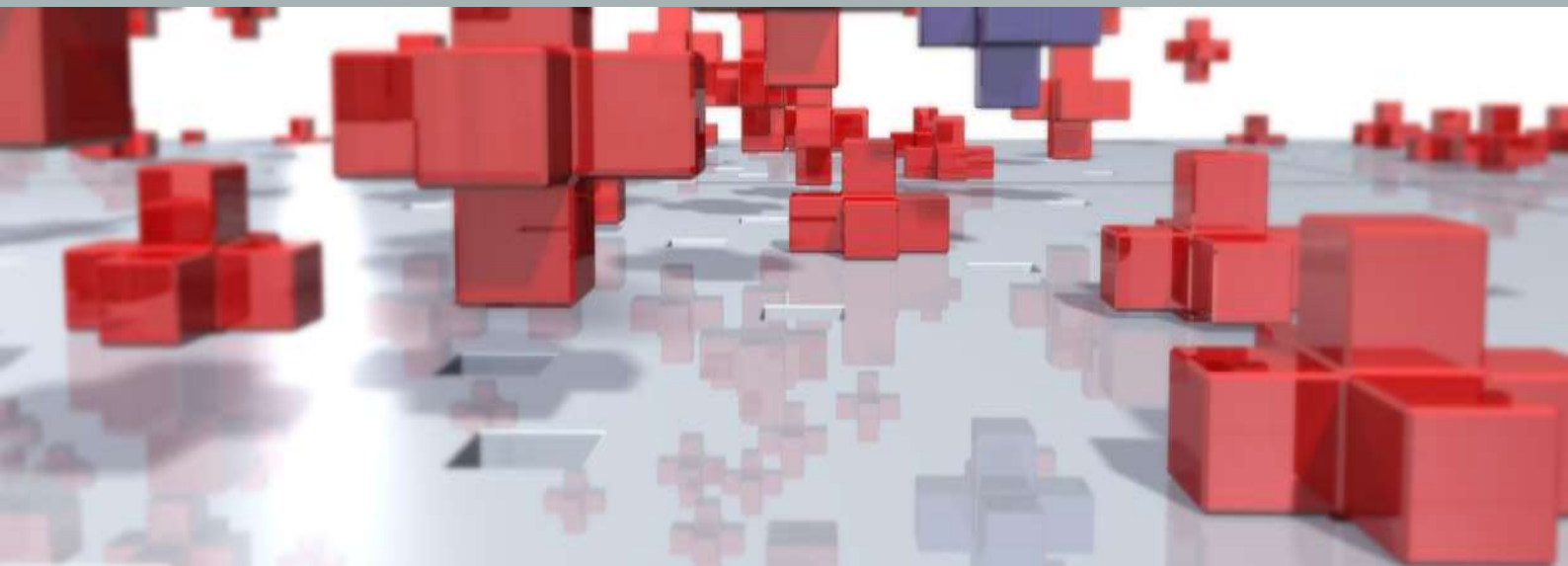


Wijzigingsplan Beers NB, CPO-3

Gemeente Cuijk

Vastgesteld



Wijzigingsplan NB Beers, CPO-3

Gemeente Cuijk

Vastgesteld

Rapportnummer: P02401

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1684.01BPWcpo3-VA01

Datum: 22 september 2020

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Cuijk

Projectteam BRO: BR

Concept: 28 april 2020

Voorontwerp: n.v.t.

Ontwerp: 16 juli 2020

Vaststelling: 22 september 2020

Bron foto kaft: BRO

Beknopte inhoud: Wijzigingsplan waarmee in totaal negen aaneen gebouwde woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) kunnen worden gerealiseerd aan de Prinzenstal in Beers.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2 Interim Verordening Ruimte Noord-Brabant	13
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Woningbouw	15
3.3.2 Structuurvisie Cuijk	16
4. OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Verkeer en parkeren	19
4.1.1 Aanleiding	19
4.1.2 Onderzoek	19
4.1.3 Conclusie	19
4.2 Geluid	20
4.2.1 Toetsingskader	20
4.2.2 Onderzoek	22
4.2.3 Conclusie	23
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	25
4.4.1 Toetsingskader	25
4.4.2 Onderzoek en analyse	25
4.4.3 Conclusie	26

4.5 Geur agrarisch	27
4.6 Kabels en leidingen	28
4.7 Externe veiligheid	28
4.7.1 Toetsingskader	28
4.7.2 Onderzoek	29
4.7.3 Conclusie	30
4.8 Ecologie	30
4.8.1 Toetsingskader	30
4.8.2 Onderzoek	31
4.8.3 Conclusie	31
4.8.4 Stikstof	32
4.9 Bodem	32
4.9.1 Toetsingskader	32
4.9.2 Onderzoek	33
4.9.3 Conclusie	33
4.10 Water	33
4.10.1 Toetsingskader	33
4.10.2 Onderzoek	33
4.10.3 Conclusie	34
4.11 Archeologie en Cultuurhistorie	35
4.11.1 Toetsingskader	35
4.11.2 Conclusie	35
4.11.3 Cultuurhistorie	36
4.11.4 Conclusie	36
5. JURIDISCHE PLANOPZET	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Plansystematiek	37
5.3 Bestemmingen	39
5.4 Gebiedsaanduidingen	42
6. UITVOERBAARHEID	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.1.1 Kostenverhaal	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1 Vooroverleg	44
6.2.2 Vaststellingsprocedure	44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het recente verleden zijn de bestemmingsplannen 'Beers, NB' (2010) en de wijzigingsplannen 'Beers, NB, gemeentewerf' (2012) en 'Beers NB, CPO-2' door de gemeente Cuijk opgesteld. De wijzigingsplannen zijn opgesteld ten behoeve van woningbouwprojecten in de vorm van een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) uit Beers. De projecten zijn zodanig succesvol gebleken dat er behoefte is ontstaan aan een derde CPO-initiatief, in aansluiting op de eerste twee initiatieven. Met het voorliggende plan worden in totaal negen woningen mogelijk gemaakt op de locatie van de voormalige gemeentewerf, gelegen aan de Prinsental in Beers.

Voor de gronden waar het derde CPO-initiatief voorzien is, geldt het bestemmingsplan 'Beers, NB', waarbinnen de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is. Aangezien de gemeente Cuijk heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief, wordt middels het voorliggende wijzigingsplan in een actueel juridisch-planologisch kader voor dit derde CPO-initiatief voorzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de kern Beers en betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie P, nummer 1559 (gedeeltelijk).



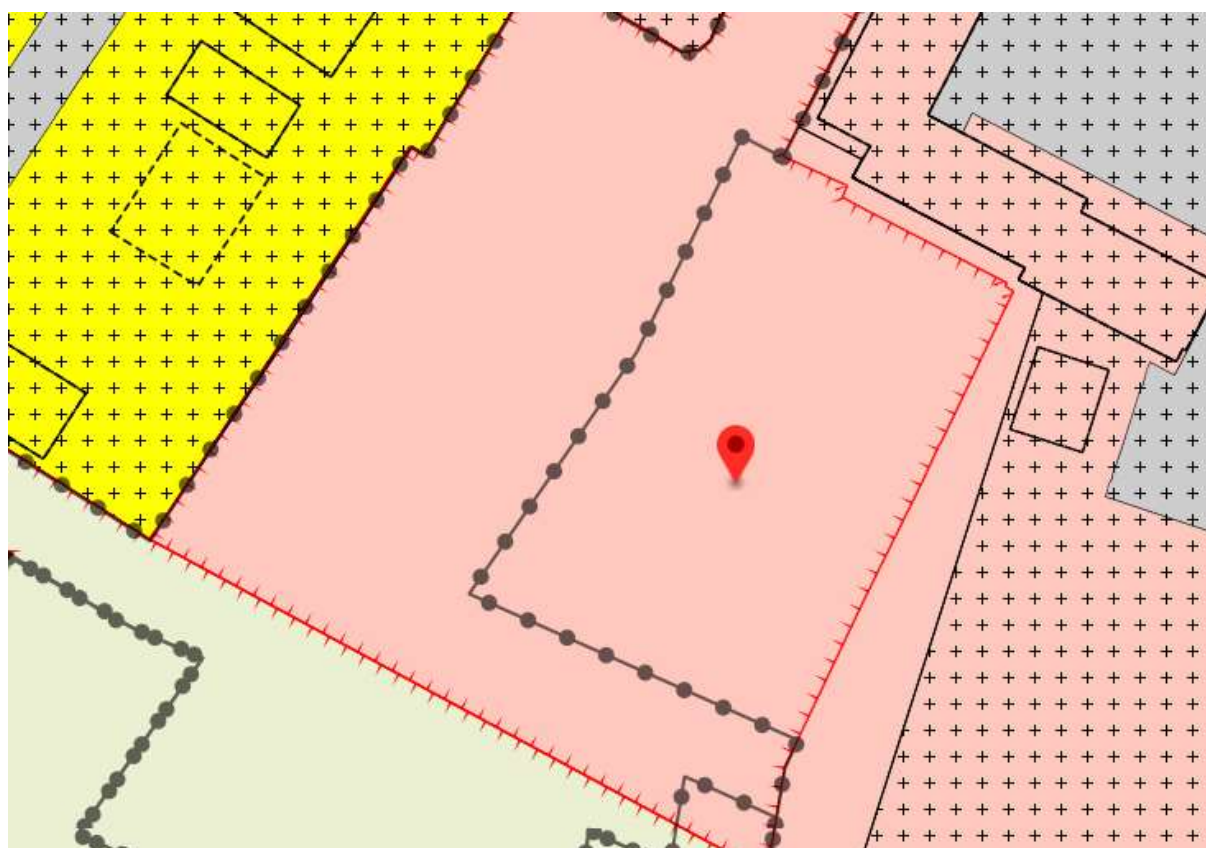
Figuur 1. Topografische kaart met aanduiding plangebied rode pijl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Beers NB'

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Beers NB', zoals dit door de gemeenteraad van Cuijk op 21 juni 2010 is vastgesteld. Voor het gehele plangebied geldt momenteel de bestemming Centrum - 2, waarbinnen de bouw van de gewenste woningen niet is toegestaan.

Voor het plangebied is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' opgenomen, op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden bevoegd is de bestemming van de gronden ter plaatse te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen-1', 'Groen' en 'Verkeer'. Deze wijzigingsbevoegdheid is toereikend om de voorgenomen ontwikkeling als geheel binnen het totale plangebied mogelijk te maken.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Beers NB' – plangebied ter plaatse van de marker

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Binnen het plangebied is tevens het paraplubestemmingsplan parkeren van kracht, vastgesteld op 26 maart 2020. Met dit parapluplan wordt voor het gehele grondgebied van de gemeente vastgelegd dat bij bouw- of gebruiksactiviteiten moet worden voldaan aan de Nota parkeernormen. In het voorliggende bestemmingsplan is de systematiek van het parapluplan reeds opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van de dorpskern Beers. Het plangebied ligt aan de Prinsental, een nieuwe straat die destijds is aangelegd voor het eerste CPO-project. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de tennisbanen en kantine van tennisvereniging Play Back. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Bokkerijershof met parkeerhavens en de woningen die onderdeel uitmaken van het eerdere CPO-project. Ook ten oosten van het plangebied zijn nieuwe woningen gelegen. Ten noorden ligt een wooncomplex met seniorenappartementen van stichting Mooiland. Dit complex is met de achterzijde naar het plangebied gelegen en grenst aan de voorzijde aan de Grotestraat en het Burgemeester van de Braakplein.

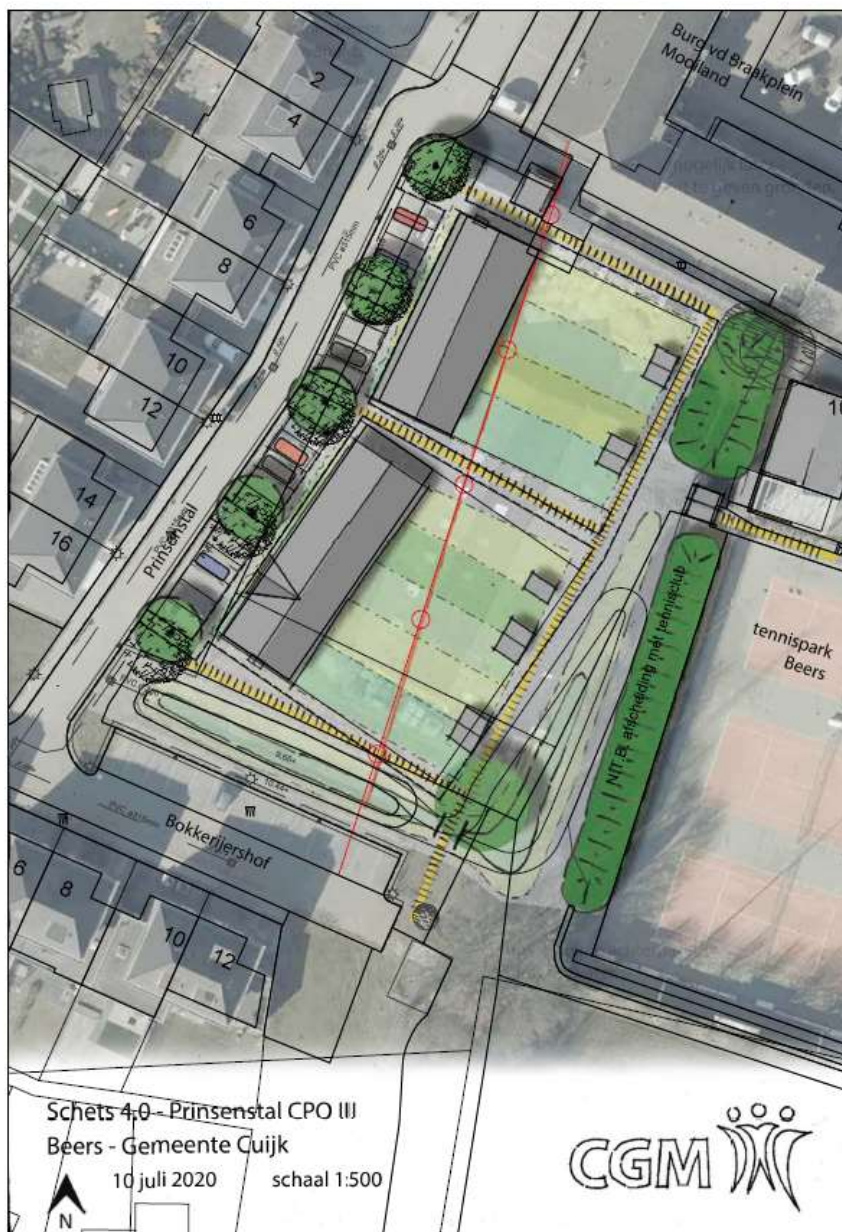


Figuur 3. Luchtfoto plangebied.

In de huidige situatie heeft het plangebied geen actieve functie. De locatie is egaal gemaakt en inmiddels overgroeid met gras. Het veld wordt voornamelijk gebruikt door omwonenden om honden uit te laten.

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt er, gebruikmakend van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan, een negental aaneen gebouwde woningen gerealiseerd. De woningen worden verdeeld over twee blokjes van vier en vijf. Onderstaande afbeelding toont de stedenbouwkundige opzet van het plan op luchtfoto.



Figuur 4. Toekomstige situatie

Aan de voorzijde van de woningen komen kleine voortuinen, begrensd door een trottoir. De parkeerbehoefte wordt aan de zijde van de prinsental opgevangen, door de aanleg van negentien haaks op de weg gelegen parkeerhavens, afgewisseld met enkele bomen ter vergroening/verfraaiing van het straatbeeld. Rondom de woningen wordt aan de zuid- en oostzijde een groene singel aangelegd.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met het stedenbouwkundig ontwerp voor de uitbreiding van de kern Beers, wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing binnen de kern Beers. Door de situering van de bebouwing, met een verspringing van de richting van de rooilijn, reageren de woningen op de loop van de straat en hierdoor ontstaat een speelser en dynamischer straatbeeld.

De woningen worden uitgevoerd in baksteen, waarmee wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. De gebouwen kenmerken zich door een rustige, traditionele architectuur, waarbij gebruik wordt gemaakt van witte details. De meest zuidelijk gelegen woning krijgt, in afwijking van de rest van het bouwblok, een dwarskap, met zonnepanelen op de zuidzijde. Deze woning heeft ene meer bijzondere uitstraling door een witte uitvoering en ramen in de kopgevel. De meest noordelijke woning krijgt een verbijzondering door een extra raamkozijn op de eerste verdieping, uit het midden geplaatst, met uitzicht over de entree van de Prinsenstal. De woningen worden voorzien van een kleine houten berging in de achtertuin. Onderstaand een sfeerimpressie van de woningen.



Figuur 5. Sfeerimpressie woningen, betreft nog niet het definitieve plan

De woningen krijgen een vrije achterom die uitkomt op de groenstrook tussen de achtertuinen en de gronden van de tennisvereniging. Het pad loopt in zuidelijke richting naar de Bokkerijershof. Aangezien de woningen aansluiten op de bestaande infrastructuur en de bestaande ontsluitingen het extra verkeer goed kunnen verwerken, worden geen aanvullende verkeerskundige maatregelen genomen.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorziene woningbouw aan de zuidkant van de kern Beers zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving en dat er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht geen bezwaren bestaan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is verder sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling en zodanige ligging dat er geen nationale belangen als vastgelegd in het Barro in het spel zijn. Wel is het plangebied gelegen in het obstakelbeheergebied van vliegbasis Volkel. Daartoe is een specifieke gebiedsaanduiding opgenomen, op grond waarvan niet hoger dan 65 meter mag worden gebouwd.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

De ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt, in lijn met recente jurisprudentie, dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in dit geval niet te worden doorlopen. Wel dient de behoefte aan dit initiatief te worden aangetoond. Op deze plaats wordt daarvoor verwezen naar het gemeentelijk beleid, verderop in deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdoelstellingen geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproef Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende tien jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen en pas daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van negen woningen. Er is sprake van een wijzigingsplan, waarmee wordt ingespeeld op de mogelijkheid om ter plaatse de gronden functioneel voor woondoeleinden aan te wijzen. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens draagt de realisatie van de woningen bij aan de invulling van de woningbouwopgave in de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid als vervat in de visie.

3.2.2 Interim Verordening Ruimte Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten besloten de Interim Verordening Ruimte Noord-Brabant vast te stellen. Deze verordening vervangt onder andere de provinciale verordening Ruimte uit 2014. In de nieuwe interim verordening zijn de regels van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd en deze vormen de juridische doorvertaling van de omgevingsvisie.



Figuur 6. Uitsnede Interim Verordening Ruimte Noord-Brabant

Bovenstaande figuur toont een uitsnede van de online viewer van de verordening en toont welke passages op het plangebied van toepassing zijn.

Afweging

Hieronder wordt de voorgenomen ontwikkeling afgezet tegen de van toepassing zijnde bepalingen uit de verordening. Artikelen die niet relevant zijn, zoals bepalingen over agrarische ontwikkelingen, worden hier buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden, geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie, houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water, geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Op welke wijze aan bovenstaande vereisten is voldaan, is deels al ingegaan in het vorige hoofdstuk, en wordt verder uit de doeken gedaan in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 Regionaal en Gemeentelijk beleid en hoofdstuk 4, paragraaf 4.10 Water.

Artikel 3.28 Aardkundige waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant en stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De aardkundige waarden en kenmerken van de gebieden zijn beschreven aan de hand van de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Op basis van de gebiedenkaart ligt het plangebied binnen het gebied 'Maasterrassen, Land van Cuijk'. De Maasterrassen zijn ontstaan vanuit een vlechtend rivierpatroon. De aardkundige betekenis is gelegen in het feit dat sprake is van een zeer uitgestrekt gebied met een grote verscheidenheid aan landvormen van verschillende ouderdom en grootte, voornamelijk gevormd door de Maas tijdens en na de laatste ijstijd. Een aantal daarvan vormen typevoorbeelden van de evolutie van een rivier in een gematigde klimaatzone sinds de laatste ijstijd en zijn omwille van hun gaafheid, goede zichtbaarheid en toegankelijkheid uniek voor Nederland en omgeving. Er is hierbij sprake van een groot aantal in het landschap zichtbare reliëfvormen.

Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgrondingen / ophogingen). Met name uitbreiding van bewoningskernen, aanleg van wegen en spoorwegen, delfstoffenwinning en waterbouwkundige werken hebben in het verleden al veel van de natuurlijke reliëfvormen beschadigd of vernield. Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur mag verder niet leiden tot aantasting van het uitzicht op het landschap met de verschillende reliëfverschijnselen, ook mag de zichtbare interne samenhang van vooral grote reliëfvormen niet aangetast worden.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van de reeds gesloopte gemeentewerf op een binnenstedelijke locatie. Het terrein ligt braak, is egaal en zonder noemenswaardig reliëf. De ontwikkeling tast het beschermde aardkundige karakter niet aan.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de provinciale beleidsdocumenten. Er wordt voldaan aan de beleidslijnen voor de kernen in het landelijk gebied en aan de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking. Het bestemmingsplan is dan ook volledig in lijn met het door de provincie voorgestane streven naar intensivering en concentratie van verstedelijking.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbouw

Regionale woningbouwafspraken

In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose is een belangrijk richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. In de provinciale prognose wordt gewerkt met een 'hoog scenario' (1.255) en een 'laag scenario' (1.040). Het verschil tussen beide scenario's zit in het al dan niet inlopen van het thans bestaande woningtekort (215).

Vooruitlopend op en in afwachting van de nieuwe prognose heeft het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Noordoost-Brabant in december 2016 besloten om, voor de betrokken gemeenten, de (kwantitatieve) woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026 nog vast te stellen op basis van de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014. Het in de *Regionale Agenda Wonen 2017 (deel A)* vastgelegde groeicijfer voor de gemeente Cuijk is daarbij vastgesteld op 1.160.

Gelet op de aantallen woningen volgens de provinciale prognose(s), respectievelijk de in regionaal verband gemaakte afspraken, is het aantal in dit wijzigingsplan opgenomen woningen (9) in overeenstemming met de bedoelde afspraken. Daarnaast dient vastgesteld te worden, dat het wijzigingsplan er niet toe zal leiden dat de voor de gemeente Cuijk toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw wordt overschreden.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In 2013 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. In 2018 is deze woningmarktstrategie geactualiseerd, rekening houdend met de meest actuele volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

In de woonmarktstrategie zijn zes uitgangspunten (zogenoemde ankers) benoemd die de kern vormen van de visie. Per anker is een doel gesteld.

1. **Een vitale regio.**

Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.

2. **Een gezonde woningmarkt.**

Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.

3. **De juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen.**

Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. Hierbij wordt verschil gemaakt in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.

4. **Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal.**

Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.

5. **Een levensloopvriendelijke regio.**

Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.

6. **Een duurzame regio.**

Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De vijf gemeenten in het Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

De voorliggende ontwikkeling van negen woningen draagt bij aan het doel om tot 2030 met 3.000 tot 4.000 woningen te groeien. Daarnaast draagt het plan gezien de realisatie van verschillende woningtypes bij aan een gezonde woningmarkt binnen de regio. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de vitaliteit van kern Beers en is sprake van de 'juiste woning op de juiste plek'. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, welke reeds middels een wijzigingsbevoegdheid in aanmerking komt voor woondoeleinden. Het plan is kortom passend binnen de uitgangspunten van de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

Woningbouwprogramma Cuijk 2018-2030

In de raadsvergadering van 19 december 2011 is het meerjarenwoningbouwprogramma voor de periode 2012-2027 vastgesteld. Dat volgde op de eerdere meerjarenplanning uit 2005. Omdat een woningbouwprogramma geen blauwdruk is, onder andere onderhevig is aan de werking van vraag en aanbod op de woningmarkt, dient er dan ook sprake te zijn van een regelmatige actualisatie. Om voor de periode 2018-2030 op kernniveau een basiswoningbouwprogramma vast te stellen en in te brengen bij de verdere voorbereiding van de regionale woonvisie 2018, is op 18 december 2017 het woningbouwprogramma Cuijk 2018-2030 vastgesteld.

Voor het nieuwe basiswoningbouwprogramma 2018-2030 zijn alle bekende en mogelijke nieuwbouwplannen geïnventariseerd en herleid naar een nieuw woningbouwprogramma dat uitkomt op 1.439 woningen voor de periode 2018-2030. In het navolgende overzicht is een en ander op kernniveau inzichtelijk gemaakt.

Basiswoningbouwprogramma 2018-2030					
Locatie	Totaal	Totaal	BGE	Overeenkomst	Nieuw
	2011/2017	2018		en/of	particulier initiatief
				bestemmingsplan	
Cuijk					
<i>Centrum</i>		518	160	269	89
<i>Valuwe</i>	(418)	174	147	0	27
<i>Padbroek</i>		20	14	6	
<i>Heeswijkse Kampen</i>	(694)	421	421	0	
Beers		28	28	0	
Haps		108	20	32	56
Katwijk	(180)	21	17		4
Sint Agatha		7	4	3	
Vianen		14		14	
Overig		128	0	0	28
Totaal	(1.292)	1.439	811	324	304

Voor de gemeente Cuijk ligt er tot en met 2030 dus nog een bouwopgave van circa 1450 woningen. Voor de kern Beers zijn 28 woningen voorzien. Voorliggend initiatief is inmiddels opgenomen in het woningbouwprogramma voor Beers. Het initiatief past dus binnen het woningbouwprogramma van de komende jaren.

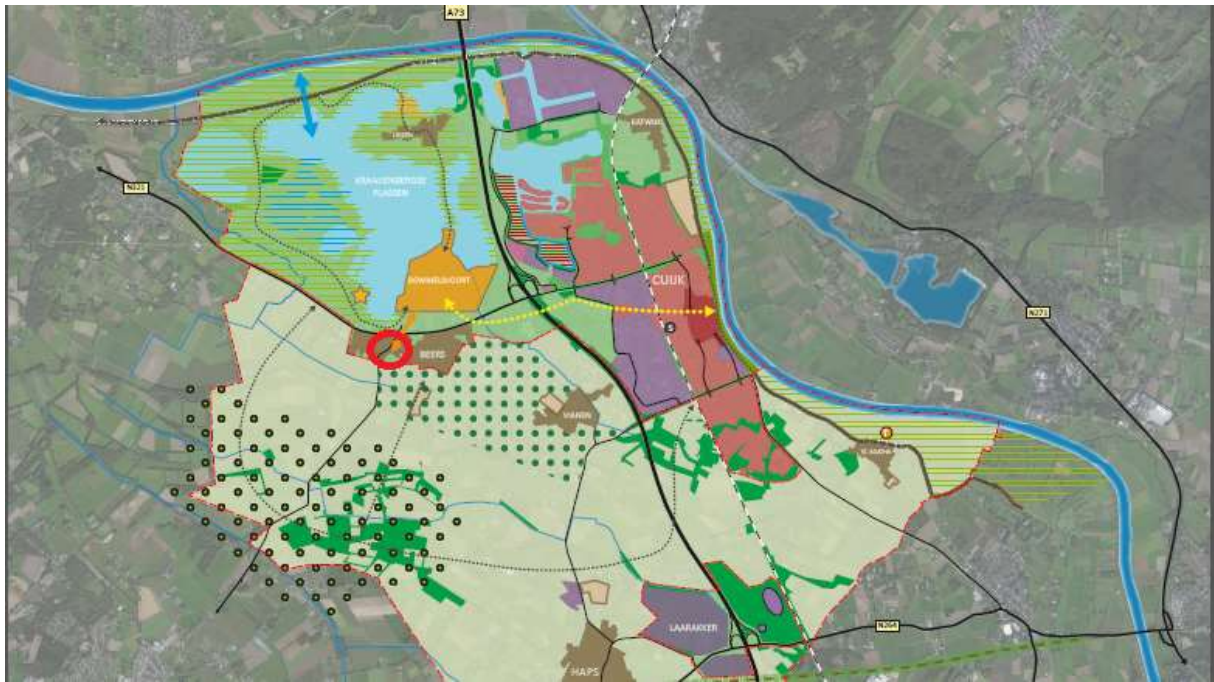
3.3.2 Structuurvisie Cuijk

De raad van de gemeente Cuijk heeft op 16 juni 2012 de Strategische Visie Cuijk 2030 vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de gemeente Cuijk tot 2030. De Structuurvisie geeft ambitie, richting en koers aan de mogelijke ruimtelijke

inrichting van de gemeente voor de nabije toekomst. Deze ambities, richtingen en koers zijn gebaseerd op demografische, sociale en economische trends en ontwikkelingen. De Structuurvisie benoemt tevens de wijze waarop de gemeente invulling denkt te geven aan de verwezenlijking van de ambitie en beleidskoers. In die context wordt aan de Structuurvisie een uitvoeringsprogramma gekoppeld van projecten die gedurende de looptijd gerealiseerd kunnen worden. Concreet heeft de Structuurvisie de navolgende doelen:

- a) Voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening. Gemeenten in Nederland zijn verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor hun grondgebied één of meer Structuurvisies door de gemeenteraad vast te laten stellen. De Structuurvisie is een inhoudelijk richtinggevend document voor ruimtelijke ontwikkelingen; het bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijke grondgebied en geeft ook aan hoe men verwacht dat beleid uit te voeren.
- b) Toetsingskader ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen welke niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. De Structuurvisie biedt in die gevallen het primaire toetsings- en afwegingskader voor college en raad om al dan niet medewerking te verlenen aan een projectafwijkingbesluit of aan een herziening van het geldende bestemmingsplan.
- c) Uitwerken van de thema's van de Strategische Visie Cuijk 2030. In de Strategische Visie Cuijk 2030 wordt nadruk gelegd op de mogelijkheid dat Cuijk zich ontwikkelt als het toeristisch-recreatieve attractiepunt in de regio, door met name de potentie van de aanwezigheid van veel open water te benutten.
- d) Een wettelijke verplichting is dat de Structuurvisie wordt voorzien van een uitvoeringsparagraaf. Het doel hiervan is om een te hoog ambitieniveau te voorkomen en een realistische en haalbare visie neer te leggen. De uitvoeringsparagraaf wordt gebruikt als wettelijke basis voor het kostenverhaal. Op grond van de Structuurvisie kunnen financiële bijdragen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende ruimtelijke maatregelen (voorzieningen zoals wegen, fietspaden, waterberging en de aanleg van groen). Daarbij kan het zowel gaan om bovenwijkse voorzieningen als bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Binnen de structuurvisiekaart 'Structuurvisie Cuijk 2030' (zie onderstaande afbeelding) ligt het plangebied binnen een gebied dat is aangeduid als 'landelijk dorp' en 'ruimtelijk-functioneel wensbeeld kernen'. In zijn algemeenheid wordt voor alle kernen ingestoken op het creëren van ruimte, inbreiden, 'vergroenen' en het realiseren van toekomstbestendige woningen. De integrale dorppontwikkelingsplannen vormen daarbij een dankbaar instrument. Hierin hebben bewoners aangegeven welke woonontwikkelingen eventueel een bijdrage zouden kunnen leveren aan de instandhouding van de leefbaarheid van de kernen.



Figuur 7. Verbeelding structuurvisie Cuijk, plangebied rood omcirkeld

Ten aanzien van de visie op wonen wordt binnen de structuurvisie een aantal trends en ontwikkeling geïdentificeerd. Zo blijkt er behoefte te zijn aan betaalbare en kleinere woningen en is er behoefte aan ruimtelijke differentiatie en uitgesproken woonmilieus. Daarnaast wordt aangehaald dat de komende jaren het aantal inwoners van Cuijk nog toeneemt. De omslag naar krimp vindt pas plaats in de periode 2030-2040. Het aantal huishoudens blijft relatief sterk toenemen met name als gevolg van het toenemend aantal alleenstaanden. Tot slot wordt aangegeven dat de focus moet verschuiven van uitbreidingsdenken naar denken over verbetering van bestaand stedelijk gebied.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van diverse typen woningen binnen het goedkopere koopsegment, waarmee zodoende wordt aangesloten op het ruimtelijk-functioneel wensbeeld voor de kernen en de vraag vanuit bewoners om nieuwe woonconcepten/woonmilieus toe te passen en doorstroming te bevorderen. Daarnaast wordt ingespeeld op diverse trends, zoals de behoefte aan kleinere woningen, woonruimte voor alleenstaanden en differentiatie van woonmilieus. Tot slot bevindt het plangebied zich binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangehaakt op het streven naar verbetering van bestaand stedelijk gebied in plaats van uitbreiding.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Aanleiding

In de kern Beers in de gemeente Cuijk is er behoefte aan meer woningen en in het gebied van de oude gemeentewerf zijn er mogelijkheden om dit te realiseren. Het gaat hierbij om ontwikkeling in de vorm van een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Naast de beoogde planlocatie is in een eerder stadium al woningen gerealiseerd op deze manier. In dit geval gaat het om de derde fase (CPO-3).

Om dit mogelijk te maken is er een wijziging nodig in het bestemmingsplan. De gemeente Cuijk heeft besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief. De planlocatie ligt midden in Beers waar voorheen de gemeentewerf was gesitueerd. In de huidige situatie zijn er reeds 14 woningen gerealiseerd. De planlocatie is gesitueerd tegenover de huidige 14 woningen (gelegen ten zuidwesten van het nieuwe initiatief).

4.1.2 Onderzoek

Hierbij is het van belang te onderzoeken hoe de verschillende vervoerswijzen na het toevoegen van de nieuwe functie het gebied kunnen bereiken en verlaten. Van deze nieuwe functie dienen de verkeerskundige effecten onderzocht te worden, zoals verkeersgeneratie, parkeren en ontsluiting op het hoofdwegennet via de Prinsenstal, Grotestraat en Kerkveld. De nieuwe functie genereert namelijk meer verkeersbewegingen, en deze dienen voldoende vlot en veilig afgewikkeld te worden naar het bestaande wegennet.

Er is daarom een onderzoek² uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De berekening van de verkeersgeneratie en parkeren is gebaseerd op CROW kengetallen³.

4.1.3 Conclusie

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Cuijk. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen', d.d. mei 2016. Hierin staat beschreven dat de parkeernorm voor tussen- hoekwoning de parkeernorm 2,0 p.p./woning bedraagt.

Uit de parkeerberekening blijkt dat voor de toekomstige ontwikkeling in totaal 18 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal is gebaseerd op de parkeerbehoefte van de nieuwe functie in het plangebied. In de

² Arthic Verkeer, Advies en Ontwerp, *Verkeer en parkeeronderzoek 9 woningen Prinsenstal Beers gemeente Cuijk*, d.d. 10 maart 2020

³ CROW Publicatie 317

nieuwe situatie zullen 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de nieuwe bewoners en hun bezoekers. De parkeercapaciteit voldoet hiermee aan de door de gemeente gestelde parkeernormen.

De negen nieuwe woningen zorgen voor een beperkte toename van gemotoriseerd verkeer. Op basis van CROW publicatie 381 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) is bepaald wat de verkeersgeneratie per woningtype is. Op basis van het aantal woningen en de verkeersgeneratienorm is geprognosticeerd dat de nieuwe woonstrip op weekdays afgerond 67 mvt/etmaal genereert. Dit is afgerond 4 ritten in de ochtendspits en 7 ritten in de avondspits extra ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt neer op 1 auto extra per 9 minuten.

In totaal zijn er na realisatie van de plannen 54 woningen toegevoegd in de gebieden CPO I, CPO II en CPO III. Deze 54 woningen en de 38 parkeerplaatsen achter en naast het voormalige gemeentehuis genereren maximaal 422 mvt/etmaal. Dit is afgerond 27 ritten in de ochtendspits en 46 ritten in de avondspits. Respectievelijk komt dit neer op circa 1 auto per 2 minuten in de ochtendspits en 1 auto per 1,3 minuut in de avondspits. Dit is de verkeersbelasting na oplevering en bewoning van 54 woningen en de verkeersgeneratie van de parkeerplaatsen achter en naast het voormalige gemeentehuis.

Om te berekenen wat de effecten zijn voor de twee nabijgelegen kruisingen zijn de extra verkeersintensiteiten, plus eventuele toekomstige verkeersintensiteiten van CPO I en CPO II ook meegenomen in de berekening. De capaciteit op het kruispunt Prinsenstal – Grotestraat is na realisatie van de toevoeging van 9 nog steeds toereikend. Met behulp van de methode Harders is doorgerekend dat de gemiddelde wachttijd acceptabel is. Ook is de kruising doorgerekend met behulp van het intensiteitscriterium van Slop en uit de berekening is gekomen dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn na de verkeerstoename. Ook voor het nabijgelegen kruispunt Grotestraat – Kerkeveld is de capaciteit en de gemiddelde wachttijd berekend. Ook op dit kruispunt kunnen de intensiteiten in 2030 nog steeds voldoende vlot en veilig verwerkt worden.

De verkeersveiligheid in het plangebied is gewaarborgd omdat alle wegen in het plangebied in een 30 km/u zone liggen. Door de relatief lage maximumsnelheid van 30 km/u is de kans op een aanrijding klein. Mocht er onverhoopt toch een aanrijding plaatsvinden dan is vanwege de lage snelheid de kans op (ernstig) letsel gering. Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht wat betreft verkeersveiligheid.

Vanuit de aspecten parkeren, verkeersintensiteit en verkeersveiligheid bestaan geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg, de aanleg van een nieuwe weg of de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Daar het plangebied is gelegen binnen de zone van verkeerswegen, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk, om aan te tonen dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Toetsingskader industrielawaai

Bij de ruimtelijke inpassing van woningen in afwijking van het vigerend bestemmingsplan biedt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) een handreiking voor het uitvoeren van een goede ruimtelijke onderbouwing. De publicatie geeft voor verschillende bedrijfsmatige activiteiten een richtafstand voor een aantal milieuthema's. Is de afstand tussen de geplande woningbouw en bedrijvigheid kleiner dan de richtafstand, dan is een uitgebreid onderzoek gewenst.

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden

voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen aan een rustige woonstraat, waar enkel woningen zijn toegestaan. Hoewel er in de omgeving enkele andere functies voorkomen (tennisbanen, horeca, kerk etc.) zijn deze verspreid gelegen. Het omgevingstype kenmerkt zich derhalve als een rustige woonwijk. Gezien er wel enkele milieubelastende functies in de omgeving zijn gelegen, is akoestisch onderzoek naar indirecte hinder ten gevolge van industrielawaai noodzakelijk. Specifiek geldt dit voor de geluidproductie van de tennisbanen.

De reikwijdte van de indirecte hinder is afhankelijk van een aantal lokale aspecten en blijft beperkt tot een gebied waarin het verkeer:

- nog in redelijkheid kan worden teruggevoerd op de inrichting wat betreft bestemming;
- voor het gehoor nog herkenbaar is ten opzichte van overig voertuigen op de openbare weg;
- nog niet is opgenomen in het heersende verkeersbeeld, bijvoorbeeld tot de eerste kruising of een afstand van 250 meter tot de toegang van de inrichting;
- akoestisch herkenbaar is ten opzichte van het heersend verkeer (2 dB criterium zoals ook bij de reconstructies in de zin van de Wet geluidhinder wordt toegepast);
- nog niet op een voor meerdere bedrijven functionerende ontsluitingsroute rijdt.

4.2.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een akoestisch onderzoek⁴ wegverkeerslawaai en industrielawaai⁵ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Wegverkeer

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.21. Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 10g van de Wet geluidhinder weergegeven. De berekende geluidsbelastingen zijn per woning beknopt hieronder weergegeven, de volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage 3 van het onderzoek opgenomen.

⁴ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Prinsental te Beers, rapportnummer 11088.004 D1*, 17 januari 2020
⁵ Econsultancy, *Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai Prinsental te Beers, rapportnummer 11088.003 D1*, 17 januari 2020

Tabel 4.3: Geluidbelasting per woning

woning	provinciale weg (N321)	Burgemeester Thijs- senstraat	Grotestraat	Prinsenstal
woning 1	40	32	34	44
woning 2	42	31	30	44
woning 3	39	31	29	44
woning 4	39	30	26	44
woning 5	40	31	26	44
woning 6	38	32	28	44
woning 7	39	31	27	44
woning 8	40	30	25	44
woning 9	39	31	24	44

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van het wegverkeer bedraagt hoogstens 44 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

Uit de berekeningen voor de tennisbanen volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (53 dB(A)) hoger is dan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Opgemerkt wordt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de bestaande bebouwing nog hoger is. Het berekend maximale geluidniveau voldoet overigens wel aan de richtwaarden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Middels een nader onderzoek naar de karakteristieke de geluidwering van de gevels wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.2.3 Conclusie

Ten aanzien van wegverkeer zijn er geen consequenties. Deze zijn er wel voor het onderdeel industrielawaai vanwege de tennisbanen.

Om ervoor te zorgen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning moet sprake zijn van een karakteristieke geluidwering van 23 dB voor de negen nieuwbouwwoningen. Op deze wijze wordt voldaan aan het verkrijgen van een goed woon- en leefklimaat in de woning, met een maximaal binnenniveau van 33 dB(A). Dit geldt voor alle achtergevels en voor de zuidelijke zijgevel van het noordelijke bouwblok. Dit is verankerd in de bouwregels van het bestemmingsplan en zal dus bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen moeten worden aangetoond.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het voorliggende project betreft de realisatie van negen woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaefeldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Tabel 4.5. Achtergrondwaarden Wlk

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2019) ter plaatse tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er zodoende geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁶. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Ter plaatse is sprake van een rustige woonwijk.

4.4.2 Onderzoek en analyse

In de onderstaande tabel zijn de omliggende bedrijven en adressen weergegeven inclusief de te hanteren richtafstanden uit de VNG-brochure.

Type bedrijf	Adres	Afstand rustige woonwijk
Tennisvereniging	Grotestraat 10	50
Café/zaal	Grotestraat 2	10
Groothandel, opslag en showroom kunstgras	Burg. Thijssenstraat 7	30
Zendmast	Bokkerijershof ong.	10

⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Het plangebied ligt buiten de milieuzones van de inrichtingen, met uitzondering van de milieuzone van het tennispark. Ten aanzien van het tennispark geldt dat alle woonpercelen binnen de te hanteren 50 meter vallen; de achtergevels van de woningen bevinden zich op circa 30 meter.

Geluid

Deze richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geluid. Ter onderbouwing van een goed woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De conclusies zijn opgenomen in paragraaf 4.2 en hieruit blijkt dat er wordt voldaan aan de richtwaarden qua maximale geluidbelasting en indien de karakteristieke gevelwering van de meest belaste gevels ten minste 23 dB bedraagt, er binnen de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat met een maximaal binnenniveau van 33 dB(A).

Gezien het hoge langetijdgemiddeld beoordelingsniveau en de korte afstand tot het tenniscomplex, kan voor de woningen worden volstaan met een aanvullende eis ten aanzien van de karakteristieke gevelwering. Deze is opgenomen in de bouwregels. Indien dichterbij het tennispark zou worden gebouwd, kan met deze gevelwering niet meer worden volstaan en is dus een goed woon- en leefklimaat niet langer gegarandeerd. De woningen zijn met de achterzijde naar het tenniscomplex gelegen. Normaliter zijn in het achtererf uitbreidingen van woningen toegestaan, enerzijds via vergunningsvrij bouwen, of anderzijds via bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. Deze aan- en uitbouwen kunnen dan ten behoeve van de woonfunctie worden gebruikt, als uitbreiding van het hoofdgebouw. Aangezien in dit specifieke geval geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in het achtererfgebied, is ervoor gekozen om in het achtererf bij de woningen geen woonfuncties (keuken, woonkamer, leefkeuken, kantoor/werkruimte, slaapkamer) toe te staan. Verblijfsruimten zijn hier dus uitgesloten en benoemd als strijdig gebruik. Gebouwen voor ondergeschikt gebruik zijn wel toegestaan in de vorm van al dan niet vrijstaande bijgebouwen.

Lichthinder

Aangezien het naastgelegen complex een tenniscomplex met veldverlichting betreft, is tevens een lichthinderonderzoek uitgevoerd. De complete bevindingen zijn opgenomen in de bijlagen. Samengevat wordt gesteld dat er niet wordt voldaan aan de lichthinder richtlijn van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.

De verlichtingssterkte is bij alle woningen gemeten⁷, en de lichtsterkte bij vier maatgevende woningen, enkel voor de maatgevende armaturen. Uit de meting bleek dat de verlichtingssterkte bij zes van de negen woningen niet voldoet. Bij ieder van de vier hoekwoningen is per armatuur gemeten of de lichtsterkte de grenswaarde overschrijdt. Bij iedere maatgevende hoekwoning is dit voor ten minste twee armaturen het geval. Het gehele rapport is opgenomen in bijlage 4.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is op grond van de afstanden van de VNG brochure nader onderzoek verricht naar industrielawaai en lichthinder. Ten aanzien van industrielawaai is er geen belemmering indien bepaalde gevels worden uitgevoerd met een hogere karakteristieke gevelwering dan standaard. Dit is geborgd in de bouwregels. Verder zijn woonfuncties dichterbij het tenniscomplex niet toegestaan, aangezien aldaar geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten aanzien van lichthinder is aanvullende actie vereist om te kunnen spreken van een goed

⁷ LBP Sight, Lichthinderonderzoek nieuwbouw Prinsenstal CPO-3 Beers, kenmerk V047512aa.202WJ2J.et, d.d. 28 februari 2020

woon- en leefklimaat. Om te kunnen voldoen aan de criteria uit de NSVV zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan het anders richten van de armaturen of het aanbrengen van afschermende kappen. Het verhelpen van het overschrijden van de grenswaardes is in deze situatie naar verwachting alleen mogelijk door het aanpassen van de lichtbronnen. Geadviseerd wordt om dit in overleg met de tennisvereniging en de leverancier van de verlichting te bespreken en de oplossingen rekenkundig te beoordelen. Indien dit wordt uitgevoerd bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen tegen het plan.

Maatregelen lichthinder

De resultaten en aanbevelingen zijn voorgelegd aan de adviesbureau KYBYS, die vervolgens Oostendorp Nederland, specialist in sportveldverlichting, om berekeningen heeft gevraagd. De nadere berekeningen hebben in eerste instantie de realtime metingen van het eerste lichthinderonderzoek bevestigd⁸ (290604_cuij.pdf en L2906xx_kyby_tv Play Back.pdf).

Vervolgens zijn twee opties voor maatregelen opgesteld die voldoen aan de Richtlijn Lindhinder. In overleg met de Tennisvereniging Play Back is gekozen voor het uitvoeren van optie 1 (290614_cuij.pdf en L2906yy_kyby_tv Play Back). Deze optie houdt in dat de huidige lichtinstallatie wordt vervangen voor 4 masten van 15 meter voorzien van 8 nieuwe OptiVisionLED gen3 armaturen en 2 bestaande masten met een lichtpunthoogte van 12 meter voorzien van 2 nieuwe OptiVisionLED gen3 armaturen. De instandhouding van de maatregel is vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 5.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Op 24 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cuijk 2013' voor de gehele gemeente Cuijk vastgesteld. Hierbinnen zijn de geurnormen opgenomen, waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. Daarnaast kent de gemeente Cuijk een geurgebiedsvisie. Binnen deze geurgebiedsvisie vindt een onderbouwing van de normen plaats uit de geurverordening.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting geldt dat het plangebied op basis van kaart 'nieuwe geurnormen' uit de geurgebiedsvisie is gelegen binnen een 'woonkern'. Voor dit type gebied geldt een nieuwe geurnorm van 0,5 Ou/m³. Op basis van de kaart 'geurbelasting referentiesituatie (2013) gemeente Cuijk' is het plangebied gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'optimaal'. Zodoende is

⁸ KYBYS, Oplossingsscenario's verlichting TV Play Back, d.d. 3 juli 2020

er ter plaatse van het plangebied sprake van een optimaal woon- en leefklimaat. Ook op basis van de kaart 'geursituatie ontwikkelscenario normenset 2', waarbij gebruik wordt gemaakt van de nieuwe geurnorm van 0,5 Ou/m³, blijft het plangebied behoren tot de categorie 'optimaal'. Er zijn binnen de geurgebiedsvisie meerder scenario's uitgewerkt met betrekking tot te hanteren geurnormen. In alle gevallen blijft er binnen het plangebied sprake van een optimaal woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een optimaal woon- en leefklimaat in het plangebied. Tevens worden er geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect geurhinder bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directie omgeving zijn geen leidingen gelegen met een zodanige planologische beschermingszone dat daar bij de voorgenomen ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de risicokaart geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Vanuit risicovolle inrichtingen bestaan er kortom geen belemmeringen voor het plan.

Wegen

In het Basisnet weg wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, het groepsrisico moet worden betrokken. Voor wat betreft het groepsrisico wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vaarwegen en spoorwegen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een vaarweg of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Leidingen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van (ondergrondse) transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbij gelegen ondergrondse buisleiding betreft een ondergrondse gastransportleiding aan de noordzijde van de N321, op meer dan 220 meter van de meest noordelijk voorziene woning binnen het plangebied. De betreffende gasleiding heeft een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de leiding ligt op het hart van de leiding en reikt niet tot aan het plangebied. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de gasleiding bedraagt 95 meter. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dan ook dat gezien de tussenliggende afstand, kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen invloed hierop uitoefent. De ligging ten opzichte van de leiding vormt kortom geen belemmering.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is door BRO een quickscan flora en fauna⁹ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

4.8.3 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

⁹ BRO, *Notitie Quickscan flora en fauna 'CPO III' te Beers, projectnummer P02401*, d.d. 17 december 2019

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Daarnaast is met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een enkelvoudige AERIUS-berekening, inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

4.8.4 Stikstof

BRO heeft met behulp van de AERIUS calculator de stikstofdepositie ten gevolge van het plan inzichtelijk gemaakt¹⁰. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Sint Jansberg', bevindt zich op circa 6,3 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Daarnaast ligt op 7,3 kilometer ten oosten van het projectgebied het Natura 2000-gebied 'Oeffeltermoent'. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Waar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van negen woningen betreft, kan echter een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op het Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet worden uitgesloten. Derhalve is er stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanlegfase en gebruiksfase. Voor de complete rapportage inclusief achtergronden en berekening wordt op deze plaats verwezen naar de bijlagen en volstaan met het beschrijven van de belangrijkste conclusies.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlagen zijn de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase opgenomen. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

¹⁰ BRO, AERIUS-berekening CPO 3 Prinsenstal Beers, gemeente Cuijk, projectnummer P02401_1 3 maart 2020

4.9.2 Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek¹¹ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

4.9.3 Conclusie

Aanleiding voor het onderzoek is het geplande bouwrijp maken van de locatie ten behoeve van woningbouw. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging. Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende deellocaties onderscheiden:

- deellocatie A : gehele locatie;
- deellocatie B : puinverharding.

Tijdens het plaatsen van de boringen bleek dat op het zuidelijke terreindeel geen puinlaag aanwezig was, maar dat dit een uiterst puinhoudende grondlaag betrof. Derhalve is het onderzoek naar de puinlaag (deellocatie B) komen te vervallen.

Uit het onderzoek blijkt dat, verdeeld over de locatie, bijmengingen zijn aangetroffen met puin en baksteen en plaatselijk bijmengingen met ijzer, asfalt en slib. Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt, nikkel, PAK en minerale olie. In de overige bovengrond, de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor het bouwrijp maken van de locatie ten behoeve van woningbouw.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een waterparagraaf¹² opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

¹¹ Tritium Advies, Verkennend bodemonderzoek Grotestraat 6a te Beers, rapportnummer 1904/185/HL-01, d.d. 28 mei 2019

¹² Econsultancy, *Rapportage waterparagraaf Prinsental te Beers, rapportnummer 11088.002 D1*, d.d. 7 januari 2020

4.10.3 Conclusie

Econsultancy heeft van BRO Tegelen opdracht gekregen voor het opstellen van een waterparagraaf voor een ontwikkeling aan de Prinsenstal te Beers. De waterparagraaf is opgesteld in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In deze notitie is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Aa en Maas en de gemeente Cuijk).

De planlocatie was bebouwd met 3 naast elkaar gelegen loodsen en een schuurtje. De directe omgeving tussen de loodsen en het schuurtje is voorzien van een klinkerverharding. Verder is ten zuiden van de loodsen een wadi gelegen. Het overige deel van de onderzoekslocatie op onverhard en bestaat uit gras. Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van negen woningen in combinatie met de realisatie van de ontsluiting en de openbare ruimte, waarbij de aanwezige waterpartij ten zuiden van de nieuwbouw wordt vergroot.

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 107 m^3 ($1.785 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m}$). In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden verwerkt.

Bij de ontwikkeling aan de Prinsenstal en de Bokkerijershof (BP, Beers NL, gemeentewerf) uit 2014 en de meer recentere ontwikkeling van de percelen kadastraal bekend Cuijk, sectie P, nummers 1445 en 1494 (BP, Beers NB, CPO-2) wordt de locatie geschikt geacht voor infiltratie (Masterplan afkoppelen gemeente Cuijk 2011).

Als uitgangspunt zijn destijds de mogelijkheden voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van de beide woningbouwlocaties afgewogen. Hierbij is uitgegaan van het infiltreren van hemelwater op eigen terrein. De voorzieningen zijn daarbij in beheer, onderhoud en eigendom van de perceeleigenaar. Om het water afkomstig van openbaar (verhard) oppervlak op te vangen en te infiltreren heeft de gemeente binnen de twee ontwikkelingen voorzieningen getroffen in het openbaar gebied. Als onderdeel hiervan is onder andere de wadi die is gelegen ten zuiden van de planlocatie aangelegd.

Bij de nieuwe ontwikkelingen aan de Prinsenstal wordt de wateropgave (60 mm/m^2), bij voorkeur, op eigen perceel gebufferd en geïnfiltreerd. Het hemelwater afkomstig van het openbaar gebied wordt geborgen en geïnfiltreerd in de wadi. Om de extra hoeveelheid water te bergen zal indien noodzakelijk de bestaande wadi worden vergroot. Hemelwater vanuit openbaar gebied zal, indien mogelijk, zichtbaar worden afgevoerd richting de wadi. Daar waar dit niet mogelijk is zal afvoer verbuisd plaats vinden.

Met deze planuitwerking wordt water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.11 Archeologie en Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Conclusie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk is het plangebied aangemerkt als gebied zonder archeologische verwachting en zonder nadere onderzoeksplicht. Hieronder is een uitsnede van de beleidskaart opgenomen.



Figuur 8. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Cuijk, plangebied rood omcirkeld

In maart 2006 heeft Onderzoeks- en adviesbureau BAAC in opdracht van de gemeente Cuijk een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek verricht voor 18 plangebieden verspreid over de gemeente Cuijk. In het plangebied Thomassen, locatie wijzigingsbevoegdheid gemeentewerf, zijn enkele aardewerkfragmenten uit de 16e tot 20e eeuw aangetroffen. Er zijn echter geen archeologische indicatoren uit de periode van de jagers-verzamelaars-culturen waarvoor een hoge verwach-

ting bestond aangetroffen. Er zijn behalve een intact bodemprofiel geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit de prehistorie gevonden. De scherven aardewerk zoals die zijn aangetroffen in de top van het profiel, doen vermoeden dat het materiaal met huishoudelijk afval als mest op de akker terecht is gekomen. Er is (vermoedelijk) geen sprake van een archeologische vindplaats uit die periode. De archeologische verwachtingswaarde is toen naar beneden bijgesteld.

4.11.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.11.4 Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen beeldbepalende objecten, monumenten of monumentale bomen gelegen. Ook in de directe omgeving zijn geen beeldbepalende of monumentale objecten aanwezig, waarmee bij de voorgenomen ontwikkeling rekening dient te worden gehouden. Vanuit beeldbepalende en/of monumentale objecten bestaan er kortom geen belemmeringen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het wijzigingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het wijzigingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het wijzigingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het wijzigingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het bestemmingsplan Beers NB en de eerdere CPO plannen. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Cuijk nagestreefd.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria,

die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

Voor de groenstroken aan de achterzijde van de achtertuinen en de groenstrook/wadi aan de zuidzijde van het plangebied is deze bestemming opgenomen. Hierbinnen zijn onder andere groenvoorzieningen, onverharde paden en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, behalve de berging van het naastgelegen woon-zorgcomplex.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden binnen het plangebied, waarop de woningen worden voorzien, evenals de gronden behorende bij deze woningen, zoals de voor- en achtertuinen. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat wonen in aaneen gebouwde woningen op deze gronden is toegestaan, inclusief de bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen.

De bouwvoorschriften zijn specifiek voor het bouwplan en de locatie opgesteld. Voor hoofdgebouwen is een link gelegd met de verbeelding. Op de verbeelding is aangeduid wat de maximale bouw- en goothoogte bedraagt en hoeveel woningen per bouwvlak zijn toegestaan. In de regels is vervolgens vastgelegd dat deze aanduidingen bindend zijn. Hoofdgebouwen zijn enkel in het bouwvlak toegestaan, en aangezien de bouwvlakken zijn gebaseerd op het in hoofdstuk 2 gebaseerde bouwplan, zijn nadere eisen ten aanzien van de situering van hoofdgebouwen niet noodzakelijk.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanuit het tenniscomplex de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Derhalve dient de gevelwering van de achtergevels, evenals zuidelijke zijgevel van het noordelijke woonblok, een hogere karakteristieke geluidwering te hebben. Hiervoor is een regel opgenomen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen, moet worden aangetoond dat de gevelwering van deze gevels ten minste 23 dB(A) bedraagt om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen borgen.

Standaard wordt 60 vierkante meter aan bijgebouwen en overkappingen in het achtererf bij de woning toegestaan, waarbij wordt opgemerkt dat maximaal 50% van het achtererf mag worden bebouwd. Voor bijgebouwen en overkappingen zijn enkele aanvullende regels opgenomen over maximale bouw- en goothoogte, en over de situering ten opzichte van het hoofdgebouw en bijgebouwen onderling. Deze bepalingen strekken ertoe om ook in het achtererf voldoende open ruimte te waarborgen, bijbehorende bebouwing te ordenen en te voorkomen dat er door grote hoeveelheden uitbreidingen een onoverzichtelijk en onwenselijk stedenbouwkundig beeld ontstaat.

In de regels voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen is bepaald dat aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan. Dergelijke uitbreidingen van het hoofdgebouw zijn functioneel niet per definitie ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Echter, aan de voor- en zijkant van de bouwvlakken is geen ruimte voor dergelijke uitbreidingen. Aan de achterzijde wel, maar stuit dit qua gebruik op onwenselijke situaties. Vanwege de ligging nabij het tenniscomplex, en de daarmee gepaard gaande geluid- en lichtproductie, kan in het achtererf geen goed woon- en leefklimaat worden geborgd. Er is derhalve voor gekozen het gebruik van gebouwen in het achtererf te beperken tot ondergeschikte functies. Overkappingen en bijgebouwen, die per definitie (zie ook de begripsbepalingen in de regels) een functioneel ondergeschikt karakter hebben, zijn dus wel toegestaan in het achtererf. Aan- en uitbouwen, die ingevolge de begripsbepalingen functionele uitbreidingen zijn van het hoofdgebouw, zijn niet toegestaan in het achtererf.

Verder is bepaald dat erfafscheidingen voor de voorgevel slechts 1 meter hoog mogen zijn ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersveiligheid. Achter de voorgevellijn mogen deze afscheidingen 2 meter hoog zijn. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Ondergronds bouwen is toegestaan, maar enkel onder bestaande, legale bovengrondse gebouwen.

Middels de afwijkingsregels kan het college met een omgevingsvergunning afwijken van de maximale oppervlakte bijgebouwen en overkappingen en de hoogtes van de erfafscheidingen onder bepaalde voorwaarden.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen die het toegestane gebruik binnen de bestemming Wonen verder verfijnen. Zo zijn er aanvullende eisen gesteld aan de uitoefening van een beroep aan huis, om te waarborgen dat het gebruik als werkruimte ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, door een maximale maat voor het gebruik voor beroep aan huis vast te leggen, te regelen wie het beroep uitoefent (uitsluitend de bewoner, geen derden in de vorm van personeel/werknemers) en dat er geen detailhandel plaatsvindt. Detailhandel heeft een te grote verkeersaantrekkende werking en dermate andere ruimtelijke dynamiek dat deze niet passend is als ondergeschikte nevenfunctie in de woning. Daarnaast is bepaald dat de uitoefening van het beroep aan huis plaatsvindt binnen het bouwvlak. Daarmee wordt voorkomen dat er al dan niet vrijstaande bijgebouwen worden aangewend voor de uitoefening van het beroep aan huis. Dit is onwenselijk, aangezien in het achtererf geen verblijfsruimtes zoals kantoren zijn toegestaan vanwege de specifieke milieuhygiënische situatie. Door de geluid- en lichtbelasting vanuit het tenniscomplex kan hier buiten het bouwvlak namelijk geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Derhalve is gekozen voor een beperking van de functionele bruikbaarheid van gebouwen op het achtererf.

De specifieke gebruiksregels bevatten verder bepalingen over wat sowieso als strijdig gebruik binnen de bestemming Wonen wordt gezien, zoals het stallen van grote obstakels, het lozen van afvalstoffen en het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning. Deze bepalingen behoeven gezien hun aard en formulering geen nadere onderbouwing.

De regels omtrent strijdig gebruik bevatten ook de bepaling dat gebouwen buiten het bouwvlak ter plaatse van de specifieke aanduiding niet mogen worden gebruikt als verblijfsruimte. Deze aanduiding is op de verbeelding opgenomen voor de achtererven bij de woningen. Deze aanduiding is opgenomen vanwege de locatiespecifieke omstandigheden, zijnde de ligging van de woningen ten opzichte van het tenniscomplex. Met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting op de ge-

vels van de geprojecteerde woningen dermate hoog is, dat een hogere gevelwering nodig is van bepaalde gevels van de woningen. Dit is geborgd in de regels. Echter, indien het hoofdgebouw aan de achterzijde zou mogen worden uitgebreid met verblijfsruimten (waaronder begrepen een (leef)keuken, slaapkamer, woonkamer, kantoor etc.; kortom ruimten waarin voor woonfunctie wordt verbleven) is een dergelijke gevelwering niet meer toereikend om binnen (de uitbreiding van) de woning een goed woon- en leefklimaat te borgen.

Hetzelfde geldt voor het uitgevoerde lichthinderonderzoek. De bouwvlakken voor de woningen liggen op ten minste 30 meter van het tenniscomplex. Om de situatie omtrent de verlichtingssterkte en lichtsterkte ter plaatse van de woningen te kunnen laten voldoen aan de richtlijnen, worden bronmaatregelen getroffen. Dit is afdoende om ter plaatse van de bouwvlakken een goed woon- en leefklimaat te doen ontstaan. Ter plaatse van de achtererven is dit echter niet voldoende. Het toestaan van verblijfsruimten is hier daarom niet in lijn met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Ingevolge het bovenstaande is kritisch gekeken naar de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het achtererf bij de woningen. De reguliere bouw mogelijkheden voor bijgebouwen in het achtererf zijn niet ingeperkt. Bewust is gekozen voor een systematiek waarmee niet de bouw mogelijkheden, maar de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen in de achtererven wordt beperkt, door hier geen milieugevoelige verblijfsruimtes toe te staan. Zo kan het achtererf wel worden gebruikt voor het bouwen van bijgebouwen, die dienst doen als berging of bijkeuken, maar niet voor aan- of uitbouwen als uitbreiding van het hoofdgebouw met bijvoorbeeld een slaapkamer of woonkamer.

Deze keuze strekt verder dan de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. In bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is in de artikelen 2 en 3 vastgelegd in welke situaties gebouwen en gronden vergunningsvrij kan worden gebouwd en gebruikt. De hierboven beschreven planologische regeling strekt er niet toe de vergunningsvrije bouw mogelijkheden in te perken, maar stelt wel grenzen aan de manier waarop deze gebouwen mogen worden gebruikt. Zo is het op grond van Bor bijlage 2 artikel 2 onder 3 sub a mogelijk vergunningsvrij een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan te realiseren in het achtererfgebied. Aangezien een bijbehorend bouwwerk in Bor bijlage 2 artikel 1 is gedefinieerd als een uitbreiding van het hoofdgebouw, zou met deze regeling wel een aan- of uitbouw van het hoofdgebouw, mét verblijfsruimtes, kunnen worden gerealiseerd. Aangezien een goed woon- en leefklimaat in deze bijbehorende bouwwerken in het achtererf niet kan worden gegarandeerd is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor geopteerd deze gebruiksmogelijkheid in te perken en het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte strijdig met het bestemmingsplan te verklaren. Ook het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor mantelzorg (vergunningsvrij op grond van Bor bijlage 2 artikel 2 onder 22) is hiermee in het achtererfgebied geblokkeerd ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot is het mogelijk om met omgevingsvergunning onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis. Ook hier hebben de voorwaarden betrekking op de maximaal toegestane oppervlakte, het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat en stedenbouwkundige uitstraling.

Verkeer

Voor de verkeersontsluiting binnen het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen, waarbinnen ook parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

5.4 Gebiedsaanduidingen

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen.

Luchtvaartverkeerzone - radarverstoringsgebied

In verband met de ligging binnen het radarverstoringsgebied van de militaire luchthaven Volkel, is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - radarverstoringsgebied' opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze zone zijn geen bouwwerken hoger dan 65 meter boven NAP toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een wijzigingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de bouw van negen woningen. Er is derhalve sprake van een of meerdere bouwplannen als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde. Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met alle ontwikkelende partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij(en). Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan worden geïnformeerd. Te zoner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het wijzigingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Bij voorbereiding van dit wijzigingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. De reacties uit dit vooroverleg zijn in de 'Zienswijzennota ontwerp wijzigingsplan Beers NB, CPO-3' (zie bijlage 10) samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend wijzigingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreacties. Eveneens heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, waar omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Een gespreksverslag is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het wijzigingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Aangezien het een wijzigingsplan betreft, waarbij de bevoegdheid tot vaststelling is gedelegeerd aan het college, zal niet de gemeenteraad, maar het college van B&W uiteindelijk over de vaststelling besluiten.

Met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp van dit wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het inbrengen van zienswijzen. Gelijkzeitig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerp wijzigingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk. In deze periode is één zienswijze kenbaar gemaakt.

In de 'Zienswijzennota ontwerp wijzigingsplan Beers NB, CPO-3' (zie bijlage 10), is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend wijzigingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze.

