

Bijlage(n)
bij de Toelichting

Bijlage 1

Wateradvies Waterschap Aa en Maas

Hen

GEMEENTE CUIJK	
Nr.	Sec/Afd. <i>P/MO</i> -
Ingek.	- 1 FEB 2010
d.d.	
<i>Korlie Ass</i>	

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5048
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 68 00
E watertoets@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Cuijk
T.a.v. Fra Jurgens
Postbus 10.001
5430 DA Cuijk

29 JAN. 2010

Datum	3 december 2009 / 28 januari 2010
Ons zaaknummer	2009 / 15560
Ons kenmerk	2010 / 1421
Uw kenmerk	
Doorkiesnr.	(073) 615 6896 / M. Lock
Onderwerp	Reactie op bestemmingsplan "LOG De Ass" te Haps

Geachte heer Jurgens,

Recent heeft u ons om een watertoetsadvies gevraagd het voorontwerpbestemmingsplan "LOG De Ass" te Haps. Bij deze sturen wij u ons advies

Het plan

Het plan betreft de verplaatsing van twee intensieve veehouderijen aan de Beerseweg 14 en 19 naar de Kampsestraat en Steenakker, de bouw van 6 BiO woningen en 1 Ruimte-voor-Ruimte woning, het omzetten van de bedrijfswoning aan de Beerseweg 19 naar een burgerwoning, de herbouw van de bedrijfswoning van de Beerseweg 14 als burgerwoning en het realiseren van natuurcompensatie van 0,5 ha aansluitend aan een klein bosschage bij de Kampse Plas aan de Steenakkerstraat. De nieuw agrarische bouwvlakken worden respectievelijk 2,05 ha en 2,5 ha groot.

Ons advies

Ten aanzien van de ontwikkelingen op de verschillende locaties hebben wij nog enkele opmerkingen. Deze kunt u vinden in bijlage 1. Graag zien wij het ontwerpbestemmingsplan waarin onze opmerkingen zijn verwerkt tegemoet.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over deze reactie, neem dan contact op met mevrouw M. Lock onder bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
Namens deze,
Het hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,

Drs. T.J. Boer


Bijlage 1: Opmerkingen waterhuishouding bestemmingsplan 'LOG De Ass'

Bijlage 1: Opmerkingen waterhuishouding bestemmingsplan 'LOG De Ass'

Locatie Beerseweg

Op deze locatie worden 9 woningen gerealiseerd. Daarmee neemt het verhard oppervlak af. U stelt voor om het dakoppervlak en overige verhardingen niet aan te koppelen op het rioolstelsel, en om het afstromende hemelwater te bergen in voorzieningen met een totale capaciteit van 245m³ (berekend met een opgave van 26mm).

Volgens onze informatie lozen beide percelen (nr. 14 en 19) aan de Beerseweg in de huidige situatie het hemelwater op het maaiveld en nabijgelegen bermsloten. Daarbij heeft nr. 19 geen wateroverlast gehad, maar staat het weiland op nr. 14 regelmatig onder water. Aangezien het verhard oppervlak in totaal afneemt en afstromend hemelwater wordt geborgen, is de ontwikkeling in die zin hydrologisch positief. Daarom kunnen wij in dit specifieke geval instemmen met de manier van waterhuishouding. Maar gezien de mogelijke wateroverlast op het perceel aan de Beerseweg nr. 14 willen wij u echter alsnog adviseren om volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen te bouwen. Dat betekent een bergingsopgave van 43mm.

Locatie Kampsestraat 49

Voor de toename in verhard oppervlak wordt compenserende berging aangelegd. De opgaven voor een T=10 en T=100 bui zijn aangegeven. Echter, bij naberekening met de HNO-tool komen er hogere opgaven uit. Wellicht heeft u met een afvoercoëfficiënt gerekend. Omdat het de bedoeling is dat al het hemelwater tot T=100 wordt opgevangen en geïnfiltreerd, is er geen sprake van afvoer en daarom ook geen afvoercoëfficiënt.

Voor het aanleggen van noodoverstort op de leggerwatergang is een ontheffing van de Keur benodigd. U kunt hiervoor terecht bij ons districtskantoor in Cuijk (tel. nr.: 0485 396 300).

Locatie Steenakkerstraat 19

In het stuk staat (blz. 21) het volgende: 'Veranderingen in de terreininrichting hebben invloed op de dimensionering van de bergings- en infiltratievoorziening. In de bestekfase dienen de gegevens te worden geverifieerd en waar nodig moet het ontwerp worden aangepast.'. Graag geef ik u bij deze de benodigde bergingscapaciteit voor afstromend hemelwater uitgaande van een toename in verharding 0,77ha. Voor het opvangen van een T=10 bui dient een voorziening worden aangelegd die 414m³ kan bergen. Voor het opvangen van een T=100 bui is een capaciteit van 577m³ benodigd.

Uw voorstel is om deze opgave te bergen in de nabijgelegen bermsloten. In de huidige situatie zijn deze bermsloten direct verbonden met de leggerwatergang.

De locatie ligt in een vrij nat gebied. De nabijgelegen weg watert af op de bermsloten, en door deze afwatering is het niet wenselijk een knijpconstructie te plaatsen tussen de sloot en de leggerwatergang. Ook is de leggerwatergang cruciaal voor het afwateren van water van de nabijgelegen schouwsloten, en moeten deze ongehinderd kunnen blijven afwateren. Het is daarom vanuit ons oogpunt zeer onwenselijk om hemelwater direct te lozen op de bermsloten (ook al worden deze aangepast). Ook het wijzigen van de leggerwatergang is onwenselijk. Daarom willen wij u met klem adviseren om binnen het perceel een bergings/infiltratievoorziening aan te leggen. Deze kan eventueel wel vertraagd afvoeren op de bermsloten of leggerwatergang.

Voor het afwateren van het verhard oppervlak en het eventueel verbinden van de voorziening met de leggerwatergang, moet u ontheffing van de Keur aanvragen.

Bijlage 2

Eindverslag inspraakprocedure en
wettelijk vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
'Buitengebied LOG De Ass'

Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg

voorontwerp-bestemmingsplan " Buitengebied LOG De ASS "

Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan "LOG De Ass" heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 4 november 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website www.cuijk.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft iedereen mondeling of schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kunnen maken.

Wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
2. VROM Inspectie Regio-Zuid te Eindhoven;
3. Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.

Ingekomen inspraakreacties tegen voorontwerp-bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend

1. Zienswijze van Geling Advies uit naam van de heer G. De Haas, Beerseweg 19 te Haps:

De heer De Haas wil zijn bouwblok graag vergroot zien van 2.05 tot 2.5 ha. Verder verzoekt hij de regels voor bijgebouwen te verruimen van 5.5 meter naar ca. 8m en is hij van mening dat de oppervlakte bijgebouwen van 80 m2 meter te gering is; hij ziet dit graag aangepast naar 150m2. Daarnaast merkt hij op dat de reeds gerealiseerde meststilo niet opgenomen is in de verbeelding.

Overwegingen

De bouwblokvergroting kan geen doorgang vinden. In het opgestelde ontwikkelplan dat is goedgekeurd door de provincie is uitgegaan van 2.05 ha. Het ontwikkelplan is de basis van het LOG en daarmee de basis voor dit bestemmingsplan. Dit is ook de oppervlakte die is overeengekomen en op basis waarvan de planMER is opgesteld. Het bouwvlak wordt niet aangepast.

De definitie van bijgebouw is een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwvlak gelegen (bedrijfs) woning, dat qua afmeting ondergeschikt is aan de woning. Ondergeschiktheid is niet meer aan de orde bij een hoogte van 8 m. Aan dit verzoek wordt niet voldaan.

De oppervlakte bijgebouwen wordt in het kader van standaardisatie van de bestemmingsplanvoorschriften vergroot tot 100m2. De genoemde kantoorruimte met archief en opslagruimte valt onder de bedrijfsgebouwen. Hiervoor is geen maximum opgenomen in het bestemmingsplan.

De opmerking dat de meststilo niet is afgebeeld op de verbeelding is niet relevant. In het bestemmingsplan wordt slechts een bouwblok aangegeven, dus geen bouwwerken.

2. Zienswijze van Achmea Rechtsbijstand uit naam van de heer J.H.A. Janssen, Beerseweg 16, Haps

De heer Janssen verzoekt het plan niet verder in procedure te brengen vanwege de woningbouw die gerealiseerd zal worden aan de Beerseweg. Er komen 9 burgerwoningen bij. De heer Janssen ziet liever dat de bestaande agrarische bedrijven gehandhaafd blijven als buffer tussen zijn woning en de oprukkende burgerwoonbebouwing. Daarnaast vraagt hij zich af of de verkeerssituatie wel verantwoord aangezien de woningen het zicht belemmeren.

Overwegingen

Op provinciaal niveau is ruimte geboden om woningbouw te realiseren in de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' en de beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte'. Als gemeente geven wij invulling aan dit beleid in de nota 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied.' Deze nota heeft in concept ter inzage gelegen en de vaststelling is in voorbereiding. In deze nota staan de bebouwingsconcentraties aangegeven. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn bepaalde ontwikkelingen op gebied van woningbouw en bedrijvigheid opgenomen. De woningbouw is alleen mogelijk als er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In het ontwerpbestemmingsplan zal nadrukkelijk worden vermeld (zie ook opmerking van de provincie onder 4) waar en hoe de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

Conclusie: de plek is stedenbouwkundig verantwoord.

De heer Janssen pleit voor zonerings tussen zijn woning en de nieuwe woningen. Het is niet zo dat de woningen zullen worden gerealiseerd direct aan zijn perceel gelegen. Er ligt een strook bouwland tussen. De afstand tussen zijn woning en het dichtstbijzijnde perceel is 45 meter. In feite is er dus sprake van zonerings. Daarnaast wordt de verkeerssituatie door de bebouwing niet nadelig beïnvloed omdat de woningen niet direct aan de weg gelegen zijn. Het plan wordt niet aangepast.

NB in het bestemmingsplan is sprake van 9 burgerwoningen erbij. Abusievelijk is niet vermeld dat er twee bedrijfswoningen verdwijnen. Er is dus sprake van 7 nieuwe woningen. *Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.*

3. Zienswijze van Linssen cs advocaten uit naam van de heer J.P.A.M. Cöp, Beerseweg 33a Haps. De heer Cöp voert een agrarisch bedrijf net buiten het LOG en betreurt het dat zijn bedrijf niet opgenomen is in het landbouwontwikkelingsgebied en vervolgens dat zijn bedrijf niet is meegenomen in de planMER. Hij verzoekt de gemeente daartoe over te gaan. De heer Cöp stelt, is op zijn locatie een correctieve herziening van toepassing. Dit heeft de provincie toegezegd.

Overwegingen

De zienswijze van de heer Cöp speelt buiten het plangebied waarvoor dit voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen wij naar de procedure bestemmingsplan Buitengebied, dit geldt ook voor de opmerkingen betreffende de planMER.

Overigens merken wij op dat de gemeente geen bevoegd gezag is voor wat betreft de begrenzing van het LOG. In de reconstructiewet (art. 11) is bepaald dat de provincie de integrale zonerings moet vaststellen. De grens van het LOG is vastgelegd in het reconstructieplan Peel en Maas. Van de gemeente wordt verwacht dat zij deze begrenzing overneemt en deze doorvertalen in het nieuwe bestemmingsplan. Zoals de heer Cöp stelt, is op zijn locatie een correctieve herziening van toepassing. Deze is echter nog niet doorgevoerd door de provincie. De grens van het LOG en daarmee van dit bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Ingekomen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg is buiten de gestelde termijn een reactie ingekomen van de VROM Inspectie Regio-Zuid. Het plan geeft hen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

In het kader van het vooroverleg is op 3 december 2009 van de Provincie Noord-Brabant een reactie binnengekomen in de vorm van een email met de toezegging voor eind december een vooroverlegreactie toe te sturen. Deze reactie, ingekomen op 22 december 2009, bevat een aantal onderdelen

1. De provincie verzoekt extra aandacht te geven aan de milieuwinst die wordt gerealiseerd met de bedrijfsverplaatsing van de 2 agrariërs. Daarvoor dienen de resultaten van het onderzoek in het kader van de planMER samengevat te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Overwegingen

Wij zijn het eens met het voorstel om de milieuwinst die de bedrijfsverplaatsing oplevert meer te benadrukken. *Dit wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*

2. Daarnaast is de provincie van mening dat de ontwikkeling van de landbouwontwikkelingsgebieden met name bedoeld is om intensieve veehouderijen te concentreren en optimale ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Door de algemene regels toe te passen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (in procedure) worden op basis van de algemene ontheffingsregels mogelijkheden geboden voor agrarische verbreding door in het LOG ook nevenfuncties zoals statische opslag binnen bestaande bedrijfsgebouwen en aan-huis-gebonden-beroepen toe te staan. Gezien het provinciale belang van optimale concentratiegebieden voor intensieve veehouderijen adviseert de provincie de planregels specifiek te richten op de ontwikkeling van de intensieve veehouderijbedrijven en de mogelijkheden voor verbreding en nevenfuncties binnen het LOG te beperken.

Overweging

Wij kunnen ons vinden in deze overweging

Dit wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan door de regels aan te passen

3. De provincie heeft geconstateerd dat de vertaling van het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in het reconstructieplan Peel en Maas naar de inrichting op kavelniveau ontbreekt en dringt aan op koppeling aan of implementatie van de uitgangspunten in het bestemmingsplan.

Overweging

Het opgenomen beeldkwaliteitplan in combinatie met de gemeentelijke welstandsnota is voldoende om de kwaliteit in voldoende mate te beoordelen. Het plan behoeft op dit punt geen nadere invulling.

4. Verder merkt de provincie op dat in het bestemmingsplan niet inzichtelijk is gemaakt dat de 6 Biowoningen en de ruimte-voor-ruimte-woning in goede verhouding staan tot de ruimtelijke kwaliteitswinst die met de verplaatsing van de twee intensieve veehouderijen naar het LOG wordt gerealiseerd. De

substantiële kwaliteitswinst voor biowoningen en de zekerstelling ten aanzien van sloop van stallen en inleveren van milieurechten voor de ruimte-voor-ruimte-woning moeten gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn geborgd.

Overweging

Hoe de kwaliteitswinst zich verhoudt tot de ingeleverde sloop- en fosfaatrechten en de borging daarvan wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. (zie ook inspraakreactie Janssen)

In het kader van het vooroverleg is binnen de gestelde termijn ook een advies ingekomen van het waterschap Aa en Maas. Er wordt verzocht om in de toelichting op te nemen hoeveel verhard oppervlak er in de toekomstige situatie is. Dit wordt niet expliciet genoemd. Verder wordt niet genoemd wat voor bergingsvoorziening wordt aangelegd en wat de bergingscapaciteit bedraagt en waar naartoe het water wordt afgevoerd. Verder wordt genoemd dat de woning verder van de weg af komt te liggen. In verband met de waterkering ziet het waterschap graag wat de exacte afstand wordt. Daarnaast is opgemerkt dat er een watervergunning dient te worden aangevraagd, omdat de ontwikkeling is gelegen nabij een waterkering (voor inlichtingen kan contact worden opgenomen via 073-6158333 of via email: waterwetloket@aaenmaas.nl).

Overweging

Deze wijziging wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen n.a.v. inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg.

Bovengenoemde reacties zullen voor zover is aangegeven, worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Volgens de systematiek Handboek bestemmingsplannen gemeente Cuijk dient de naam van het bestemmingsplan te worden aangepast: niet bestemmingsplan LOG De Ass maar Buitengebied LOG De Ass. Daarnaast dient een aantal regels gewijzigd te worden in verband met standaardisatie bestemmingsplannenvoorschriften.

- a. pag. 4: bijgebouw moet worden: een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwvlak gelegen (bedrijfs)woning, dat qua afmeting ondergeschikt is aan de woning
- b. pag 11: verbeelding: tekeningnr aanpassen volgens Handboek bestemmingsplan cuijk
- c. pag 12: voorgevellijn: de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan binnen het bouwvlak
- d. pag.17 onder d: géén nevenfuncties bij agrarische bedrijven in landbouwontwikkelingsgebied toegestaan
- e. pag.18 -3.2.2 onder b goothoogte niet meer dan 4.5m
- f. pag.18-3.2.2 onder c bouwhoogte niet meer dan 8m
- g. pag 18-3.2.3 onder a per bouwvlak mag er niet meer dan
- h. Pag 18-3.2.4 onder b niet meer dan 100m²
- i. Pag.18-3.2.5 onder a: vóór de voorgevellijn van de woning niet.....
- j. Pag 18-3.2.5-b.c.d.e. alleen binnen bouwvlak
- k. Pag. 19-3.3.1 onder c. goothoogte 6m, bouwhoogte 10m
- l. Pag 25-5.2.2 en 5.2.3 voorgevelrooilijn moet voorgevellijn zijn. Svp nakijken in alle regels.
- m. In de regels duidelijker onderscheid aanbrengen tussen wat binnen het bouwvlak moet en wat buiten het bouwvlak mag.
- n. Geen bouwperceel noemen in de regels bij agrarische bestemming, maar bouwvlak.
- o. Bouwperceel alleen in andere gevallen

Waar nodig wordt de toelichting aangevuld en geactualiseerd.

Vaststelling.

Dit eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2010

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

P. Mengde
burgemeester