

Toven 2 B
5846 AS LEDEACKER



Beste [REDACTED],

Op 31 oktober 2023 ontvingen wij uw principeverzoek voor de locatie Toven 2B, 5846AS Ledeacker. Het betreft een verzoek om te bezien of er draagvlak is voor de omschakeling van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar twee (compensatie)woonkavels. Wij hebben het verzoek behandeld en koppelen in deze brief onze bevindingen aan u terug.

Er is draagvlak voor uw initiatief

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. In de bij deze brief gevoegde bijlage leest u hoe wij uw verzoek hebben beoordeeld en welke aandachtspunten er zijn voor verdere uitwerking. Hieronder adviseren wij over het vervolgtraject en de daarvoor minimaal benodigde onderzoeken.

De vervolgstappen zijn als volgt

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Als onderdeel van deze procedure geeft u een onderbouwing ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij adviseren u om voor dit vervolgtraject een adviesbureau in te schakelen. Samen met uw adviseur kunt u de risico's inschatten voor het vervolg en een ruimtelijke onderbouwing opstellen. Voor de onderbouwing van uw initiatief zijn op zijn minst de volgende onderzoeken nodig:

- Bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï
- Quickscan flora en fauna
- Geuronderzoek
- AERIUS-berekeningen
- Archeologisch bureau- en booronderzoek

In overeenstemming met de instructieregels uit de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is medewerking aan uw initiatief alleen mogelijk met een wijziging van het omgevingsplan Land van Cuijk. Technisch gezien zijn daar twee mogelijkheden voor, namelijk met STOP-TPOD of TAM-

Datum
20 december 2023

Kenmerk
Z2023-00006391

Behandeld door
[REDACTED]

Onderwerp
Eindbrief
principeverzoek Toven
2B Ledeacker

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



IMRO. Op dit moment wordt gewerkt aan een algemene werkafspraken om tussen beide mogelijkheden de beste keuze te maken. Tot die tijd wordt per geval bekeken wat het beste is voor alle partijen. U (samen met een ruimtelijk adviesbureau) kunt hiervoor in overleg treden met de behandeld ambtenaar van het team Ruimtelijke Ontwikkeling.

Nadat u de wijziging van het omgevingsplan heeft voorbereidt, beoordelen wij het conceptplan. Blijkt daaruit dat uw verzoek haalbaar is? Dan kunnen wij medewerking verlenen aan uw initiatief.

Bij een vervolprocedure verhalen wij op u de volgende kosten

Uw initiatief valt onder de definitie van een bouwplan. Wat betekent dat de gemeente wettelijk verplicht is om plankosten te verhalen. Dit zijn de kosten die binnen het gemeentelijk apparaat gemaakt worden om uw aanvraag te behandelen en het planologisch proces te doorlopen.

Daarom sluiten wij voorafgaand aan een formele procedure met u een anterieure overeenkomst af. In deze overeenkomst maken wij afspraken over het kostenverhaal, eventuele civieltechnisch werkzaamheden in de openbare ruimte, een bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap en de afhandeling van planschadeverzoeken.

U ontvangt een factuur voor de behandeling van het principeverzoek

De kosten voor het behandelen van het principeverzoek bedragen € 597,00.

De factuur wordt los van deze brief verstuurd.

Vervaldatum principebesluit

Dit principebesluit vervalt 1 jaar na verzenddatum van deze brief. Na dit jaar zal het principebesluit heroverwogen worden om te voorkomen dat een plan niet meer haalbaar of wenselijk is.

Bel of mail ons gerust met uw vragen

Wij helpen u graag. U bereikt ons elke werkdag op 0485-854000 of gemeente@landvancuijk.nl. Zorg dat u het zaaknummer bij de hand hebt. Deze staat aan de zijkant van de brief.

Deze brief is ook naar uw adviseur gestuurd.

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk,

Valid door

21-12-2023

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling



Bijlage 1 – Beoordeling principeverzoek

Wij hebben uw initiatief als volgt beoordeeld

De initiatieflocatie valt onder het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied Sint Anthonis', hierbinnen heeft het de enkelbestemming 'Agrarisch - Melkrundveehouderij' bedoeld voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een melkrundveehouderij. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (waarde archeologie 2), wat betekent dat er sprake is van hoge archeologische waarde. Het realiseren van twee burgerwoningen is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Er dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij voorstelbaar op basis van onderstaande afwegingskaders.

Stedenbouw

Het perceel ligt in een bebouwinglint ten noordwesten van Ledeacker. Dit bebouwinglint bestaat uit afwisselend agrarische bedrijven en woningen. De bebouwing is voornamelijk aan de noordzijde gesitueerd wat deze zijde een halfopen karakter geeft met doorzichten naar de achterliggende akkercomplexen. Deze halfopen doorzichten moeten bewaard ook in de toekomst bewaard blijven.

Beide woonpercelen worden gerealiseerd binnen het nu nog bestaande agrarische bouwvlak, waardoor bestaand ruimtegebruik anders wordt ingevuld. Er is daarmee sprake van transformatie en niet van uitbreiding. De drie dichtstbijzijnde bouwpercelen hebben allen een woonfunctie. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren voor medewerking aan een initiatief voor sloop van agrarische bebouwing en het bouwen van een extra woning. De locatie kan een grote winst boeken, waarbij ook het halfopen landschap behouden kan blijven. Ruimtelijk zijn er nog wel enkele vraagtekens bij de gekozen oplossing voor zover deze te beoordelen is. Een definitieve toetsing is pas mogelijk bij een volledig en concreet beeld van de toekomstige situatie in de vervolgprocedure.

Bij verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met de clustering van bebouwing, differentiatie in typologie en landschappelijk verankering in het landschap van de omgeving. Voor een herkenbare typologie van de bebouwing in het landschap is een zekere concentratie van gebouwen van belang. Bij voorkeur kent het cluster dan een hoofdaccent (de 'woonboerderij') en ondergeschikte gebouwen (de 'stallen').

Andere stedenbouwkundige overwegingen zijn:

- Indien de oude schuur met rode pannen niet te redden is, is een dergelijk (nieuw) volume wellicht juist geschikt als koppeling tussen de twee woningen.
- De nieuwe woning dient in ieder geval een stuk terug te liggen van de rijbaan tov de bestaande woning (haaks?).

Voor schetsvoorstellen is het mogelijk contact op te nemen met de gemeentelijk stedenbouwkundige.



Interim omgevingsverordening provincie Noord-Brabant (IOV)

Op basis van artikel 3.68 'Wonen in Landelijk gebied' zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen in Landelijk gebied toegestaan. In afwijking hiervan biedt artikel 3.69 lid d de mogelijkheid om een voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning, indien overtallige bebouwing wordt gesloopt en er wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering landschap.

Aanvullend biedt artikel 3.78 de mogelijkheid voor nieuwbouw in het kader van versterking van de omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een woning voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit dienen de volgende aspecten in acht te worden genomen:

1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
2. De ruimtelijke procedure bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
3. Er sprake is van fysieke tegenprestatie die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel en in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht is of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;

De sloop van de stallen (fysieke tegenprestatie) geldt als een gedeeltelijke aanschaf van een ruimte-voor-ruimtetitel, de rest moet aangevuld worden met een financiële bijdrage, dit kan in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Gekoppeld aan de opschoning van het perceel en de investeringen in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hier op basis van de eerste beoordeling een goede bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit.

De gemeente heeft hierbij beoordeeld dat er sprake is van een aanvaardbare locatie in het buitengebied als onderdeel van een bebouwingsconcentratie. Hier moet wel het halfopen landschap behouden blijven en moet de ontwikkeling plaatsvinden binnen het bestaande ruimtegebruik. In de vervolprocedure dient de ontwikkelingsrichting van het gebied nader te worden uitgewerkt onder meer op basis van de gemeentelijke structuurvisie.

Kwaliteitsverbetering Landschap

De regeling 'Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk 2023' is op uw initiatief van toepassing. Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning valt onder categorie 3 en de compensatiekavel valt onder categorie 2. Let op dat een houtwal tussen de twee percelen wordt gezien als erfbeplanting en niet kan worden opgevoerd in het kader van kwaliteitsverbetering landschap

Op blz.7 van het landschappelijk inpassingsplan wordt geen suggestie gegeven van de nieuwbouw op het perceel, inclusief grove erfindelng. Het 'inpassingsplan' is daarmee beperkt van waarde. Voor de landschappelijke inpassing geldt dat deze moet plaatsvinden rondom beide bouwpercelen. In het conceptdocument ontbreekt dit ten oosten van de compensatiekavel. Op blz.6 van het landschappelijk inpassingsplan staat ten noordwesten van de locatie een lange 'landsschapsstructuur' aangegeven. Deze was er in het verleden, nu niet meer. Herstel van deze lijn (of elders?) is positief voor een betere verankering van het perceel in het landschap



Zorg ervoor dat met betrekking tot de landschappelijk inpassing, er een duidelijke technische uitwerking van het plan met plantenlijst wordt opgesteld. De landschappelijke inpassing moet aansluiten op de eigenschappen van het landschap.

Structuurvisie buitengebied Sint Anthonis

Het plangebied ligt volgens de structuurvisie buitengebied Sint Anthonis in 'Deelgebied 6 – Kleurenpalet'. In dit deelgebied zullen binnen het oorspronkelijke oude agrarische landschap meer en meer agrarische bedrijfsactiviteiten overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Deze functionele ontwikkelingen moeten de ruimtelijke kwaliteiten verder versterken en de kleinschaligheid van het landschap respecteren en ondersteunen.

Specifiek voor de functie wonen geldt dat binnen dit deelgebied nieuwvestiging in het kader van ruimte-voor-ruimte en omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning of plattelandswoning (om leegstand tegen te gaan) mogelijk is. Dit moet wel een bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het deelgebied. Daarbij moet een initiatief ook bijdragen aan het behoud dan wel versterking van de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied.

Met dit initiatief verdwijnt een rommelig boerenerf met oude stallen en komen daar twee woonpercelen voor terug. Dit is een kleinschalige ontwikkeling, welke met een goede landschappelijke inpassing een landschappelijke plus oplevert. Daarbij heeft het bebouwingslint, waar dit verzoek in ligt, inmiddels meer burgerwoningen dan agrarisch bedrijven. Transformatie van het agrarisch bedrijfsperceel is voor voorliggende verzoek niet in strijd met de structuurvisie.

Archeologie

Initiatiefnemer wil graag een bestemmingsplanwijziging realiseren ten einde het plangebied volledig als woonbestemming aan te merken. De werkzaamheden die uit deze bestemmingsplanwijziging voortvloeien zijn divers van aard en zijn potentieel van invloed op eventueel aanwezige archeologische resten in het plangebied.

Om de bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken is inzicht nodig in de risico's voor de haalbaarheid van het plan. Archeologie is hierbij zeker een risico. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde, hetgeen betekent dat de kans zeer groot is dat binnen het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Deze verwachting is echter niet gebaseerd op daadwerkelijk onderzoek ter plaatse, waardoor in deze situatie in ieder geval een bureau- en booronderzoek nodig zal zijn.

Het rapport van dit onderzoek zal door de gemeentelijk archeoloog van Land van Cuijk moeten worden beoordeeld en akkoord worden bevonden. Voorts is het zo dat, afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek, één of meerdere archeologische onderzoeken nodig kunnen zijn om hetzij de bestemmingsplanwijziging, hetzij de vergunning te realiseren. Aangezien het traject van het archeologisch onderzoek veel



tijd in beslag kan nemen, wordt men geadviseerd op korte termijn het archeologische bureau- en booronderzoek uit te laten voeren.

Voorwaarde voor medewerking

In aanvulling op het bovenstaande en het voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, geven wij u nog het volgende mee:

- De grootte van de percelen moet aansluiten bij het toekomstige gebruik. De woonpercelen moeten zodoende een passend formaat krijgen.