

Principeverzoek Z2022-00002326

Datum	:	12 april 2023
Aan	:	Meneer Selten
Van	:	gemeente Land van Cuijk
Betreft	:	Principebesluit Van Ophovenlaan 66 in Wilbertoord

Inleiding

Uw verzoek van 29 juni 2022 om te bezien of er binnen de gemeente Land van Cuijk draagvlak bestaat voor het herbestemmen van een intensieve veehouderij naar een woonbestemming is door team Vergunningverlening beoordeeld. Deze beoordeling houdt in dat de voorgestane ontwikkeling door diverse vakinhoudelijke disciplines globaal is beoordeeld. Zo is er bekeken of het een haalbaar initiatief is en waar mogelijke knelpunten liggen. Onderstaande beoordeling is uitsluitend gegeven op basis van de ingediende stukken en de huidige beleidskaders. In de tijd kunnen diverse ontwikkelingen aanleiding geven om standpunten te herzien. Aan het principebesluit kunnen geen rechten worden ontleend.



Ruimtelijk beleid

Gemeentelijk ruimtelijk beleid

De planlocatie is gelegen binnen het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint-Hubert, geconsolideerd'. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch'.

Op de planlocatie liggen verder de volgende gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerzone – ils-zone 4', 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied' en 'overige zone – leefgebied struweelvogels' en gedeeltelijk 'overige zone – kernrandzone', 'overige zone – beekdal' en 'overige zone – zoekgebied ecologische verbindingzone'.

De beoogde activiteiten passen niet binnen de huidige bestemming.

Bestemmingsvlak

Zorgt u ervoor dat het nieuwe bestemmingsvlak maximaal 5000m² groot is. Indien hier niet aanvoldaan wordt moet de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022' toegepast worden.

Volkshuisvesting

Het plan voorziet niet in de bouw van woningen. Dit onderdeel is dus niet van toepassing.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsambities die verder gaan dan de wettelijke verplichtingen worden gestimuleerd. Dit kan op diverse manieren.

Energie

Er kunnen energiebesparende maatregelen worden toegepast aan de nieuwe gebouwen. Ook kunnen zonnepanelen worden geïnstalleerd ten behoeve van de opwekking van groene energie.

Klimaatadaptie

Door de klimaatverandering zullen er steeds meer extremen optreden, zoals hevige regenval en droge zomers. Dat leidt dan tot wateroverlast, droogte en/of hittestress. Er zijn diverse maatregelen om hierop te anticiperen.

Een klimaatadaptieve inrichting van het terrein zorgt ervoor dat bij hevige regenval het water kan inzijgen. Daarmee wordt het perceel minder heet in de zomer.

Door gebruik te maken van waterdoorlatende klinkers of een waterdoorlatende voegmortel kan water eenvoudig de grond inlopen.

Door bomen en heesters te planten kan meer schaduw gecreëerd worden, waarmee hittestress wordt voorkomen.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen biedt de mogelijkheid voor (beschermde) dieren om te kunnen leven in bebouwd gebied. Dit kan gerealiseerd worden door gebruik te maken van speciale gevelstenen, waardoor bepaalde vogels of vleermuizen gebruik kunnen maken van het gebouw om in te leven.

Stedenbouw

Stedenbouw

Gezien de cultuurhistorische en natuurwaarden is het gunstig als het bedrijfserf getransformeerd kan worden naar een burgerwoning. Voor het perceel is ook een bedrijf aan huis voorstelbaar. Het is vreemd dat één van de achterste loodsen gespaard moet blijven. Juist op het achterterrein is veel ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken.

Voor een positief stedenbouwkundig advies is het noodzakelijk beter zicht te hebben op de toekomstige activiteiten en dient het voorzien te worden van een landschappelijk inpassingsplan.

Omgevingsaspecten

Bodem

Voor het initiatief is een verkennend bodemonderzoek (inclusief historisch onderzoek) volgens NEN 5725 en NEN 5740 noodzakelijk.

De locatie is namelijk bedrijfsmatig in gebruik geweest en er is niet eerder een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Hierdoor is er geen inzicht in de actuele bodemkwaliteit. Dit is wel noodzakelijk.

Flora en Fauna

Vanuit de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of er beschermde flora en fauna aanwezig is. Dit kan in eerste instantie uitgevoerd worden door een zogenaamde Quicksan. Een flora en fauna onderzoek dient bij voorkeur te worden uitgevoerd door een bureau welke lid is van het Netwerk Groene Bureaus(NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureau. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van het werk.

Geur

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen die in hun bedrijfsvoering beperkt worden door deze ontwikkeling.

Milieuzonering

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die in hun bedrijfsvoering beperkt worden door deze ontwikkeling.

Infrastructuur

Verkeer en parkeren

Met de stopzetting van de bedrijfsactiviteit en de sloop van de bestaande gebouwen komt er meer ruimte beschikbaar en is er minder parkeergelegenheid nodig. Ook met de toevoeging van de sportmassagepraktijk heeft de locatie voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Openbare ruimte

Er wordt geen gebruik gemaakt van de openbare ruimte.

Uitvoerbaarheid

Omgevingsvergunningen

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, dient de volgende melding te worden aangevraagd:

- Slopmelding

Voor zover nu bekend is, zijn er geen overige toestemmingen van andere bevoegde gezagen noodzakelijk.

Omgevingsdialoog

In het vervolgproces is het belangrijk om de omgeving te betrekken bij de ontwikkeling. Door belanghebbenden tijdig te betrekken kan draagvlak ontstaan voor de ontwikkeling. Daarmee kunnen eventuele zienswijzen en beroepsprocedures voorkomen worden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van dit principeverzoek is er wel draagvlak voor het herbestemmen intensieve veehouderij naar woonbestemming. U kunt hiervoor een bestemmingsplan wijziging aanvragen als onderstaande onderzoeken zijn afgerond.

De voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn de volgende:

- We sluiten een anterieure overeenkomst met u af.
- In verband met de bodemtoets zal het formulier 'historische toets' ingediend moeten worden.
- Vanuit de Wet Natuurbescherming moet middels een quickscan flora en fauna aangetoond worden of er beschermde flora en fauna aanwezig is.
- Er zal een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd moeten worden.