	12
3.3.	Milieukundige situatie	13
3.4.	Natuur.....	14
3.5.	Functies	15
4.	INITIATIEF	16
5.	WATERPARAGRAAF	17
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	22
6.1.	Doelstellingen en planopzet	22
6.2.	Indeling	22
6.3.	Bebouwing.....	22
6.4.	Artikelgewijze bespreking.....	23

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend plan dient de functieverandering van het agrarische bedrijf aan de Lokkantseweg 3 te Haps naar twee burgerwoningen met bijgebouwen planologisch mogelijk te maken (figuur 1).



Lokkantseweg vanuit westelijke richting. Het plangebied bevindt zich links van de weg.



Voormalige bedrijfswoning



Langdeelschuur.



Figuur 1: situering plangebied in rode cirkel

Momenteel zijn de agrarische activiteiten gestaakt en is sprake van leegstand. De boerderij komt door haar cultuurhistorische waarde in aanmerking voor woningsplitsing. Het betreft een langgevelboerderij uit ca. 1910. De schuur is een langdeelschuur onder een schilddak. Het splitsen van de boerderij mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van de boerderij. De woning is een typisch boerderijgebouw (voormalige bedrijfswoning en bedrijfsruimten in één bouwmassa). Het boerderijgebouw heeft een historisch waardevolle uitstraling.

Op het perceel bevindt zich tevens een schuur. Deze schuur versterkt de waardevolle bestaande uitstraling. Het is hierom belangrijk dat deze schuur in stand gehouden wordt. Verder bevindt zich op het erf een monumentale boom.

1.2. Zorgvuldige toetsing

Het principeverzoek voldoet aan alle voorwaarden van de voorschriften voor het verlenen van medewerking aan de wijzigingsbevoegdheid Ex artikel 11 WRO uit de partiële herziening 2005 bestemmingsplannen *Beerse Overlaat*, *Buitengebied Cuijk 1998*, *Buitengebied Haps*, behalve de voorwaarden met betrekking tot de bepalingen ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de schuur, vanwege zijn historische waarde, behouden moet worden. Dit blijkt uit het bestemmingsplan *Buitengebied Haps*, waar de woning en de schuur al de aanduiding “cwb” hebben. Dit betekent dat van de bebouwing de cultuurhistorisch waardevolle verschijningsvorm niet wezenlijk mag worden aangetast.



De cultuurhistorisch waardevolle schuur

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het erf, de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsruimten, aan de Lokkantseweg 3 te Haps (figuur 2).



Figuur 2: luchtfoto plangebied

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksniveau

Uiteraard is voor de functieverandering van het agrarisch bedrijf naar burgerwoningen geen specifiek beleid geformuleerd op rijksniveau. Wel voegt het plan zich naar meer algemene beleidsuitgangspunten op het gebied van bijvoorbeeld behoud van cultuurhistorische waarden. De op rijksniveau vastgelegde watertoets is ook onderdeel van dit plan. Daarmee samenhangend beleid, en maatregelen zijn in een aparte waterparagraaf beschreven.

Nota Ruimte

Het kabinet heeft deel 3 van de pkb Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) - na overleg met de mede-overheden en andere relevante partijen – op 27 april 2004 aan de Tweede Kamer aangeboden. In relatie tot voorliggend initiatief, bevat de Nota Ruimte de volgende hoofddoelstellingen: een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden).

In de inleiding van hoofdstuk 3 is in paragraaf 1.7. "Ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied" de volgende beleidslijn geformuleerd:

“Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om deze te vergroten, wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging”.

Nota Belvédère

Centraal staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke veranderingen. Geen restrictief beleid, maar het aanwijzen van gebieden met cultuurhistorische potenties. Het beleid uit *Belvédère* is meegenomen in de Nota Ruimte. Ook actuele en recente ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting worden betrokken bij de gebiedsuitwerkingen. Deze ontwikkelingen zijn namelijk naar verloop van tijd zelf deel van het cultureel erfgoed.

2.2. Provinciaal niveau

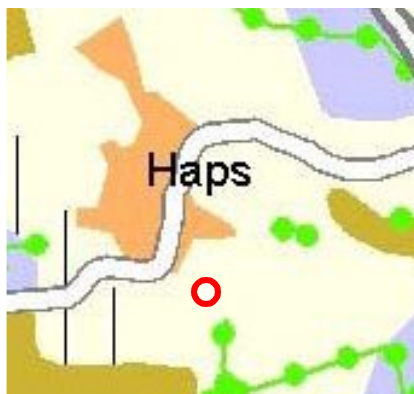
Streekplan

In het streekplan *Brabant in Balans (2002)* zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. Het streekplan hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar:

- Meer aandacht voor de onderste lagen
- Zuinig ruimtegebruik
- Concentratie van verstedelijking
- Zonering van het landelijk gebied
- Grensoverschrijdend denken en handelen

De zonering van het landelijk gebied is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het landelijk gebied, zoals landbouw, natuur en recreatie. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

Het gebied ligt in de agrarische hoofdstructuur-landbouw (figuur 3). Deze zone omvat de meest pure landbouwproductiegebieden waar landbouw de hoofdfunctie vormt, en de ruimte krijgt zich te ontwikkelen.



Figuur 3: situering plangebied in de AHS-landbouw. Uitsnede ruimtelijke hoofdstructuur streekplan 2002

In het kader van het project *'Revitalisering Landelijk Gebied'* ontstaat de komende jaren een grote behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Veel agrarische bedrijven die beëindigd worden, liggen echter op locaties in het buitengebied, waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd, omdat ze ongeschikt zijn voor blijvend agrarisch gebruik of om andere redenen. Voor deze locaties geldt als uitgangspunt dat niet aan het buitengebied gebonden activiteiten en daarmee gepaard gaande bebouwing worden geweerd, tenzij het gewenst is om waardevolle bebouwing middels functiewijziging te behouden.

Het opheffen van de agrarische bedrijfsbestemming op onderhavige locatie en hergebruik van de waardevolle bebouwing voor burgerbewoning past binnen het provinciaal beleid, aangezien het niet reëel is dat op de bestaande locatie nog een volwaardig agrarisch bedrijf voortgezet kan worden.

Partiële herziening van het Streekplan (3 december 2004)

De splitsingsmogelijkheid van boerderijgebouwen is in de partiële herziening verduidelijkt, met name door het bijvoeglijk naamwoord 'beeldbepalend' te doen vervallen. Het gaat hier om de regeling van splitsing van boerderijen (boerderijgebouwen) waarbij een burgerwoning wordt toegevoegd. Het woord 'beeldbepalend' suggereert een beperking van de splitsingsmogelijkheid, terwijl dit niet de bedoeling is, omdat boerderij(gebouwen) per definitie beeldbepalend zijn. Immers, een boerderij of een boerderijgebouw kan worden omschreven als een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen bedrijfsruimten welke samen een geïntegreerde eenheid vormen. Het begrip geïntegreerde eenheid vindt zijn oorsprong met name in de bouwkenmerk van de oude Brabantse boerderijtypes waarbij de totale bouwmassa is opgedeeld in een woon- en stalgedeelte. Voorbeelden van oude Brabantse boerderijtypes zijn: de langgevelboerderij, de kop-rompboerderij en de krukboerderij. Onderhavige woonboerderij voldoet aan de criteria voor splitsing. De boerderij in het plangebied is een langgevelboerderij (zie paragraaf 1.1).

Al dan niet gesplitste boerderij(gebouwen) dienen om cultuurhistorische redenen zoveel mogelijk planologisch te worden beschermd door middel van adequate bestemmingsplanvoorschriften. Op basis van deze mogelijkheid is de omvorming van de stal tot woning onder voorwaarden mogelijk.

Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (2004)

De nota Buitengebied in ontwikkeling schetst, voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken, ruimtelijke kaders. Met deze beleidsnota hebben Gedeputeerde Staten (GS) invulling gegeven aan de wens vanuit de praktijk om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor de ruimte te geven.

Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

Op een drietal aspecten wordt ruimte geboden:

- Hergebruiksmogelijkheden van Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties;
- Verruiming van de hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied (buiten de bebouwingsconcentraties). Dit is met name gericht op het bieden van meer mogelijkheden voor recreatie, opslag en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit¹.
- Duidelijk beleid ten aanzien van paardenhouderijen, verbrede landbouw en nevenfuncties

Doelstelling bij de ontwikkelingsmogelijkheden is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit².

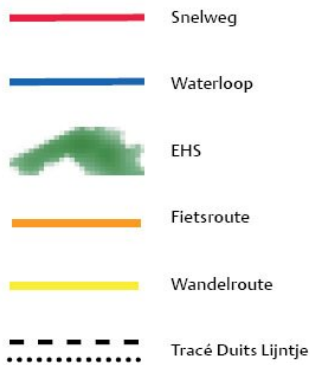
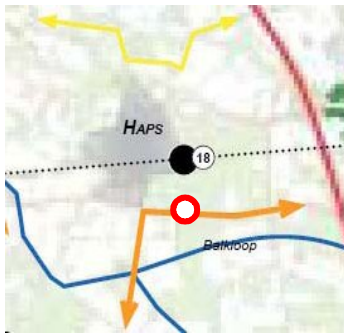
Ondanks de ontwikkelingsmogelijkheden voor hergebruik die dit beleid biedt, zijn GS van mening dat sanering van niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, prioriteit heeft.

Gelet op het streven om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing³ te behouden, is het, in afwijking van de beleidslijn dat er geen burgerwoningen aan het buitengebied mogen worden toegevoegd, toegestaan cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing voor wonen te benutten. Uitgangspunt hierbij is dat er slechts één woonfunctie binnen de bebouwing mogelijk is. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen over te gaan. Omzetting naar een woonfunctie is alleen mogelijk indien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd, de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing.

¹ Cultuurhistorisch waardevol: de als zodanig aangeduide waarden opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), alsmede gemeentelijke- en rijksmonumenten en de in de vigerende bestemmingsplannen aangeduide beeldbepalende panden

² Ruimtelijke kwaliteit: het behoud en de versterking van de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten, maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

³ De cultuurhistorisch waardevolle boerderijen inclusief opstallen verdwijnen in een rap tempo. Het onderzoeksrapport "Historische Boerderijen in Nederland" heeft uitgewezen dat Noord-Brabant in landelijk verband, wat behoud van het ruraal erfgoed betreft, zeer slecht scoort: in de afgelopen 15 jaar is 38% van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen vernietigd tegenover een landelijk cijfer van 18%. Daarnaast is in de provincie Noord-Brabant 22% van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen onherstelbaar verminkt. Als aan dit proces geen halt wordt toegeroepen verliest de provincie belangrijke cultuurhistorische waarden.



Figuur 4: het plangebied in de rode cirkel. Uitsnede Globale Gebiedsvisie EVZ Duits Lijntje

Indien binnen een bouwblok meerdere gebouwen voorkomen met cultuurhistorische waarden moet maatwerk geleverd worden. Vanuit stedenbouwkundige optiek is het niet wenselijk dat er verspreid over een bouwblok een grote hoeveelheid woningen ontstaat.

Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren aangegeven in- en om het plangebied. In paragraaf 3.1 wordt hierop nader ingegaan.

2.3 Regionaal niveau

EVZ Duits Lijntje: van visie naar uitvoering, Globale Gebiedsvisie

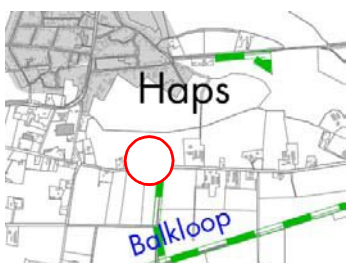
Deze gebiedsvisie richt zich op het realiseren van een ecologische verbindingzone op of langs het traject van het Duits Lijntje tussen (voorsnog) Boxtel en de grens met Duitsland.

Het plangebied aan de Lokkantseweg 3 te Haps valt buiten het plangebied van het Duits Lijntje. Wel is er over de Lokkantseweg een fietsroute gesitueerd (figuur 4).

Reconstructieplan Peel en Maas

Het reconstructieplan is de uitwerking van de visie voor het reconstructieplan Peel en Maas. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de afwisseling en diversiteit in het gebied behouden en zoveel mogelijk versterkt wordt.

Het reconstructiegebied is onderverdeeld in drie zones: gebieden met perspectief voor intensieve veehouderij, gebieden met perspectief voor hetzij natuur, hetzij stedelijke functies en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken, recreatie en landbouw met elkaar zijn verweven. De drie gebieden heten achtereenvolgens landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Het plangebied ligt in het verwevingsgebied. Het beleid ten aanzien van verwevingsgebieden biedt ruimte voor het voorgenomen initiatief.



Figuur...: het plangebied ligt nabij een EVZ. Uitsnede plankaart 1 omgevingskwaliteit, Reconstructieplan Peel en Maas



Figuur... : het plangebied ligt in het verwevingsgebied

2.4 Gemeentelijk niveau

Bestemmingsplan “Buitengebied Haps”

Het perceel Lokkantseweg 3 ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Haps”. Het perceel heeft hierin de bestemming “Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken” (AL). De woonboerderij heeft de aanduidingen “Bouwvlak” en “cwb” (cultuurhistorisch waardevolle bebouwing). De bestemmingsplanvoorschriften geven aan dat het perceel is bestemd voor”:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de daarbij behorende ontsluitingspaden, wegen en waterlopen, een en ander met uitsluiting van de omschakelijking van een agrarisch bedrijf naar glastuinbouw;
- b. aanleg, behoud en herstel van landschappelijk kenmerken en voorzieningen waaronder begrepen landschapsbouw.

Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning met een inhoud van niet meer dan 750 m³ worden gebouwd, met dien verstande dat de woning slechts mag worden gebouwd als de bedrijfsgebouwen aanwezig zijn of gelijktijdig worden verbouwd.

De aanduiding “cwb” betekent dat van de bebouwing de cultuurhistorische waardevolle verschijningsvorm niet wezenlijk mag worden aangetast. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel inclusief de woonboerderij nog een agrarische bestemming en is het splitsen van de woonboerderij niet toegestaan.

Partiële herziening 2005 bestemmingsplannen Beerse Overlaat, Buitengebied Cuijk 1998, Buitengebied Haps

Op 4 augustus 2006 is de partiële herziening 2005 bestemmingsplannen Beerse Overlaat, Buitengebied Cuijk 1998, Buitengebied Haps in werking getreden. In deze partiële herziening is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ex artikel 11 WRO om de bestemming “agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken” (AL) te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden”.

Ook omvat de partiële herziening een vrijstellingsbevoegdheid van de bouwvoorschriften om een bestaand boerengebouw te splitsen in twee woningen. Het principeverzoek voldoet aan alle randvoorwaarden voor wijziging, behalve de voorwaarde met betrekking tot de bepalingen ten aanzien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De te behouden schuur is groter dan het toegestane oppervlak aan bijgebouwen.

2.5 Conclusie

Het voorgenomen initiatief past goed binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Het initiatief steunt de rijksdoelstelling voor een vitaal platteland, doordat bestaande bebouwing hergebruikt wordt. Ook wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt, omdat overbodige gebouwen worden verwijderd (garages) en het erf met streekeigen beplanting wordt ingericht.

Naast het rijksbeleid uit de *Nota Ruimte* wordt ook rekening gehouden met het beleid uit de *Nota Belvédère*. Het boerderijgebouw blijft zijn waardevolle uitstraling behouden. De eveneens op het erf aanwezige waardevolle schuur wordt evenmin gesloopt. De cultuurhistorische waarde ervan, is een belangrijke reden om van het bestaande beleid (slopen van overtollige/niet gebruikte bebouwing) af te wijken. Aan het streekplanbeleid wordt tegemoet gekomen, omdat waardevolle bebouwing in het landelijk gebied hergebruikt wordt. De boerderij aan de Lokkantseweg 3 voldoet aan de eisen voor splitsing zoals die in de *Partiële herziening van het streekplan (3 december 2004)* zijn beschreven.

Aan de uitgangspunten van het beleid uit de nota *Buitengebied in ontwikkeling* wordt voldaan, omdat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt hergebruikt. Daarnaast wordt ook voldaan aan de ontsteningsdoelstelling voor het landelijk gebied: niet meer in gebruik zijnde agrarische bebouwing, zonder cultuurhistorische waarde, wordt gesloopt (garages).

De boerderij komt in aanmerking voor splitsing, omdat het gebouw zich er voor leent en het behoud ervan anderszins niet haalbaar is. Er wordt op deze manier geen afbreuk gedaan aan de bebouwing.

Het initiatief is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Hierom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Achtereenvolgens wordt een beschrijving gegeven van de cultuurhistorie en archeologie, het stedenbouwkundig en landschappelijk patroon, de milieukundige situatie en de natuurwaarden in het plangebied.

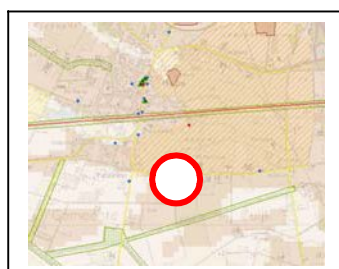
3.1. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De boerderij is rond 1910 gebouwd en is van het type “langgevelboerderij”. De langgevelboerderij is een voorbeeld van een oud Brabants boerderijtype (zie paragraaf 2.2). De schuur is een langsdeelschuur onder een schildak.

Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

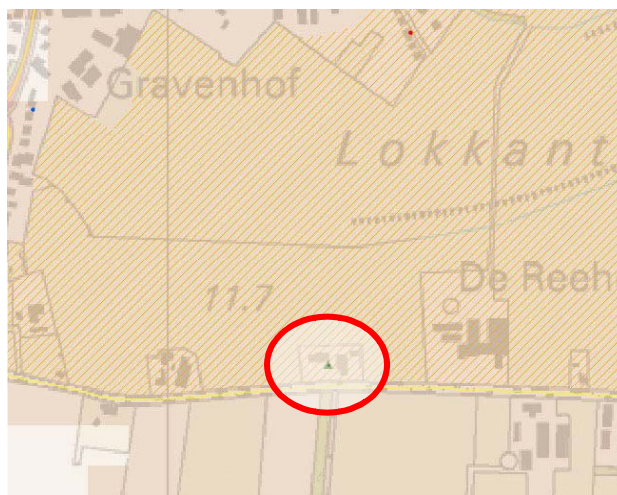
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant is een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren aangegeven in de nabijheid van onderhavig plangebied (figuur 5). Deze zijn hierna beschreven.



Historische Bouwkunst	
●	MIP
●	Rijksmonument
Historische Stedenbouw	
■	Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
■	Zeer hoog
■	Hoog
■	Redelijk hoog
Historische Geografie (vlak)	
▨	Zeer hoog
▨	Hoog
▨	Redelijk hoog
Historische Geografie (lijn)	
—	Zeer hoog
—	Hoog
—	Redelijk hoog
Historisch Groen	
▲	Monumentale Bomen
■	Historisch Groen
Archeologische Monumenten	
■	
Indicatieve Archeologische Waarden	
■	Hoog of middelhoog
■	Laag
■	Geen gegevens



Solitaire Krimlinde



Figuur 5: uitsnede plangebied uit Cultuurhistorische Waardenkaart

Historisch groen

Op het erf, aan de voorzijde van de boerderij, staat een monumentale boom. Het gaat hier om een solitaire Krimlinde, die tussen 1860 en 1870 is geplant.

Historische geografie

Het plangebied ligt binnen een akkercomplex met esdek (figuur 5). Het kenmerkt zich door een bolle ligging, openheid, hoge steilranden en zandpaden. Het micro-reliëf is duidelijk zichtbaar bij deze akker.



Noordkant van het plangebied grenst aan een akkercomplex met esdek

Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Het complex is aan de oostzijde van de kern Haps gelegen.

De akker wordt doorsneden door het 'Duits Lijntje', dat van Boxtel naar Gennep liep en een belangrijke internationale verbinding vormde (zie ook paragraaf 2.2). De akker is qua structuur en randen nog gaaf. Over de open akker zijn mooie zichtlijnen naar de historische kern van Haps gelegen. De historisch geografische waarde is redelijk hoog.

Archeologie

Op de hiervoor weergegeven Cultuurhistorische waardenkaart zijn de gegevens van de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK) opgenomen. Uit de kaart blijkt dat in en nabij het plangebied geen archeologisch waardevolle locaties bekend zijn (figuur 5).

Naast de AMK zijn van de kaart ook de gegevens af te lezen van de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek vervaardigde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Alle indicatieve waarden 'middel' en 'hoog' zijn afgebeeld. Deze waarden geven aan of de kans op het aantreffen van archeologisch belangrijke bodemvondsten respectievelijk gemiddeld of groot is. De indicatieve waarden hebben betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond.

Het plangebied heeft een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreft geen archeologisch monument en er zijn geen vondsten bekend. Gezien de geringe omvang van het plangebied hoeft geen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Bij bodemversturende activiteiten moet de initiatiefnemer echter wel alert zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 47 van de monumentenwet 1988.

Bij het voorgenomen initiatief zullen echter geen bodemversturende activiteiten plaatsvinden.

Het betreft namelijk een inplanting verbouwing en tuinaanleg, waarbij gronden niet dieper dan de ploegvoor worden geroerd.

3.2. Stedenbouwkundig en landschappelijk patroon

Het plangebied ligt in de landelijke regio Land van Cuijk. Deze regio is opgedeeld in drie landschappelijke zones: de Maasterrasrug, de Maasterrasvlakte en de Peelontginningen. Het plangebied ligt op de overgang van de Maasterrasrug naar de Maasterrasvlakte.

Kenmerkend voor de Maasterrasrug in het oosten, is het oude occupatielint van afzonderlijke dorpen die elk hun eigen karakteristieke formaat en kenmerken hebben, in combinatie met de visuele openheid van de aanwezige landschapscomplexen.

De Maasterrasvlakte, is lager gelegen dan de twee aangrenzende zones. De occupatiegraad is geringer en het landschap relatief vlak en open. Dit gebied heeft vooral ecologische en hydrologische ontwikkelingskwaliteiten.

Een ander kenmerk van het gebied is de solitaire ligging van de boerderijerven. Het erf is een complex van hoofd- en bijgebouw(-en) en beplanting. Het karakter van de rechte laan is beeldbepalend.

3.3. Milieukundige situatie

Bodem

Er zijn bij de gemeente, gelet op het voormalige en huidige gebruik en bedrijfsvoering op de gronden, geen indicaties bekend die ter plaatse zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Het voorgenomen initiatief behelst het hergebruik en verbouwing van het bestaande pand. Daarom zal er geen milieukundig onderzoek plaatsvinden

Hindercirkels

In het jaar 2000 was op de planlocatie nog sprake van een veehouderijbedrijf. Momenteel heeft het de status van 'voormalig veehouderijbedrijf'. Het is toegestaan om een burgerwoning op te richten, omdat de geurbelasting vanuit de omgeving op de planlocatie de wettelijke normering niet overstijgt. De functieverandering naar wonen levert daarnaast geen belemmering en beperking op voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

Geluid

Door Pouderoyen Compagnons is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bestemmingsplan Lokkantseweg 3 te Haps, gemeente Cuijk, d.d. augustus 2008, kenmerk 155-001) verricht, deze is als externe bijlage toegevoegd.

De nieuwe woning komt binnen de geluidszone van alleen de Lokkantseweg te liggen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting in een buitenstedelijke omgeving bedraagt 53 dB.

De verkeersgegevens van de Lokkantseweg zijn door de gemeente Cuijk aangeleverd. De gegevens zijn gebaseerd op verkeerstellingen in 2007. Voor een autonome groei is 2% per jaar aangenomen.

Met behulp van standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift 2006) is de geluidsbelasting op de gevels bepaald.

Uit de berekeningen blijkt dat op geen van de geveldelen de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste berekende geluidsbelasting bedraagt 47 dB op de zuidgevel.

3.4. Natuur

In het plangebied komen geen diersoorten of biotopen voor, die in het kader van natuurbeschermingswetgeving, een beschermingsregime kennen. Beschermd gebied in het kader van de EHS en GHS liggen op voldoende afstand van het plangebied om verstoring door voorliggend plan uit te kunnen sluiten (figuur 6). Ook zijn in en nabij het plangebied geen Natura 2000- gebieden aanwezig.



Figuur 6: het plangebied ligt op afstand van de EHS en GHS

Gelet op de aard van het initiatief, dient met name bepaald te worden of zich in of in de directe nabijheid van de te renoveren en verbouwen bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

De voorgestelde planmatige herinrichting van het erf en de buitenruimte, kan een positieve bijdrage leveren aan de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied. De nieuwbouw van woningen zal plaatsvinden binnen de bestaande, te renoveren bebouwing. Mogelijk te verstoren waarden betreffen dan nog slechts vogelsoorten zoals zwaluwen en vleermuizen, waarvan gebouwen deel kunnen uitmaken van het leefgebied.

Voor alle vleermuizen in Nederland geldt een streng beschermingsregime. Bij het eventueel voorkomen van dergelijke soorten is het noodzakelijk dat een ontheffing aangevraagd wordt.

In ieder geval dienen mogelijke sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden en kunnen compenserende maatregelen getroffen worden als onderdeel van de nieuwbouw, bijvoorbeeld door het aanbrengen van nestkasten en andere voorzieningen.



Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat zwaluwen de schuur gebruiken als broedplaats

De mogelijke verstoring van vogels en vleermuizen zou betrekking kunnen hebben op de stal, die omgevormd gaat worden tot woning. Onder de dakrand (druprand) zijn geen nesten aanwezig. Verder is het gebouw volledig dicht, waardoor in het gebouw geen vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Op basis van deze constatering is geen verdergaand onderzoek ingesteld naar mogelijk voorkomende waarden.

3.5. Functies

De bestaande woning wordt gerenoveerd. In de binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw aanwezige stal wordt een tweede woning gerealiseerd. De schuur wordt opgenomen als bijgebouw. Het erf wordt met name aan de straatzijde opgeschoond. De omliggende gronden blijven agrarisch

4. INITIATIEF

De initiatiefnemer wil de woonboerderij op het perceel Lokkantseweg 3 te Haps splitsen. Planologische medewerking verlenen aan dit principeverzoek is mogelijk door een partiële herziening van het bestemmingsplan *Buitengebied Haps*. Hierbij moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden.



Het voormalige bedrijfspand krijgt een woonfunctie,

Veranderen bestemming

De agrarische bestemming wordt omgezet in de bestemming woondoeleinden. De agrarische bestemming zal komen te vervallen, evenals het agrarisch bouwblok.

Boerderijgebouw en opstallen

Het aanwezige boerderijgebouw mag niet worden vergroot. Beide woningen moeten na splitsing een inhoud van tenminste 450 m³ hebben. De splitsing mag geen afbreuk doen aan het behoud of herstel van de beeldbepalende of cultuurhistorische waarden. Hierop zal het in te dienen bouwplan beoordeeld worden. De op het perceel aanwezige garage, wordt gesloopt. De op het perceel aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur mag niet gesloopt worden.



evenals de voormalige stal in de langsdeelschuur.

Erfbeplanting

De monumentale boom voor de woning moet behouden blijven. Er moet erfbeplanting worden aangelegd, met als hoofdbeplanting gebiedseigen soorten. De initiatiefneemster heeft aangegeven, de rij coniferen, die aan de kant van weg staat, te willen vervangen door karakteristieke erfbeplanting.

In het bestemmingsplannen *Beerse Overlaat*, *Buitengebied Cuijk*, en *Buitengebied Haps* worden de volgende voorwaarden gesteld, waaraan dit initiatief voldoet:

- Splitsing mag uitsluitend worden toegepast in het boerderijgebouw waarin de bestaande woning is opgenomen;
- Splitsing in maximaal twee woningen is slechts toegestaan indien het bestaande boerderijgebouw een inhoud heeft van tenminste 900 m³
- De vorm van het bestaande boerderijgebouw mag niet worden veranderd
- Beide woningen dienen na splitsing een inhoud van tenminste 450 m³ te bezitten
- De splitsing mag geen afbreuk doen aan het behoud of herstel van beeldbepalende of de cultuurhistorische waarden
- Een goede landschappelijke inpassing dient verzekerd te zijn



Rij coniferen langs de Lokkantseweg.

5. WATERPARAGRAAF

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw de doelstelling geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Eén van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. Het betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in de waterparagraaf.

5.1. Beleid

In deze paragraaf wordt kort een overzicht gegeven van het beleid ten aanzien van water op rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau

Rijksbeleid

Vierde nota waterhuishouding

De hoofddoelstelling van deze nota luidt: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Centraal in de nota staat het gebiedsgerichte beleid.

Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB 21)

De Commissie is bij de formulering van haar advies voor het waterbeleid voor de eenentwintigste eeuw uitgegaan van drie principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik'.

Om veiligheid te creëren en om schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen of te beperken, kiest de Commissie voor de volgende drietrapsstrategie voor het watersysteem:

1. overtollig water zo veel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;
 2. zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
 3. pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders.
- Het watersysteem moet betrouwbaar, duurzaam en bestuurbaar zijn. Betrouwbaarheid houdt in dat de burger, ook op termijn, bescherming wordt geboden bij hoog water en dat wateroverlast door regenval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Provinciaal beleid

Partiële herziening waterhuishoudingsplan 2

Voor het waterbeleid geldt de volgende hoofddoelstelling: “het beleid richt zich op het bereiken en instandhouden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht, met als randvoorwaarde een veilige en bewoonbare provincie”.

Het Waterhuishoudingsplan steunt op drie pijlers:

- handhaving van de bestaande beleidslijnen: brede verbetering van de waterhuishoudkundige situatie
- accent op de versterking van de uitvoering: centraal staat dat de uitvoering een gezamenlijk proces met mede-overheden en doelgroepen verloopt
- afstemming met andere beleidsvelden; water staat centraal binnen de strategische beleidsvelden van de provincie

De provincie maakt in haar waterbeleid onderscheid in algemene doelstellingen die in beginsel voor alle wateren uit de hele provincie gelden, en specifieke doelstellingen die als extra doelstelling op de algemene doelstelling komen⁴.

De provincie heeft bij de toekenning van de voornaamste functies (landbouw, natuur en wonen) gezorgd voor afstemming met het provinciale ruimtelijke beleid. Met name de Groene Hoofdstructuur (GHS) en de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) uit het Streekplan zijn herkenbaar doorvertaald in het Waterhuishoudingsplan.

In de herziening van het *provinciaal Waterhuishoudingsplan 2* is aan het plangebied de functie “water voor de AHS-landbouw” toegekend (figuur 7). Het waterbeheer is gericht op het behoud en het scheppen van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw

⁴ De algemene doelstellingen zijn erop gericht om in de gehele provincie een bepaald basisniveau te realiseren. Deze algemene doelstellingen hebben betrekking op de basiskwaliteit voor water- en waterbodem, op het ecologisch basisniveau, en op de inrichting en het beheer van wateren. De doelstellingen worden geformuleerd via een normenstelsel dat voldoende waarborgen biedt voor een duurzame ontwikkeling van het (water) milieu;

De specifieke doelstellingen hangen samen met de vier hoofdonderwerpen ecologie, waterkwaliteit, inrichting en waterkwantiteitsbeheer. De specifieke doelstellingen hebben in dit plan vooral een voorwaardenscheppend karakter en worden niet altijd geformuleerd in de vorm van normen.



Figuur 7: kaartuitsnede provinciaal waterhuishoudingsplan, plangebied in rode cirkel

Deze functie heeft betrekking op al het oppervlaktewater en het ondiepe grondwater. Het waterbeheer is gericht op het behouden en het scheppen van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn een duurzame en concurrerende landbouw.

Regionaal niveau

Beleid waterschap

Het waterschap Aa en Maas heeft een notitie opgesteld t.b.v. het doorlopen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen. De belangrijkste beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op voorliggend plan luiden als volgt :

- Scheiden vuil water en schoon regenwater;
- “vasthouden-bergen-afvoeren”: in voorkeursvolgorde hergebruik, infiltreren, bergen of afvoeren van hemelwater;
- Mocht er sprake zijn van een noodzaak tot waterberging dan geldt een bergingsnorm van 0,0276 m maal het aantal m² afgekoppeld verhard oppervlak;
- T.b.v. de hemelwaterafoer worden geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt (geen zacht pvc, bitumen, zink, koper en lood)

Waterplan Land van Cuijk

Het *Waterplan Land van Cuijk*⁵ is een parapluplan voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Voor de volgende waterthema's zijn beleidsuitgangspunten bepaald.

⁵ De gemeenten in het Land van Cuijk (Cuijk, Boxmeer, Sint Anthonis, mill & Sint Hubert en Grave) hebben besloten gezamenlijk en met Waterschap Aa en Maas, Waterbedrijf Brabant Water, Provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat Directie Limburg een waterplan op te

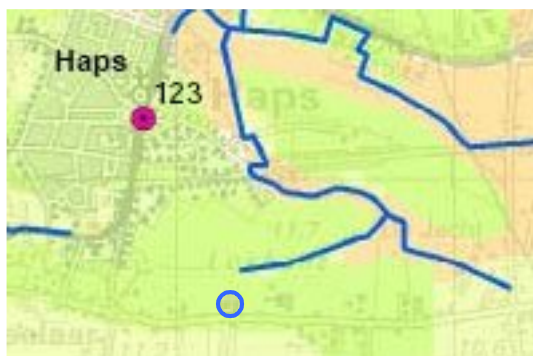
- Verantwoord omgaan met afstromend regenwater
- Waterkwantiteit
- Waterkwaliteit
- Water als ordenend principe
- Watergebruik en waterketen
- Natte natuur en biodiversiteit
- Recreatie, beleving en cultuurhistorie
- Communicatie en samenwerking

Lokaal niveau

De bestaande bebouwing is aangesloten op het plaatselijke drukriool. In het gemeentelijke rioleringsplan is opgenomen dat de gemeente streeft naar verdere afkoppeling van hemelwater dat momenteel nog op dit rioleringsstelsel is aangesloten.

Waterplan Cuijk

Het *Waterplan Cuijk* is een onderdeel van het *Waterplan Land van Cuijk*. Het huidige beleid ten aanzien van waterbeheer en afstromend hemelwater is erop gericht hemelwater af te koppelen. Dit betekent zoveel mogelijk verhard oppervlak van de riolering afkoppelen. Op deze manier wordt het vuilwaterriool minder belast met hemelwater en gaat een constante stroom huishoudelijk afvalwater naar de RWZI. Op de infiltratiekansenkaart uit het *Waterplan Cuijk* ligt het plangebied in een gebied waar infiltratie mogelijk is (figuur 8).



Figuur 8: uitsnede infiltratiekansenkaart. Plangebied in de blauwe cirkel

6.2 Knelpunten en oplossingen

Afvalwater

Het afvalwater uit het plangebied zal gescheiden blijven van het hemelwatersysteem. Voor de afvoer van het afvalwater kan gebruik worden gemaakt van de drukriolering.

stellen. Doel is om tot gezamenlijke visievorming, afstemming van beleid en uitvoering te komen.

Hemelwater

Dak en verhardingswater infiltreren nu, zonder tussenkomst van een voorziening, direct in de bodem. Dit zal in beginsel ongewijzigd blijven. Wel zal waar nodig een goot worden gerealiseerd, zodat dakwater niet langs de gevel afloopt. Op het terrein is voldoende ruimte voor infiltratie. Tevens kan regenwater als gietwater worden verzameld.

Overleg

Vanwege de aard en omvang van dit plan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. Het watersysteem blijft dan ook ongewijzigd.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Doelstellingen en planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende plankaart. De basis voor de plankaart, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Uitgangspunt voor de regels is de partiële herziening van de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Cuijk waarin een bestemming “woondoeleinden” is opgenomen die voor zowel het bestemmingsplan “Beerse Overlaat”, “Buitengebied Cuijk 1998” als “Buitengebied Haps” geldt.

Deze bestemming “woondoeleinden” is vervolgens aangepast aan de vereisten op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en aan de specifieke situatie in het plangebied.

6.2. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedurebepaling en algemene ontheffingsregels.
- *Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.3. Bebouwing

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

Goot- en bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd. Voor het hoofdgebouw (de boerderij) en de schuur zijn in de regels de bestaande maten vastgelegd. Op deze manier wordt voorkomen dat er (uitwendige) aanpassingen aan deze gebouwen plaatsvinden die het cultuurhistorische en monumentale karakter aantasten.

Situering gebouwen

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”.

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de kaart en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor het hoofdgebouw (de boerderij). Op de plankaart en in de regels is vastgelegd dat het aantal wooneenheden maximaal 2 mag bedragen.

De plaatsing van bijgebouwen is toegestaan buiten het bouwvlak. Door middel van de nadere eisen-regeling kunnen burgemeester en wethouders wel eisen stellen aan de plaatsing van de bijgebouwen. Op deze manier kan voorkomen worden dat bijvoorbeeld voor de voorgevel bijgebouwen gepositioneerd kunnen worden die het aangezicht van de boerderij verslechteren.

Aan- en uitbouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan met het oog op de bescherming van de cultuurhistorische en monumentale waarden van de boerderij. Van deze regel kan echter ontheffing worden verleend door burgemeester en wethouders indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het historische bebouwingsbeeld van de gebouwen ter plaatse.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

6.4. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008, de rest is afkomstig uit de partiele herziening van de bestemmingsplannen van het buitengebied en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de volgende bestemming opgenomen:

Artikel 3: Wonen

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 6.3.

Uitgangspunt is dat de bestaande woning en schuur vanwege de cultuurhistorische en monumentale waarden uitpandig niet wordt gewijzigd en daarom is in de regels ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” onder meer de bestaande goot- en bouwhoogte en dakhelling vastgelegd.

Tevens is binnen het bouwvlak vastgelegd dat in het hoofdgebouw maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan, waarbij iedere wooneenheid een minimale oppervlakte dient te hebben van 450 m².

Voor de monumentale boom op het bouwperceel is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, zodat de historische waarde van deze boom behouden blijft.

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie hieraan ondergeschikt zijn. Dit zijn in de eerste plaats aan huis verbonden beroepen. Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan indien hiervoor door burgemeester en wethouders ontheffing is verleend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4. Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 5. Algemene ontheffingsregels

Het gaat hierbij onder meer om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Artikel 6. Algemene procedureregulering

De procedureregulering schrijft voor dat bij de ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Artikel 7. Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Artikel 8. Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.