

BESTEMMINGSPLAN 'ROTSESTRAAT 7, VIANEN'

GEMEENTE CUIJK



Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan 'Rotsestraat 7, Vianen'

- Toelichting
bijlage
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1 : 1.000

projectgegevens:
TOE02-SCG00001-01D
REG02-SCG00001-01C
TEK02-SCG00001-01C
SVB02-SCG00001-01A

Rosmalen, december 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opbouw van dit bestemmingsplan	1
2	HET PLAN	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	BELEID	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk Beleid	12
4	PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN	15
4.1	Flora en fauna	15
4.2	Water	16
4.3	Milieu	17
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.5	Mobiliteit / infrastructuur	20
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	21
6	PROCEDURE	23

Bijlage: Brief gemeente Cuijk betreffende Principeverzoek Scheers
Grondwerken Rotsestraat 7 te Vianen d.d. 6 maart 2008

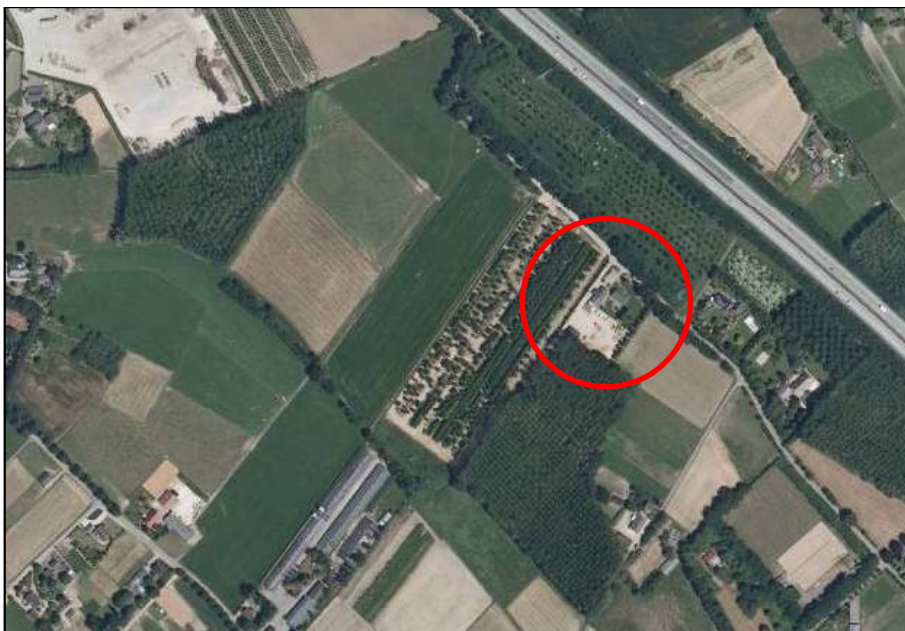


Fig. 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een initiatief binnen de gemeente Cuijk. Het plangebied is gelegen in Vianen aan de Rotsestraat 7 (zie figuur 1 met ligging plangebied). Op het perceel is een grondwerkbedrijf gevestigd met een bedrijfswoning, een aantal bijgebouwen voor opslag en stalling van machines en twee sleufsilos. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt circa 685,5 m². Het bedrijf dat op de onderhavige locatie gevestigd is, is reeds in 1965 opgericht. Bij het opstellen van het voor het gebied vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is er om onduidelijke redenen geen detailbestemming opgenomen voor de betreffende locatie buiten de gebiedsbestemming 'Agrarische gebied met landschappelijke waarden'. Deze bestemming houdt in dat er voor de onderhavige locatie geen (agrarisch) bouwblok is opgenomen, dat er geen woonbestemming is en dat er evenmin een bestemming is voor de niet-agrarische activiteiten.

Het ontbreken van de bestemming is aan het licht gekomen toen het op de locatie gevestigde bedrijf, Scheers Grondwerken, een bestaande loods, welke in een slechte staat verkeert, wilde gaan vernieuwen. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om een grondwerkbedrijf en/of een woonfunctie uit te oefenen. In feite betreft het hier een legalisatie van een bestaande situatie doch juridisch gezien dient als vertrekpunt uitgegaan te worden van een nieuwe ontwikkeling die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en afwijkt van het provinciale Streekplan.

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen waarmee het perceel aan de Rotsestraat 7 te Vianen van Scheers Grondwerken, kadastraal bekend als gemeente Cuijk sectie B nrs. 101, 1.915 en 2.865 in Cuijk positief bestemd kan worden als 'Bedrijf – Grondwerkbedrijf' en de gewenste herstructurering (sloop en herbouw machineloods) plaats kan vinden. De gemeente Cuijk heeft laten weten middels de bestemmingsplanherziening medewerking aan het initiatief te willen verlenen (zie bijlage 1). Ook de provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel is gelegen ten noorden van de kern Vianen (gemeente Cuijk) en ten westen van de kern Cuijk. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied met (agrarische) bedrijven en woningen. In de directe omgeving bevindt ten oosten van het plangebied de A73 (zie figuur 1 met ligging plangebied).

1.3 Opbouw van dit bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten onderbouwd. De financiële onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 5. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de procedure geschetst.

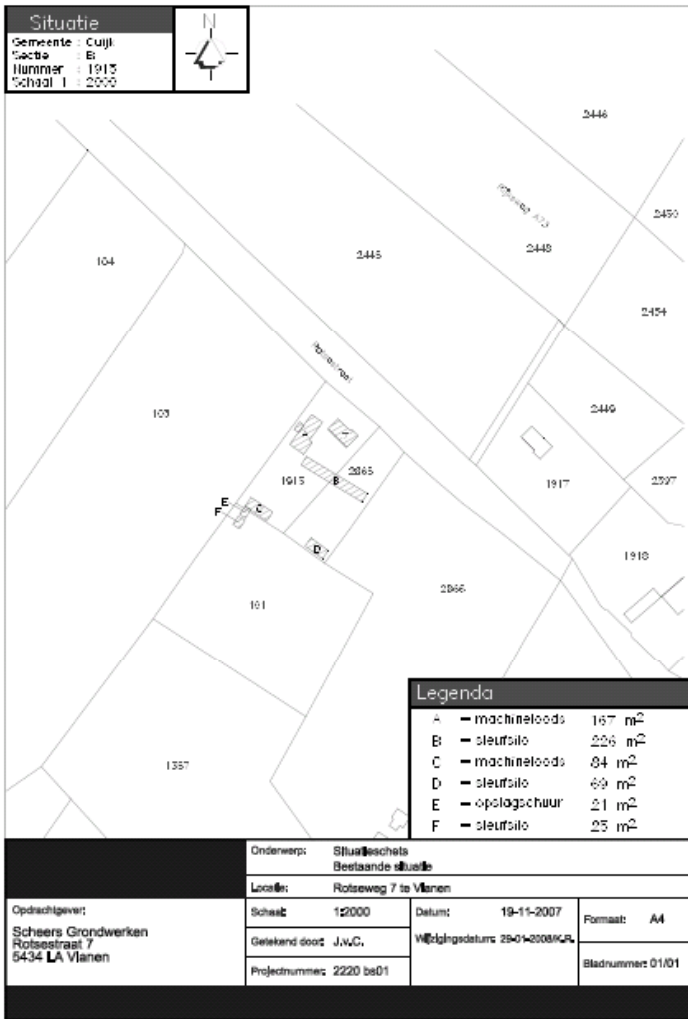


Fig. 2: Bestaande situatie

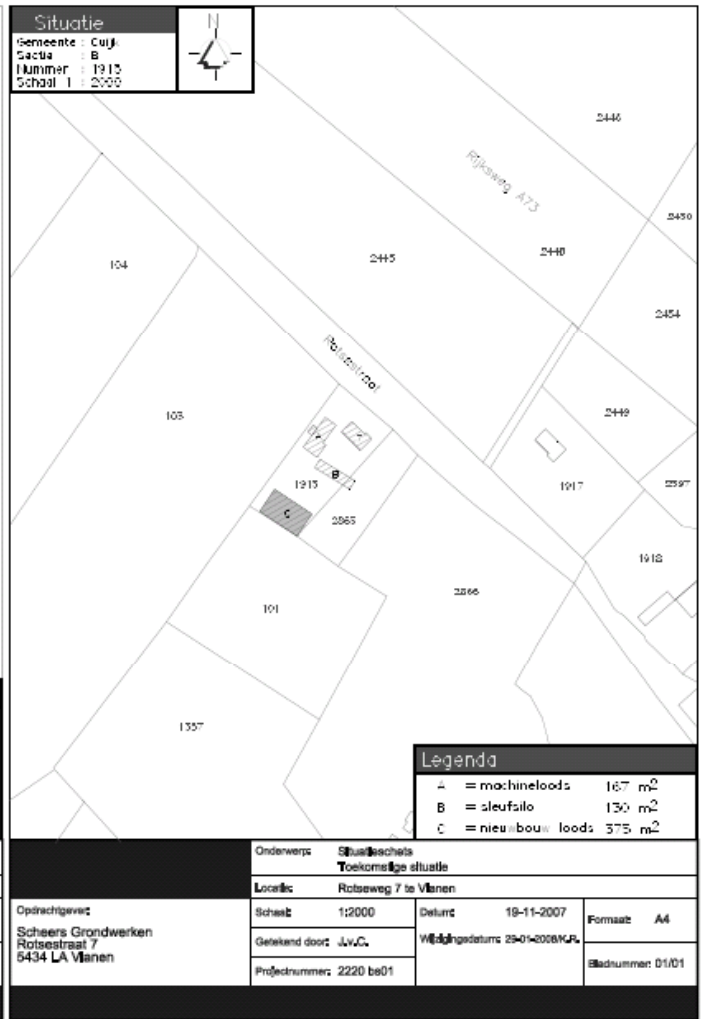


Fig. 3: Toekomstige situatie

2 HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Cuijk, aan de Rotsestraat 7 te Vianen, kadastraal bekend als gemeente Cuijk sectie B nrs. 101, 1.915 en 2.865. Het perceel is gelegen ten noorden van de kern Vianen (gemeente Cuijk) en ten westen van de kern Cuijk. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied met (agrarische) bedrijven en woningen. In de directe omgeving bevindt ten oosten van het plangebied de A73 (zie figuur 1 met ligging plangebied).

Aan de Rotsestraat 7 is een grondwerkbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is in 1965 opgericht en sinds 1970 gevestigd op onderhavige locatie. Bij het bedrijf is er sinds die tijd een bedrijfswoning met een oppervlakte van 102 m² aanwezig. De activiteiten van het bedrijf bestaan uit het verhuren van graafmachines met machinist. Daarnaast verricht zij grondwerkzaamheden door middel van onderaanneming. Verder slaat zij grondstoffen (onder andere zand, tuinaarde, menggranulaat en grind) op binnen de inrichting. De opslag van de grondstoffen vindt plaats in de drie aanwezige sleufsilos (218,4 m², 90,4 m² en 24,2 m²). De onderneming is door de jaren heen gegroeid in omvang. Nu beschikt zij over een modern machinepark dat bestaat uit twee rupsmachines met een lange giek van 16,5 meter, een viertal mobiele graafmachines, twee minigravers, twee kleine shovels en een containervrachtwagen. Voor de berging van deze machines zijn een tweetal loods en een container aanwezig. Eén met een oppervlakte van 162,2 m² en één met een oppervlakte van 124 m². Daarnaast bevindt zich op het perceel nog een opslagschuur van 20,9 m², een bijgebouw van 17,8 m² en twee containers van beide 13,8 m². De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is 685,5 m². Er mag in de toekomstige situatie in totaal 790 m² bedrijfsbebouwing gebouwd worden (inclusief 15% uitbreidingsruimte).

Voor de inrichting is een Melding Besluit opslag en transportbedrijven Wet Milieubeheer (verleend in oktober 2005, goedgekeurd door het RMB en de gemeente Cuijk) van kracht.

Figuur 2 geeft een indruk van de bestaande situatie, terwijl figuur 3 de toekomstige situatie weergeeft.

2.2 Toekomstige situatie

Scheers Grondwerken is voornemens om de bebouwing op het perceel aan de Rotsestraat 7 te herstructureren. Hiertoe zullen de bestaande machineloods van 124 m², opslagschuur van 20,9 m², sleufsilos van 24,2 m², bijgebouw van 17,8 m² en een container van 17,8 m² (totaal 200,7 m²) gesloopt worden en vervangen worden door een nieuwbouw machineloods met een oppervlakte van 375 m² (zie figuur 4 Bouwschets machineloods). De bestaande loods voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De loods is te klein geworden om de moderne machines in onder te brengen. Een gedeelte van deze hoogwaardige technische machines moet nu in de openlucht gestald worden, wat extra slijtage veroorzaakt. De nieuwbouw van de loods is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en dient derhalve zo spoedig mogelijk gerealiseerd te worden.

Daarnaast zullen in de toekomstige situatie 2 van de bestaande sleufsilos van blijven, maar dient er een deel van een sleufsilos te worden afgebroken. De bestaande bedrijfswoning en de machineloods van 162,2 m² blijven behouden.

Na de herstructurering van het bestaande grondwerkbedrijf zal de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing tot een totaal van 790 m² komen.

De onderhavige locatie is gelegen binnen het AHS-landschap, dassenleefgebied. Bij de realisatie van de nieuw te bouwen loods zal hier rekening mee gehouden worden, zodat het leefgebied van de das niet onevenredig aangetast wordt. De bestaansvoorwaarden van de das dienen immers gewaarborgd te blijven. Er zullen voldoende landschappelijke structuren aanwezig blijven, zodat de dassen kunnen foerageren. Immers, in de beoogde situatie worden de bestaande landschappelijke structuren niet verwijderd. De nieuw-/herbouw vindt plaats waar nu reeds bebouwing en verharding aanwezig is.

Figuur 4 geeft een indruk van de beoogde situatie.

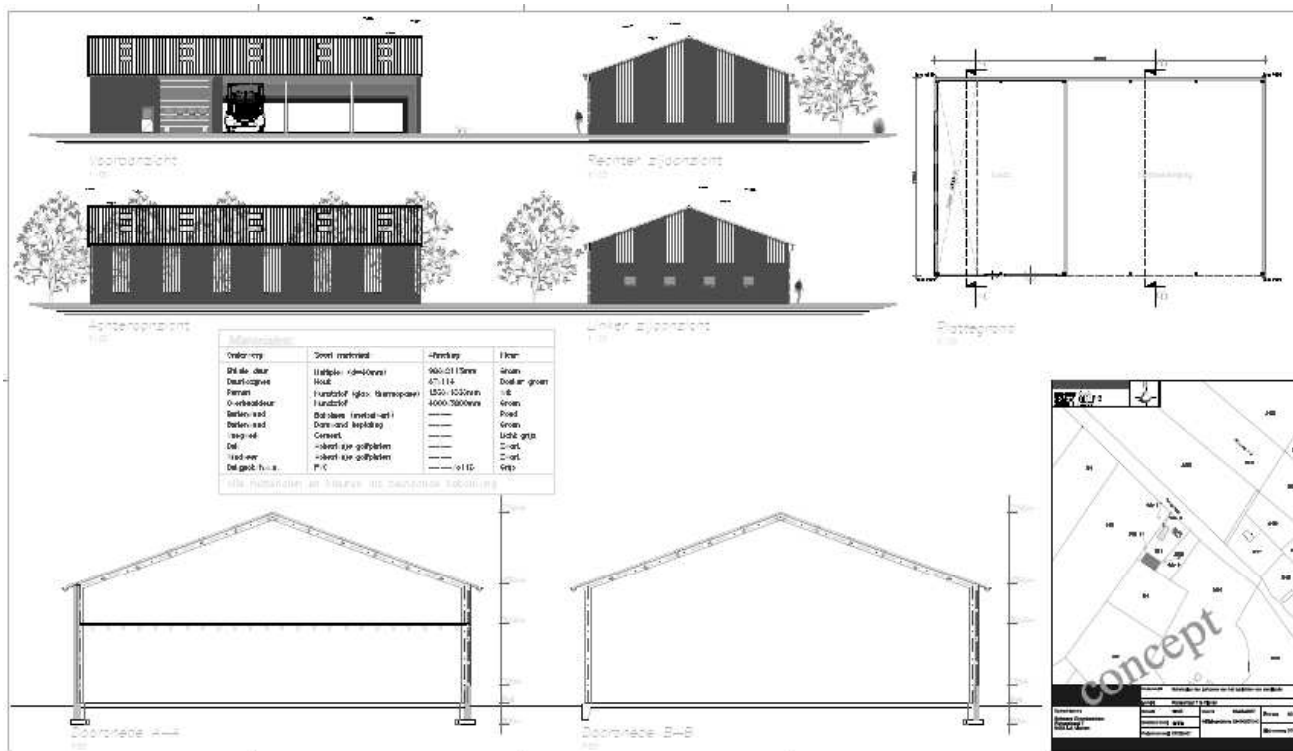
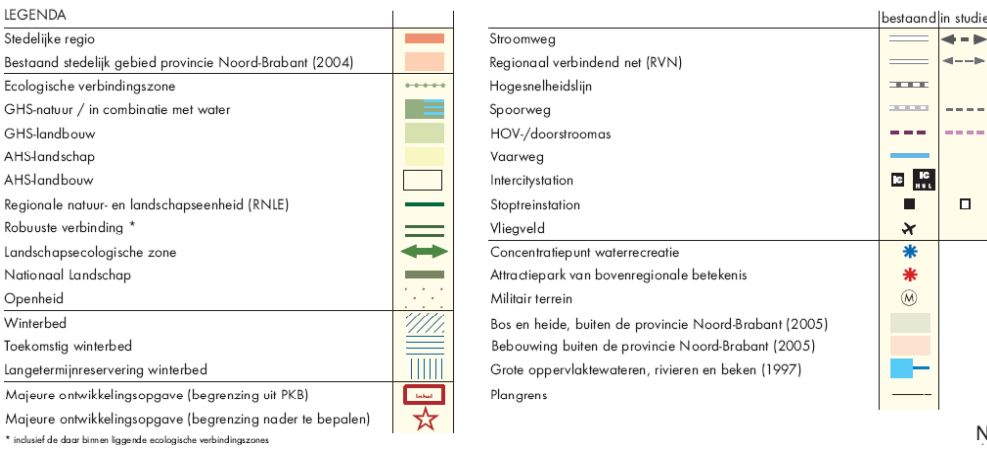


Fig. 4: Bouwschets machineloods



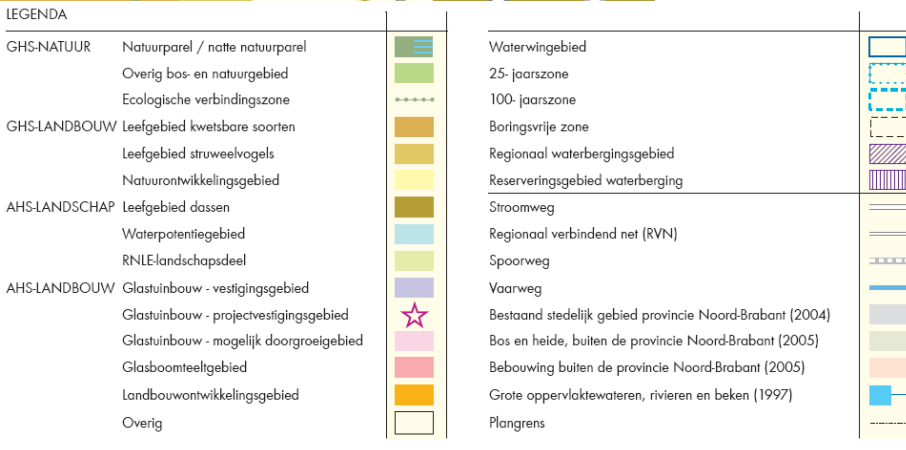
Fig. 5: Uitsnede Interimstructuurvisie Noord-Brabant



N



Fig. 6: Uitsnede Paraplunota Noord-Brabant



3 BELEID

3.1 Provinciaal beleid

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'. Actualiseringen 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 hoofd-zonering 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 is aangeduid als AHS-landschap, leefgebied dassen op de kaarten.

Met betrekking tot (bestaande) niet aan het buitengebied gebonden bedrijven geldt dat nieuwvestiging niet is toegestaan. Deze bedrijven horen thuis op een bedrijventerrein of in een kern. Bestaande overig niet aan het buitengebied gebonden bedrijven krijgen in beginsel een uitbreidingsruimte van maximaal 15% van de volgens het bestemmingsplan of verleende vrijstellingen toegestane bebouwingspercentage. Legalisatie van het bestaande grondwerkbedrijf met een uitbreidingsruimte van 15% past binnen de Interimstructuurvisie.

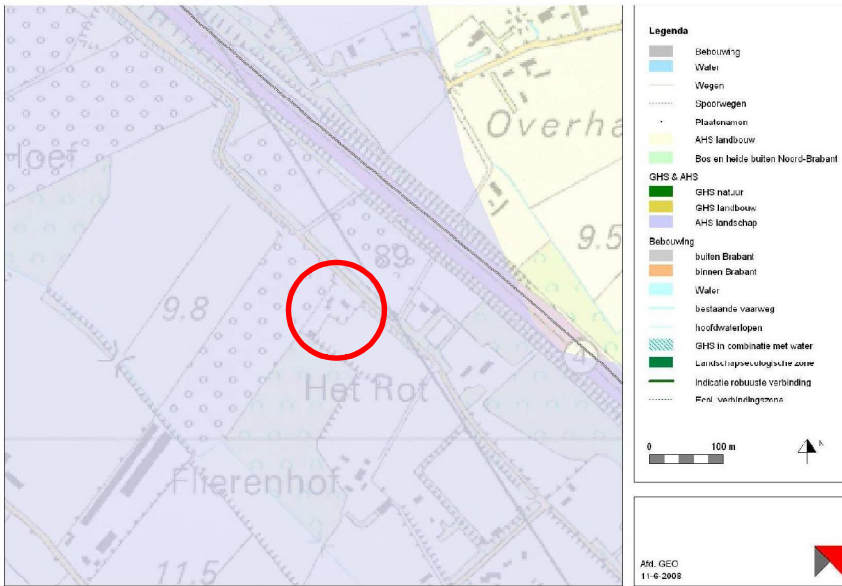


Fig. 7: Uitsnede Streekplankaart 1

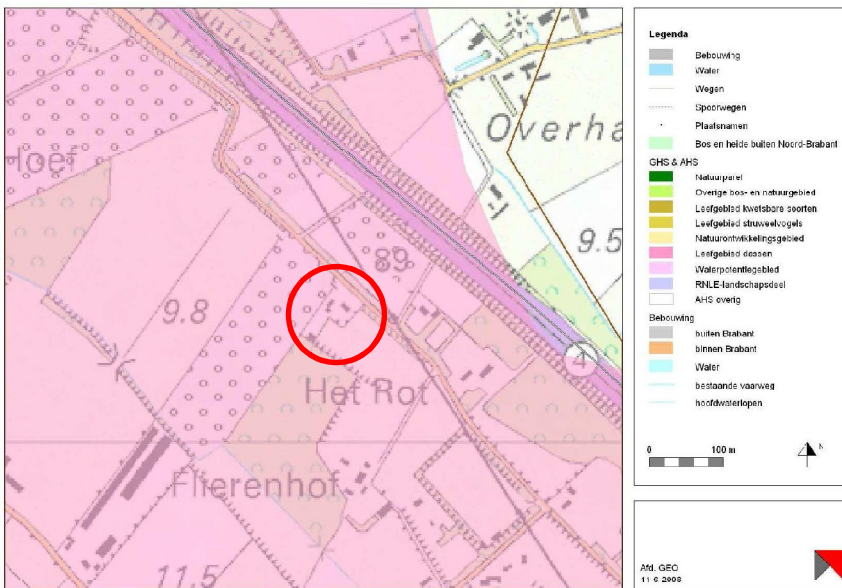


Fig. 8: Uitsnede Streekplankaart 2

Streekplan Noord-Brabant 2002/2004

Op 22 februari 2002 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het streekplan Noord-Brabant 2002 vastgesteld. De partiële herziening van het streekplan is vastgesteld op 3 december 2004.

In het Streekplan worden vijf leidende principes gehanteerd:

- meer aandacht voor de onderste lagen (bodem, water en dergelijke);
- zuinig/zorgvuldig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Om dit te bereiken is in het Streekplan een zonerings van het buitengebied opgenomen. Het buitengebied blijft in hoofdzaak bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Om deze drie hoofdfuncties maximaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied gezoned in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS). Op plankaart 1: Ruimtelijke hoofdstructuur (zie figuur 7) is het plangebied gelegen binnen de 'Agrarische Hoofdstructuur landschap' (AHS-landschap). De AHS-landschap omvat de landbouwgebieden met de overige bijzondere natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden. Zij omvat ook de landbouwgebieden die op zichzelf genomen geen bijzondere natuurwaarden bezitten, maar vanwege hun ligging ten opzichte van bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden zijn opgenomen. Meer specifiek is het plangebied op plankaart 2: Elementen van de onderste laag (zie figuur 8) gelegen binnen de zone 'Leefgebied voor dassen'. Voor deze zone geldt als randvoorwaarde dat handhaving van bestaansvoorwaarden van de das gewaarborgd dient te zijn. Dit betekent dat burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren en dat er voldoende landschappelijke structuren aanwezig dienen te zijn. In de beoogde situatie worden de bestaande landschappelijke structuren niet verwijderd. De nieuw-/herbouw vindt plaats waar nu reeds bebouwing en verharding aanwezig is

Ten aanzien van uitbreidingen ten behoeve van wonen en werken in het landelijk gebied heeft de provincie in het Streekplan de beleidslijn zuinig ruimtegebruik gekozen. Met deze beleidslijn wil de provincie het accent leggen op zuinig gebruik van de ruimte om de groei en spreiding van stedelijk ruimtebeslag af te remmen. Alleen vestiging van aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid is onder voorwaarden toegestaan, maar dan louter en alleen op voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB). Oude boerderijen, die nu een woonbestemming hebben, worden niet gerekend tot de VAB's. Op deze VAB's geldt als uitgangspunt dat niet aan het buitengebied gebonden activiteiten en daarmee gepaard gaande bebouwing worden geweerd. Een uitzondering op die regel kan onder voorwaarden gemaakt worden voor burgerbewoning, voor agrarisch verwante bedrijven en agrarisch-technische hulpbedrijven op voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Niet aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteiten zijn ongewenst en vestiging is niet toegestaan.

De nieuwvestiging (legalisatie) van het grondwerkbedrijf aan de Rotsestraat 7 past derhalve niet binnen het Streekplan. Toch heeft de provincie Noord-Brabant in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief aangezien het gaat om een (reeds lang) bestaand bedrijf. Legalisatie van bestaande bedrijven past in het provinciaal beleid.

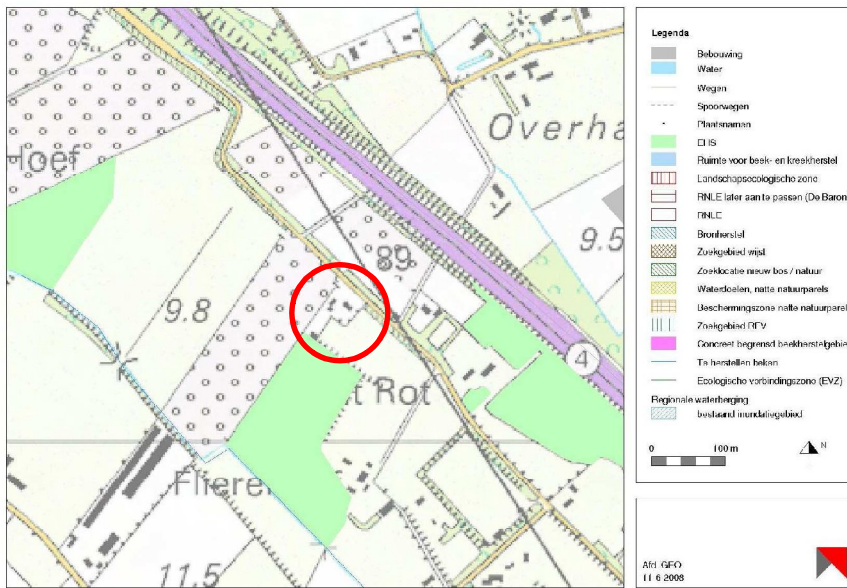


Fig. 9: Uitsnede Reconstructieplankaart 1

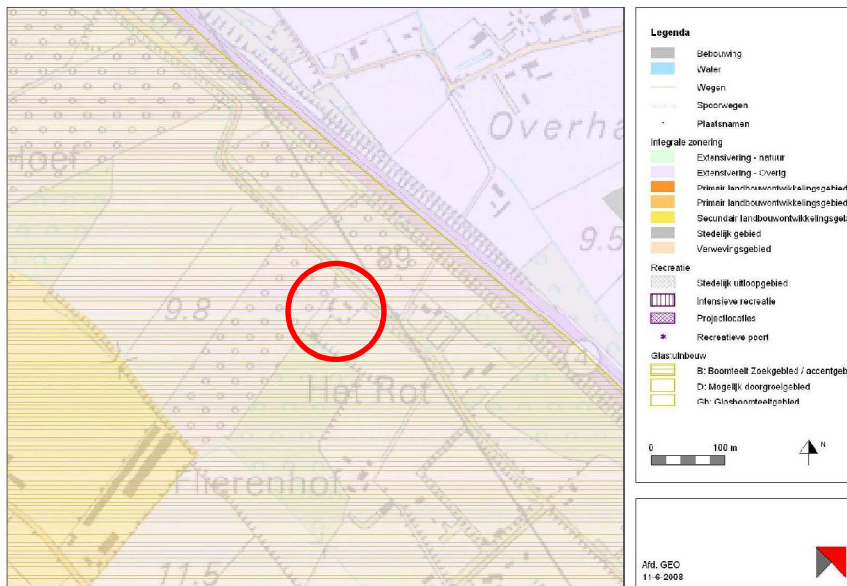


Fig. 10: Uitsnede Reconstructieplankaart 2

Reconstructieplan / MER Peel en Maas

Het plangebied behoort tot het reconstructiegebied Peel en Maas. Het reconstructieplan Peel en Maas is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied Peel en Maas.

Op plankaart 1: Omgevingskwaliteit (zie figuur 9) worden geen bijzonderheden aangegeven.

Op de plankaart 2: 'Sociale en Economische Vitaliteit' (zie figuur 10) is het plangebied gelegen in 'extensiveringsgebied overig' met een 'zoekgebied/accentgebied voor boomteelt'.

Extensiveringsgebieden zijn ruimtelijk begrensde gedeeltes van het reconstructiegebied met primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is.

Het uiteindelijke doel van de zonering is het bereiken van een afwaartse beweging van de intensieve veehouderij uit de extensiveringsgebieden en het bieden van ruimte aan andere functies, bijvoorbeeld op Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB).

Omdat het hier geen intensieve veehouderij betreft, is het initiatief niet strijdig met de reconstructiedoelstellingen.

Uitwerkingsplan Land van Cuijk

Dit uitwerkingsplan is door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant vastgesteld op 21 december 2004. Het beschrijft de ruimtelijke ontwikkelingen voor de landelijke regio Land van Cuijk. Het uitwerkingsplan vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en is onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan de provincie ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten beoordeelt.

De basis van het uitwerkingsplan Land van Cuijk wordt gevormd door het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. In dit structuurbeeld is het gebied opgedeeld in zones. Deze zones bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden voor ieder gebied.

Voor elk deelgebied binnen het Land van Cuijk is aangegeven wat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is. Daarbij zijn drie hoofdzones onderscheiden; het landschappelijk raamwerk, het bestaand stedelijk gebied en zoekruimtes voor nieuwe verstedelijking, ook wel transformatiegebieden genoemd.

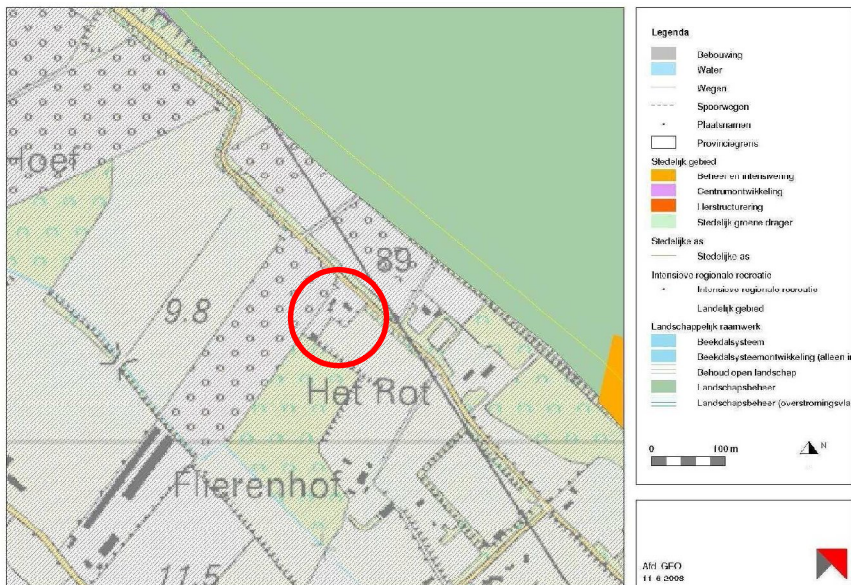


Fig. 11: Uitsnede Uitwerkingsplankaart

De locatie Rotsestraat 7 is ingevolge het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (zie figuur 11) gelegen binnen een transformatiegebied, waar veranderingen mogelijk zijn. Wel is het een bijzonder transformatiegebied. Er is namelijk voor dit gebied bepaald dat transformatie afweegbaar is, maar slechts onder de voorwaarden van het Streekplan. Belangrijkste extra voorwaarde is dat voor verstedelijking op deze plek aangetoond moet worden dat verstedelijking elders, buiten de GHS en de AHS-landschap, niet meer mogelijk is en dat er geen andere oplossingen zijn waardoor de aantasting van natuurwaarden en landschapswaarden worden voorkomen. Omdat hier sprake is van de legalisatie van een bestaand grondwerkbedrijf welke sinds 1970 gevestigd is aan de Rotsestraat 7, en men 'vergeten' is te bestemmen, en omdat de herstructurering (sloop en herbouw machineloods) plaats vindt waar nu reeds bebouwing en verharding aanwezig is, kan geconcludeerd worden dat de huidige plek de meest logische is en dat er geen natuurwaarden en landschapswaarden worden aangetast. Bovendien heeft de provincie Noord-Brabant in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief.

3.2 Gemeentelijk Beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

Voor de locatie Rotsestraat 7 te Vianen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Cuijk, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 1998.

De locatie Rotsestraat 7 ligt in dit bestemmingsplan binnen de hoofdbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' (AL), maar heeft géén detailbestemming gekregen. Dat betekent dat er geen (agrarisch) bouwvlak aan het perceel is toegekend, dat er geen woonbestemming is toegekend en dat er evenmin een bestemming voor (niet-) agrarische activiteiten geldt. De locatie Rotsestraat 7 lijkt te zijn 'vergeten' in de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit ondanks het feit dat de onderneming Scheers Grondwerken in haar huidige vorm reeds langer dan 30 jaar ter plaatse aanwezig is.

Het ontbreken van een detailbestemming wil feitelijk zeggen dat alleen de gebiedsbestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarde' (AL) geldt. De op de plankaart als AL aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijvigheid en voor behoud van landschappelijke en aardkundige waarden. Het beleid is er in dit gebied onder meer op gericht het agrarisch gebruik te handhaven en te optimaliseren in samenhang met het in stand houden van de landschappelijke waarde. Eén van de doelen is het tegengaan van een verdere verdichting door bebouwing buiten de daartoe aangegeven bouwvlakken. Bebouwing mag volgens de bepalingen in lid 5 alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht. Dit betekent concreet dat het binnen de huidige bestemming niet mogelijk is om een grondwerkbedrijf en/of een woonfunctie uit te oefenen.

In feite betreft het hier een legalisatie van een bestaande situatie doch juridisch bezien dient als vertrekpunt uitgegaan te worden van een nieuwe ontwikkeling die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om dit juridisch-planologisch wel mogelijk te maken is deze bestemmingsplanherziening noodzakelijk, waarbij het grondwerkbedrijf positief bestemd kan worden als 'Bedrijf-Grondwerkbedrijf'. De gemeente Cuijk heeft laten weten middels deze bestemmingsplanherziening medewerking aan het initiatief te willen verlenen.

StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk is in 2001 vastgesteld. De StructuurvisiePlus biedt een duurzaam en kwalitatief georiënteerd ruimtelijk kader waarmee sturing wordt gegeven aan de regionale ontwikkelingen. Een belangrijke bouwsteen van de StructuurvisiePlus Land van Cuijk is het Structuurbeeld. Het Structuurbeeld geeft op basis van de onderkende ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk. Het Structuurbeeld fungeert als het integrale ruimtelijke kwaliteitskader. Op het Structuurbeeld is het gebied tussen Beers en Vianen, waarin het plangebied is gelegen, als mogelijk uitbreidingsgebied voor wonen en werken aangeduid. Voor dit gebied dient gezocht te worden naar een ontwikkelingsstrategie die past bij het kenmerkende geomorfologische patroon. In de StructuurvisiePlus wordt de mogelijkheid aangegeven dat er tussen Beers en Vianen een divers woon-annex werkgebied wordt ontwikkeld, dat past binnen dit patroon.

Het onderhavig initiatief is derhalve niet strijdig met de doelstellingen van de StructuurvisiePlus Land van Cuijk.

Welstand

Welstandszorg Noord-Brabant heeft op 29 september 2005 geadviseerd dat het plan voor de nieuwe loods voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4 PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn flora en fauna, water, milieu (geluid, bodem, veiligheid), cultuurhistorie en archeologie en infrastructuur.

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen 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.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Vianen en een grondwerkbedrijf. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel 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 legalisatie van een grondwerkbedrijf. Tevens zal op een deel van het perceel een opslagschuur worden vervangen. De overige bestaande bebouwing zal blijven behouden. Bij de ontwikkeling zal geen structureel groen komen te wijken.

Beschermde soorten

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het plangebied vooral sprake van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Te noemen zijn broedvogels en algemene zoogdiersoorten, waaronder dassen.

Dassen

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 dassen leefgebied gelokaliseerd.

Het plangebied zelf is echter ongeschikt voor de das. Er bevindt zich geen burcht tevens is het terrein, gezien het intensieve huidige gebruik, ongeschikt als foerageergebied voor dassen uit de omgeving. 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.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er zijn een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd, dit betreft onder andere kerkuil, steenuil, boerenzwaluw en huiszwaluw. Voor al deze soorten geldt dat het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast of nestgelegenheid, niet wordt gezien als een overtreding en een ontheffing is Flora- en faunawet derhalve niet nodig. De bebouwing in het plangebied biedt mogelijkheden voor deze vogelsoorten. Indien, bij een concrete aanwezigheid van deze vogels, in de nieuwbouw weer nestmogelijkheden worden geboden voor de eventueel aanwezige jaarrond beschermde vogels zijn geen belemmeringen Flora- en faunawet aan de orde.

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.

4.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert Waterschap Aa en Maas ten aanzien van het duurzaam omgaan met water de volgende uitgangspunten (bron: Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas):

- wateroverlastvrij bestemmen;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- voorkomen van vervuiling;
- gescheiden houden van schoon en vuil water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer';
- meervoudig ruimtegebruik;
- water als kans.

Het initiatief betreft onder meer de legalisatie van enkele bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen, namelijk: een bedrijfswoning, machineloods en sleufsilos. Daarnaast betreft het initiatief de sloop en herbouw van een machineloods. De oppervlakte van het totaal aantal bedrijfsgebouwen binnen het plangebied bedraagt in de beoogde situatie circa 592 m². Omdat de te legaliseren bedrijfsgebouwen reeds deels aanwezig zijn, neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie slechts met 182 m² toe tot 774 m².

Hemelwater

Gezien de uitbreiding van het verhard oppervlak een beperkte omvang betreft ligt hergebruik van het regenwater niet direct voor de hand. Het hemelwater afkomstig van de daken en terreinverharding infiltreert momenteel volledig binnen het plangebied. Deze situatie blijft ongewijzigd. De extra watertoevoer in de toekomst is slechts een kleine vermeerdering en goed te verwerken.

Afvalwater

Door legalisatie van de bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen neemt de hoeveelheid afvalwater niet toe. De afvoer van afvalwater blijft dus ongewijzigd.

Conclusie

Door het initiatief zal het verhard oppervlak slechts met 182 m² toenemen. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe loods zal infiltreren in het plangebied. Het paragraaf is aan het waterschap gestuurd. Er is op 8 september 2009 een reactie binnen gekomen van het waterschap. Door de initiatiefnemer is gekozen om ter compensatie van de toename van verhard oppervlak het hemelwater volledig te infiltreren in het plangebied. Om te compenseren voor een toename van het verhard oppervlak met 185 m² is een infiltratievoorziening nodig die 10 m² aan hemelwater kan bergen in geval van een T= 10 bui. Deze voorziening dient ruim boven de GHG (-0,60 m-mv) te worden aangelegd, zodat het water goed kan infiltreren (bijvoorbeeld bij een diepte van -0.40 m-mv, is het ruimtebeslag 26 m³.)

4.3 Milieu

Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het betreft hier geen geen geluidsgevoelige bebouwing. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Bodem

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet naar een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodem en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Öko-Care B.V. is d.d. 12 juli 2005 een nul-situatie bodemonderzoek uitgevoerd.

Op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters en het grondwatermonster wordt in het rapport geconcludeerd dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor het voorgenomen initiatief op de onderzoekslocatie.

Lucht

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden. Het betreft een legalisatie van een bestaand bedrijf. Derhalve is geen onderzoek naar luchtkwaliteitseisen noodzakelijk.

Externe veiligheid

Op basis van De Risicokaart Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling niet wordt belemmerd door aspecten met betrekking tot de externe veiligheid. Verder zijn er in de nabije omgeving geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen zoals lpg-tanks en propaantanks. Ook zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Hinderlijke bedrijvigheid

De (Wet geurhinder en veehouderij Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De definitie voor geurgevoelige objecten luidt:

Met de legalisatie van het grondwerkbedrijf met bedrijfswoning is er volgens de Wgv juridisch gezien dus sprake van een nieuwvestiging van een geurgevoelig object (bedrijfswoning). Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- 1 Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- 2 Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Op basis van de geurgebiedsvisie van de gemeente Cuijk is te bepalen dat de geursituatie ter plaatse van het plangebied nu en in de toekomst goed is (aspect 1).

Voor wat betreft aspect 2 dient gekeken te worden naar de geurcontouren van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied. De gemeente Cuijk heeft een geurverordening vastgesteld (3 juli 2008). Ter plaatse van het plangebied geldt de wettelijke norm van $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Om er zeker van te zijn dat de oprichting van het geurgevoelige object niet iemand onevenredig in zijn belangen schaadt, mag de bedrijfswoning niet in een contour hoger dan $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ -contour van een veehouderij liggen. Op basis van figuur 10 kan geconcludeerd worden dat ook aan dit aspect voldaan wordt.

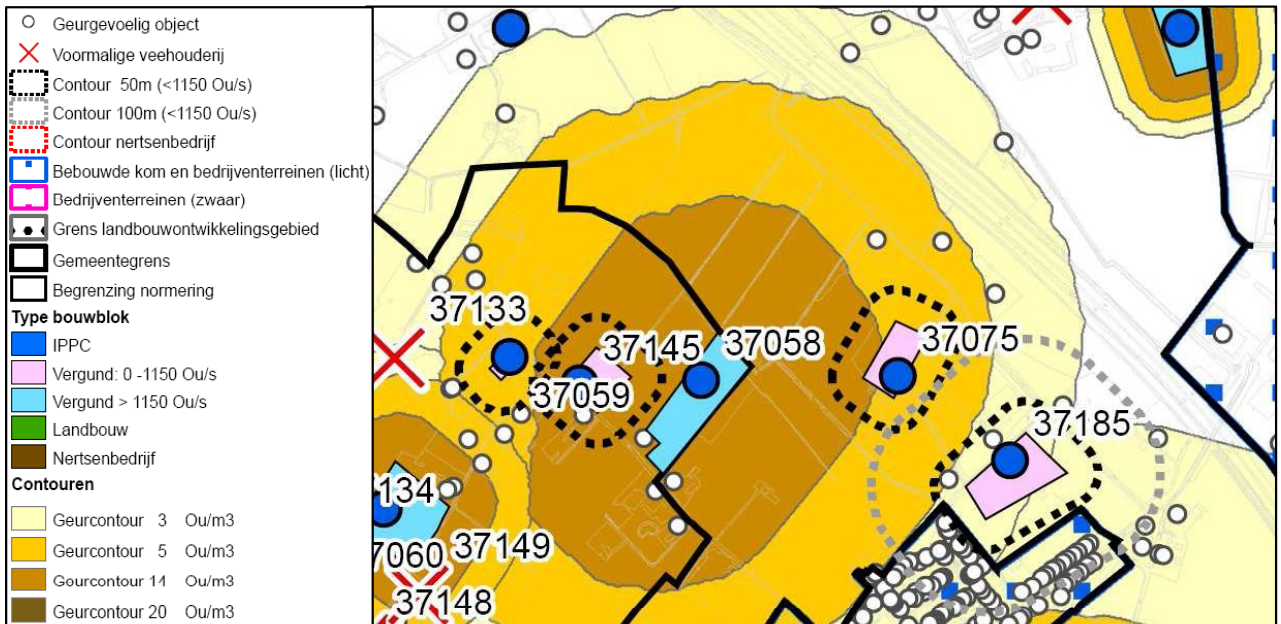


Fig. 12: Geurcontouren (RMB d.d. januari 2008)

Het betreft het oprichten van een loods. Een loods is een gebouw dat geen geurvoelige bestemming is met gebruik ten behoeve van opslag en niet ten behoeve van mensen. Er zijn derhalve geen bezwaren vanuit de Wgv voor het gebruik van de loods. Het oprichten van de geplande nieuwe loods is ook geen belemmering voor de agrariër aangezien hij geen rekening hoeft te houden met de ligging van dit gebouw.

Er is sprake van legalisatie van een woning die al sinds 1965 zonder enige titel bestaat in het bestemmingsplan. Deze bestemming bedrijfswoning wordt nu alsnog positief bestemd. Deze woning is in de geurverordening opgenomen als geurvoelig object. De woning belemmert de veehouderij aan de Koebakststraat 38 niet extra in de bedrijfsvoering. Er bestaan namelijk al meerdere woningen in dezelfde geurcontour van 5 ou_E/m³. Vanwege de al lang bestaande werkelijke situatie kan het initiatief positief gewaardeerd worden.

Voor de inrichting zelf is een Melding Besluit opslag en transportbedrijven Wet Milieubeheer (verleend in oktober 2005, goedgekeurd door het RMB en de gemeente Cuijk) van kracht. Het betreft hier de legalisatie van een bestaand grondwerkbedrijf. De milieuhygiënische situatie wijzigt daarom als gevolg van het initiatief niet. Er zijn derhalve geen beperkingen te verwachten met betrekking tot het aspect hinderlijke bedrijvigheid van het grondwerkbedrijf op haar omgeving.

Kabels en leidingen

Het initiatief heeft geen invloed op kabels en leidingen, omdat deze in het plangebied waar de graafwerkzaamheden plaatsvinden niet aanwezig zijn.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant (2006) heeft het plangebied een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

De mogelijke aanwezige waarden zullen niet extra worden geroerd aangezien het om een legalisatie van bestaande bedrijfsgebouwen gaat. De herbouw van de machineloods zal plaats vinden waar reeds in de huidige situatie bebouwing aanwezig is en de grond reeds geroerd is. Derhalve zullen er geen consequenties zijn met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie.

4.5 Mobiliteit / infrastructuur

De locatie is goed bereikbaar via de Rotsestraat die in het noorden aansluit op de N321. Vanuit de N321 is de A73 te bereiken. Het initiatief zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar het plangebied en de directe omgeving en is inpasbaar in het verkeersbeeld ter plaatse. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het initiatief wordt in eigen beheer opgezet en beheerd. Er zullen geen gevolgen zijn voor de gemeente.

6 PROCEDURE

Het Ontwerpbestemmingsplan 'Rotsestraat 7, Vianen' zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg worden verzonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast zal het Ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage worden gelegd.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage zal worden gelegd, is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Na inspraak en vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 april 2009 ter inzage gelegen. Op het plan is enkel een reactie van het waterschap binnen gekomen. Deze reactie is verwerkt in het plan.

Bijlage bij de Toelichting

**Brief gemeente Cuijk betreffende Principeverzoek Scheers
Grondwerken Rotsestraat 7 te Vianen, d.d. 6 maart 2008**