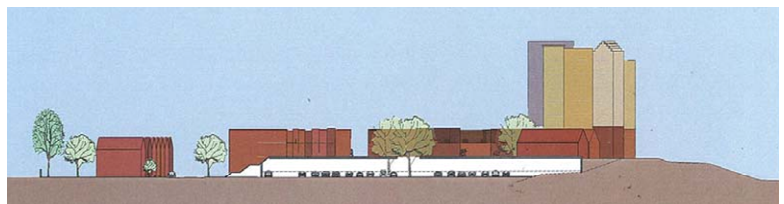
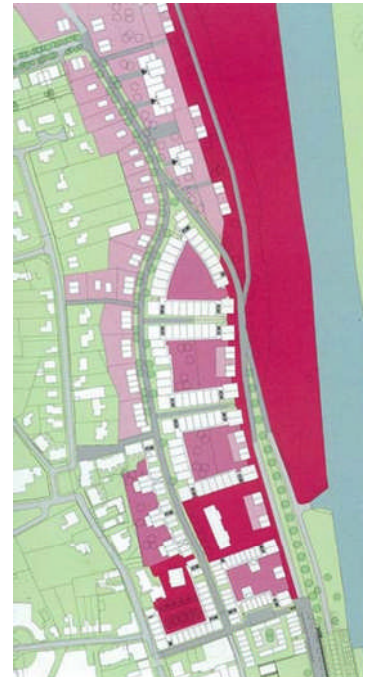
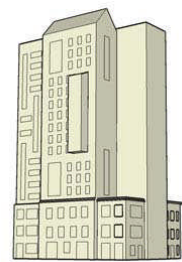
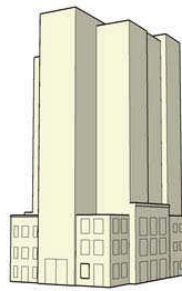




GEMEENTE CUIJK

Bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen



1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	6
1.4	Relevante plannen	6
2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Ruimtelijke structuur en ontwikkelingsmogelijkheden.....	7
2.2	Functionele structuur en ontwikkelingsmogelijkheden.....	8
2.3	Consequenties voor de planopzet.....	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijk.....	11
3.2	Provincie Noord-Brabant	13
3.3	Waterschap Aa en Maas	16
3.4	Regio Land van Cuijk	19
3.5	Gemeente Cuijk.....	22
4	PLANBESCHRIJVING	36
4.1	Doel en ambitie	36
4.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	36
4.3	Beschrijving van de toekomstige situatie	41
4.4	Stedebouwkundige aanvulling	43
4.5	Consequenties voor de planopzet.....	46
5	JURIDISCHE VERANTWOORDING.....	48
5.1	Algemeen	48
5.2	Hoofdopzet	48
5.3	Verbeelding	49
5.4	Regels	50
6	UITVOERINGSASPECTEN.....	52
6.1	Bodem	52
6.2	Water	52
6.3	Natuurwaarden.....	55
6.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	56
6.5	Geluid	57
6.6	Bedrijvigheid in de omgeving	60
6.7	Externe veiligheid	60
6.8	Luchtkwaliteit.....	61

6.9	Verkeersmodelberekeningen	62
6.10	Handhaving.....	63
6.11	Consequenties voor de planopzet	63

**7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE
UITVOERBAARHEID 65**

7.1	Algemeen	65
7.2	Inspraak en overleg.....	65
7.3	Economische uitvoerbaarheid.....	65

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het gebied langs de Maas in Cuijk ondergaat in de komende jaren een enorme verandering. Dit is het resultaat van jarenlange voorbereidingen. Over enkele jaren is vrijwel alles veranderd en vernieuwd. Alleen de Maas en de uiterwaarden blijven zoals het nu is. Zo gaan het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Cuijk de Maasdijk verhogen en verzwaren en ontwikkelt Ballast Nedam patiowoningen en drie appartementengebouwen. De gemeente verlegt de Maasboulevard, geeft kavels uit aan de Katwijkseweg en de verlengde Maasboulevard en renoveert het sportpark Groenendijkse Kampen. Verder ontwikkelt de gemeente Cuijk, vrijwel volledig in samenwerking met de woningcorporaties Stichting Mooiland en Stichting Pantein Wonen, die overigens binnen afzienbare tijd gaan fuseren, de Cuijkse Cantheelen. Dit plan biedt plaats aan het bouwplan van maximaal 16 woningen tegenover Parkbos en een woonzorgzone met zorgvoorzieningen en maximaal 438 voornamelijk zorggeschikte woningen en wooneenheden in de koop- en huursector.

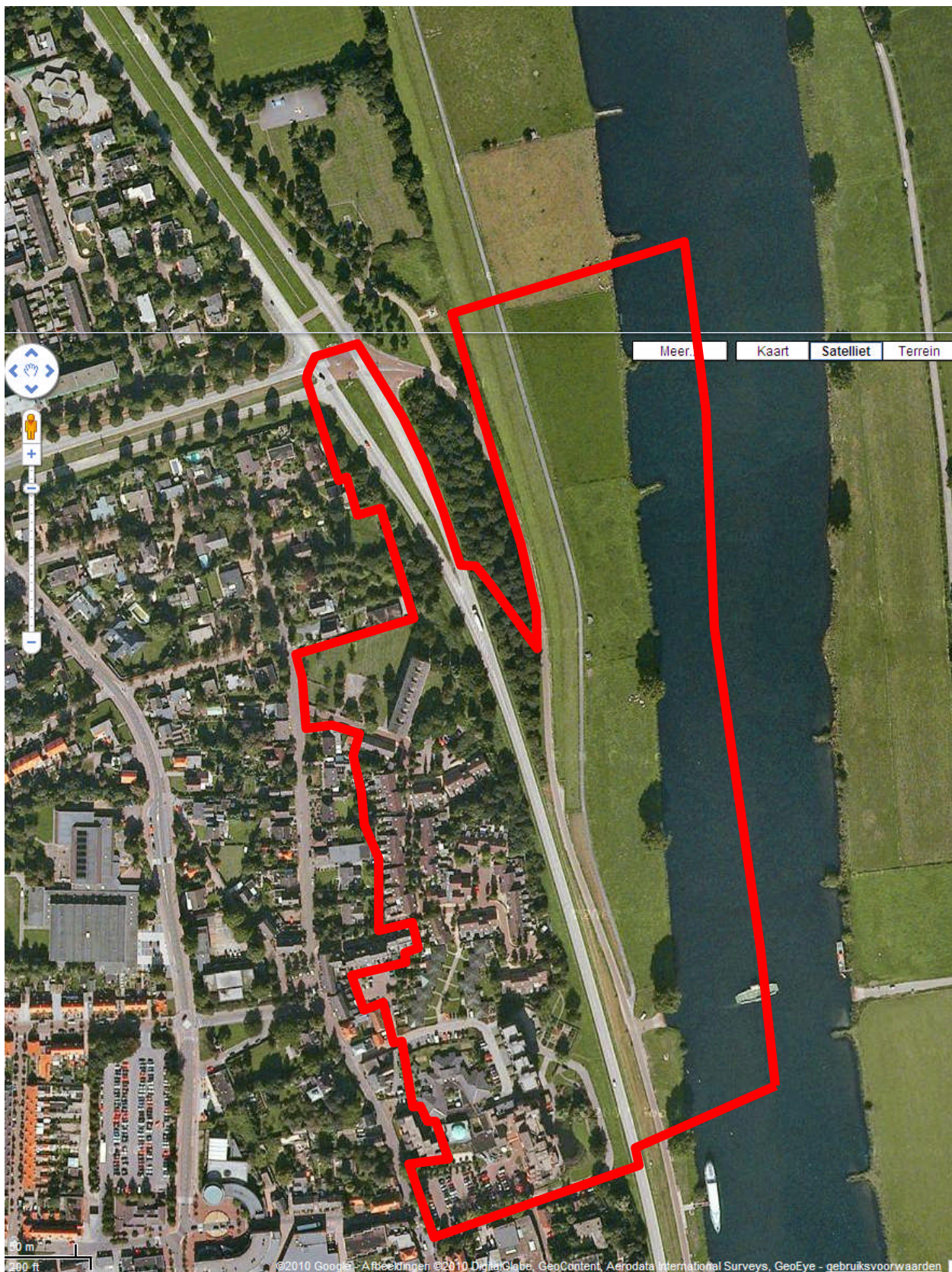
In de toekomst wonen er in Cuijk meer senioren. Het huidige aantal woningen met zorgvoorzieningen voldoet dan niet meer aan de vraag. De gemeente Cuijk heeft daarom de ambitie om in het centrumgebied van Cuijk een woonzorgzone/woonzorgas te realiseren. In de woonzorgas krijgen ook verpleegfuncties (opnieuw) een plaats. Begin 2004 hebben de gemeente Cuijk, (toenmalige) woningcorporatie Mooiland Maasland en stichting Zorgcentra Pantein een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van de woonzorgas.

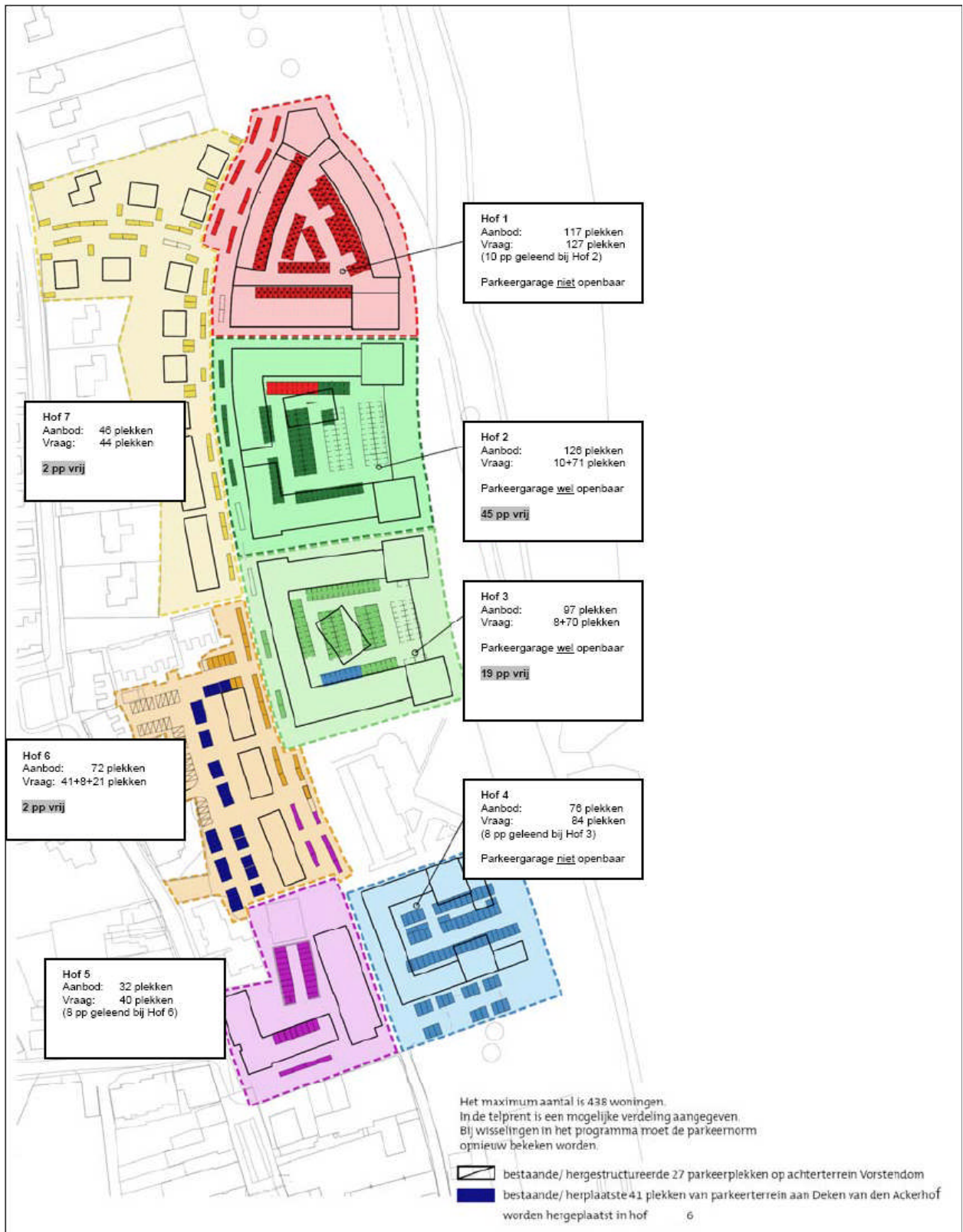
Oorspronkelijk is gestart met het opstellen van een bestemmingsplan voor de hele woonzorgas. Dat plan is gekomen tot voorontwerp-status. Om tijdig aan de slag te kunnen met Hof V is vervolgens voor dat deelgebied een apart bestemmingsplan gemaakt. Dat deelgebied wordt nu integraal nagenoeg ongewijzigd meegenomen in het voorliggende plan voor de hele woonzorgas en aansluitend gebied.

Bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen heeft tot doel de realisatie van de hele woonzorgas planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen ligt ten noorden van het hart van Cuijk. Het plangebied wordt begrensd door de gemeentegrens ter plaatse van de Maas, Deken van den Ackerhof en de achtertuinen van de woningen langs Vorstendom en aan Zandkampen (zie afbeelding plangebied).





Impressie bebouwingsbeeld woonzorgas op basis van telprint parkeren uit VKP2 (Dana Ponec Architecten)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan voor de woonzorgas is bestemmingsplan Vorstendom (vastgesteld 28 augustus 1989, goedgekeurd 19 december 1989). De meeste woningen aan Lage Weidjes zijn in het bestemmingsplan Vorstendom bestemd tot eengezinswoningen, de voormalige bebouwing aan 't Bijltje is bestemd tot meergezinswoningen met er omheen openbaar groen. Het bestaande verzorgingshuis Maartenshof en de hoge bebouwing aan Deken van den Ackerhof zijn bestemd tot bijzondere doeleinden. Binnen deze bestemming zijn een verzorgingscentrum voor bejaarden en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen, het bestemmingsplan is bovendien ouder dan tien jaar en ook daarom toe aan herziening.

Daarnaast is reeds voor Hof V een bestemmingsplan vastgesteld "Cuijkse Cantheelen Hof V". De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld op 9 november 2009. Dat deelgebied wordt nu integraal meegenomen om een kleine correctie toe te passen. Met het bestemmingsplan zijn 29 woningen mogelijk gemaakt. Dat worden er nu 30.

1.4 Relevante plannen

Bureau Soeters Van Eldonk Ponec Architecten heeft het stedenbouwkundig plan gemaakt voor de woonzorgas en het aansluitende plangebied Parkbos. Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad van Cuijk het stedenbouwkundig vlekkenplan vastgesteld. Het stedenbouwkundig vlekkenplan is vervolgens uitgewerkt in een Masterplan en beeldkwaliteitsplan (oktober 2005). Op 12 december 2005 stemde de gemeenteraad in met het Masterplan en beeldkwaliteitsplan.

Het Masterplan vormt de basis voor bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen.



Huidige eigendomsgrenzen

- gemeente Cuijk
 - woonmaatschappij Maasland
 - Stichting Pantein
 - Waterschap de Maaskant
-
- openbaar
 - collectief
 - privé



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur en ontwikkelingsmogelijkheden

Het plangebied ligt tegen de historische kern van Cuijk aan. Naar het noorden toe wordt de bebouwingsdichtheid lager. Het plangebied verandert naar het noorden toe van de dichtbebouwde kern via een tuinwijk in een gebied met grote, groene kavels.

2.1.1 Bebouwingstypologie

Langs het eerste deel van Vorstendom staan een kleinschalig appartementengebouw, korte rijtjes eengezinswoningen en enkele vrijstaande woningen (zie foto's). Langs het verderop gelegen deel van Vorstendom en aan Zandkampen staan vrijstaande woningen op ruime kavels (zie foto's).



Foto's Vorstendom. Stichting Mooiland Maasland en Stichting Pantein Wonen.



Foto's Vorstendom en Zandkampen. Stichting Mooiland Maasland en Stichting Pantein Wonen.



Foto's Lage Weidjes. Stichting Mooiland Maasland en Stichting Pantein Wonen.

Lage Weidjes is een gebied met ouderenwoningen langs smalle straatjes (zie foto's). De overwegende bouwhoogte in het plangebied is één á twee bouwlagen met een kap.

Uitschieters qua bebouwing zijn Maartenshof, het appartementengebouw erachter aan Deken van den Ackerhof en het appartementengebouw aan 't Bijltje (zie foto's) dat inmiddels is gesloopt.



Foto's Maartenshof en appartementengebouwen. Stichting Mooiland Maasland en Stichting Pantein Wonen.

2.1.2 Groenstructuur

De groenstructuur valt uiteen in privé-groen (particuliere tuinen), collectief groen rond de hoge gebouwen en openbaar groen langs de dijk en in de uiterwaarden. Het plangebied heeft groene randen: de achtertuinen van de woningen aan Vorstendom en Zandkampen en de dijk met daarachter de uiterwaarden.

De Maas en de uiterwaarden zijn in de huidige situatie vanuit het plangebied nauwelijks beleefbaar en moeilijk bereikbaar door het hoogteverschil van de dijk en de barrière van de Maasboulevard met doorgaand verkeer. De beleefbaarheid van uiterwaarden en rivier verdient verbetering. Verder is in het plangebied voldoende privé-groen en collectief groen aanwezig.

2.2 Functionele structuur en ontwikkelingsmogelijkheden

2.2.1 Huidige functies

Langs de Vorstendom domineert de woonfunctie, op enkele plekken gecombineerd met bedrijvigheid aan huis. Aan de Vorstendom 22 is een rijwielhandel gevestigd.

Aan de Lage Weidjes, de Deken van den Ackerhof en in de Maartenshof wordt wonen gecombineerd met zorg. Behalve de Maartenshof staan hier circa 70 ouderenwoningen en ruim 40 zorgappartementen. In de bebouwing nabij Maartenshof zijn ook nog circa 45 verpleeghuisplaatsen.

2.2.2 Bevolkingsprognose en functionele behoefte

Het aantal ouderen in Cuijk neemt de komende jaren sterk toe (zie tabel 1). Met het aantal ouderen zal ook de vraag naar geschikte levensloopbestendige woningen en naar zorgvoorzieningen toenemen.

	2005	2010	2015	2020	2025	2030
65+	3.095	3.669	4.432	4.889	5.313	5.814
75+	1.156	1.436	1.776	2.052	2.512	2.706

Tabel 1 Vergrijzingcijfers Cuijk bron: PRIMOS

Reeds in de huidige situatie is er in Cuijk een tekort aan zorggeschikte woningen¹. Met de sterk toenemende vraag naar deze woningen zal dit tekort alleen maar toenemen.

De bouwkundige staat van zorgcentrum Maartenshof (bouwjaar 1987) voldoet niet meer aan de huidige standaard. Zo zijn de liften niet geschikt voor bedden, is het sanitair niet geschikt en zijn de gangen te smal².

In Cuijk bestaat, kortom, behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Ofwel gelijkvloerse woningen in een toegankelijke, veilige omgeving nabij (zorg-)voorzieningen. Ook bestaat behoefte aan een nieuw zorgcentrum als vervanging voor de Maartenshof.

2.2.3 Ontsluiting

De belangrijkste ontsluitingsroutes in het plangebied zijn de Vorstendom, Beersebaan, Maasboulevard en Waaistraat. Deze routes kunnen ook in de toekomst fungeren als ontsluitingsroutes.

¹ Bron: Presentatie woningcorporatie Mooiland Maasland en stichting Pantein, november 2005.

² Stichting Zorgcentra Pantein

2.3 Consequenties voor de planopzet

- De dichtheid in en rondom het plangebied neemt in noordelijke richting af. Van de dichtbebouwde historische kern via een tuinwijk tot ruime, groene kavels. Het plangebied heeft groene randen: achtertuinen aan de Vorstendom en Zandkampen en de dijk.
- Er bestaat een hoogteverschil tussen dorp en dijk. Door dit hoogteverschil zijn de Maas en de uiterwaarden in Cuijk nauwelijks beleefbaar, dit verdient verbetering.
- In het plangebied wordt wonen gecombineerd met zorgfuncties.
- De huidige zorgfuncties voldoen kwalitatief en kwantitatief niet aan de zorgvraag. De zorgvraag neemt in de komende jaren bovendien sterk toe. In Cuijk bestaat behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en aan vervanging van de Maartenshof.
- De belangrijkste ontsluitingsroutes fungeren ook in de toekomst als ontsluitingsroutes.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijk

3.1.1 *Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte omvat de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De nota is gericht op de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'.

Vier algemene doelen in de Nota Ruimte zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Voorts streeft het rijk in de Nota Ruimte naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Het rijk beperkt zich hierbij tot het aangeven van kaders en normen op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Bij de uitvoering hebben provincie en gemeenten meer vrijheid dan voorheen gekregen om op basis van eigen beleid de ruimte in te richten.

3.1.2 *Monumentenwet en Verdrag van Valletta*

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. De adviserende en uitvoerende taak voor wat betreft de archeologie ligt formeel bij rijk en provincie, in dit geval de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)³ en de provincie Noord-Brabant. Archeologische vondsten moeten worden gemeld bij de burgemeester en worden doorgegeven aan de RACM.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Het Verdrag van Valletta stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

3.1.3 *Nationaal waterplan*

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015

³ De RACM heet vanaf mei 2009: de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3.2 Provincie Noord-Brabant

3.2.1 *Brabant in Ontwikkeling*

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant en de beleidsregel Paraplunota ruimtelijke ordening die op 27 juni 2008 zijn vastgesteld vervangen het Streekplan Brabant in Balans. Ten tijde van het gereedkomen van het ontwerp was dit de stand van zaken, inmiddels is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011.

3.2.2 *Verordening Ruimte*

Het ten tijde van het gereedkomen van dit ontwerp nog bestaande beleid (Paraplunota, ISV en Uitwerkingsplan) zijn tot aan de inwerking treding van de nieuwe Verordening Ruimte het geldend ruimtelijk beleid. De eerste fase van de verordening Ruimte treedt 1 juni 2010 in werking. De inhoud van het beleid laat voor het projectgebied een soortgelijk beeld zien als in het geldend ruimtelijk beleid. De navolgende weergave zal indien nodig na vaststelling van de verordening aangepast worden mochten daar beleidsinhoudelijke gronden voor zijn. Het omvat het provinciale ruimtelijke beleid en de provinciale visie op de komende jaren. Hoofddoel is nog altijd zorgvuldiger ruimtegebruik.

De vijf leidende principes daarvoor zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de lagenbenadering. De lagenbenadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De onderste laag heeft de laagste reproductietijd. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur, de belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen. De onderste twee lagen zouden sturend moeten zijn voor ontwikkelingen in de derde (en bovenste) laag. De derde laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Bij het zoeken naar woon- en werklocaties gelden als leidende principes zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Cuijk ligt in de landelijke regio Land van Cuijk. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Inbreiden en herstructureren heeft de voorkeur boven uitbreiden van het bebouwd gebied. Uitbreiding van het bebouwd

gebied is pas aan de orde als de bouwopgave niet binnen de kern of binnen de andere kernen in de regio kan worden gerealiseerd. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Cuijk.

Voor wat betreft woningbouw (aantallen woningen) geldt het principe dat in elke gemeente in de landelijke regio minstens gebouwd mag worden wat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

Ten aanzien van voorzieningen is het provinciaal beleid gericht op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuur. In de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voorzieningen bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar moeten zijn met andere functies, zoals wonen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan zorgvoorzieningen.

Voor de regio Land van Cuijk is een uitwerkingsplan opgesteld, waarin het programma voor de regio en de visie op de ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt.

Inmiddels is de verordening (2^e fase) vastgesteld op 17 december 2010 en inwerking getreden op 1 maart 2011. De provincie geeft aan in haar zienswijze dat ze zich baseert op dit document. Ten aanzien daarvan constateert de provincie vooral dat onvoldoende inzicht wordt gegeven in de regionale afstemming die ten grondslag ligt aan het plan. Daartoe zijn de navolgende paragrafen en 3.4 en 3.5 aangepast conform datgene wat uit de verordening voortvloeit volgens de zienswijze.

Formeel zijn de uitwerkingsplannen van het (voormalige) Streekplan 2002 weliswaar ingetrokken, maar aan de vastgestelde uitwerkingsplannen kan **niet** de betekenis worden onzegd die deze plannen als resultaat van samenwerking tussen de provincie en de lagere overheden hebben. Daarom wordt er bij deze (toch) op ingegaan.

3.2.3 Uitwerkingsplan Land van Cuijk

Het Uitwerkingsplan Land van Cuijk (21 december 2004) omvat de uitwerking van provinciaal beleid voor de regio Land van Cuijk, waaronder de gemeente Cuijk valt. Het Uitwerkingsplan is tot stand gekomen door samenwerking tussen de provincie, de vijf gemeenten in de regio en het waterschap.

Belangrijke ontwerpuitgangspunten voor het Uitwerkingsplan zijn: koesteren van het rijke, gevarieerde landschap van de regio en versterken van bestaande contrasten en identiteiten in het landschap. De provincie streeft naar behoud van de parelsnoerconstructie; kernen die aan elkaar geregen worden en van elkaar gescheiden worden door groene buffers.

Het Uitwerkingsplan is opgebouwd uit een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en het programma.

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vormt het ruimtelijk kader voor ontwikkelingen in de regio en geeft inzicht in de regionale kwaliteiten en karakteristieken van de regio. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld bestaat uit drie componenten: het landschappelijk raamwerk, het bestaand stedelijk gebied en de voor transformatie afweegbare gebieden. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijke gebied van Cuijk. Het beleid is hier gericht op behoud en intensivering van de huidige functies. Buitendijks ligt de nadruk op landschapsbeheer, verstedelijking is hier in principe uitgesloten, de nadruk ligt op landschapsontwikkeling, landbouw, recreatie, water en natuur.

Het programma geeft de ruimtebehoefte voor woningbouw en bedrijventerreinen tot 2020. Cuijk heeft op zijn minst een regionale betekenis voor wonen, werken en voorzieningen. Voor het behouden van de regionale positie van Cuijk op het gebied van wonen en voorzieningen is het van belang om in ontwikkelingsmogelijkheden voor deze functies te voorzien.

De belangrijkste inbreidingslocatie is 'Maasoeverzone' (waaronder het plangebied). Daarnaast is de gemeente bezig met de ontwikkeling van het centrum door versterking van structuurdragers en centrumfuncties. Bij verstedelijking is het belangrijk om aan te sluiten op de bestaande infrastructuur.

Het totale plangebied Cuijkse Cantheelen is een gebied in het centrum van Cuijk tussen de bestaande bebouwing. Er is uitdrukkelijk sprake van een inbreidingslocatie voor woningbouw en er wordt dus tegemoet gekomen aan de doelstelling die in het uitwerkingsplan is neergelegd.

Vergrijzing heeft in de regio gevolgen voor de gewenste huisvestings situatie. De behoefte aan zorgvoorzieningen en het aantal oudere mensen dat behoefte heeft aan zorgvoorzieningen, maar wel graag zelfstandig wil blijven wonen, neemt toe. Het plan komt tegemoet aan deze specifieke woningbehoefte.

3.2.4 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant

De provincie stelt tenminste eens per bestuursperiode (4 jaren) een bevolkings- en woningbehoefte-prognose op. Middels een model wordt naast de prognose van de toename van de bevolking, een indicatie gegeven van de te realiseren toename van de gemeentelijke woningvoorraad (kwantitatieve woningbehoefte). Evenzeer als kwalitatieve aspecten, is bedoelde indicatie een onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen van gemeenten worden beoordeeld.

De actuele indicatie is vastgelegd in de beleidsnota "De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008". De provincie geeft hierin aan hoe de woningbouw binnen de provincie

Noord-Brabant moet plaatsvinden. Hierbij is in aansluiting op de Structuurvisie ruimtelijke ordening gekozen voor een regionale aanpak.

De gemeente Cuijk behoort tot de landelijke regio Land van Cuijk en voor gemeenten in een landelijke regio geldt dat in principe alleen woningbouw mag plaatsvinden voor de eigen behoefte, c.q. de op-vang van de natuurlijke groei; voor "migratiesaldo 0".

De benodigde, respectievelijk toegestane woningvoorraad in de gemeente Cuijk is volgens de prognose van de provincie van 2008:

- in 2015	10.600;
- in 2020	11.040;
- in 2025	11.420.

Per 1 januari 2010 is de (gecorrigeerde) werkelijke woningvoorraad in de gemeente Cuijk: 10.200. Dat betekent een te realiseren, c.q. toegestane netto-toename van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 van 840 woningen.

Op de verhouding tussen de provinciale woningbouwprognose enerzijds en het woningbouw-programma en de harde plancapaciteit van de gemeente Cuijk anderzijds, wordt ingegaan in paragraaf 3.5 Gemeente Cuijk.

3.2.5 Nota Monumentenzorg

Het archeologisch beleid van de provincie Noord-Brabant is verwoord in de nota Monumentenzorg in de Provincie Noord Brabant (december 1998). Het beleidsdoel van de provincie is duurzaam behoud en beheer van het archeologisch erfgoed en vergroting van het archeologisch draagvlak. Dit beleid is verankerd in het streekplan.

3.3 Waterschap Aa en Maas

3.3.1 Waterbeheersplan

Het Waterbeheersplan is een uitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan en kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.'

Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- Zorgen voor een duurzame watervoorziening.
- Streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen.
- Minimaliseren van wateroverlast.
- Vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde).

- Optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

3.3.2 *Water ruimtelijk gezien*

De strategische verkenning regionale watersystemen 'Water ruimtelijk gezien' bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het beheersgebied.

3.3.3 *Keur*

De Keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap. In de Keur wordt onderscheid gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang, waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De Keur oppervlaktewateren en Keur waterkeringen vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

3.3.4 *Beleidsuitgangspunten*

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze beleidsuitgangspunten:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.
4. Water als kans.
5. Meervoudig ruimtegebruik.
6. Voorkomen van vervuiling.
7. Wateroverlast-vrij bestemmen

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Bij de inrichting van de ruimte, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid 21e eeuw) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen.

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

3. Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Water als kans

Water kan een plan meerwaarde geven, door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Een waterpartij in groen wordt door veel mensen gewaardeerd. Ook wonen aan water is zeer geliefd.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Water 'kost ruimte', dit verlies is te beperken door de ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om een flauw talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

6. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier

reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces. De watertoets is verwerkt in paragraaf 6.2 van voorliggende toelichting.

7. Wateroverlast-vrij bestemmen

Bij de locatiekeuze van ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de wateroverlastproblematiek. In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Inmiddels is er het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Het Waterplan kent de volgende hoofddoelstelling:

'De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen.' Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

- Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.
- Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water.

3.4 Regio Land van Cuijk

3.4.1 StructuurvisiePlus Land van Cuijk

In 2001 hebben de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert, Sint Anthonis en de provincie Noord-Brabant gezamenlijk een structuurvisiePlus opgesteld. In deze structuurvisie is veel aandacht voor duurzaamheid en kwaliteit. De dynamiek die zich met name afspeelt op het gebied van hydrologie, ecologie en landschap en bij de stads- en dorpsvernieuwing, wordt geconfronteerd met de aanwezige kwaliteiten. Deze kwaliteiten bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden en/of stellen randvoorwaarden. Zo dienen bij de verdere stads- en dorpsontwikkeling de geomorfologische en cultuurhistorische gebiedskenmerken herkenbaar te blijven. Dit draagt bij aan de differentiatie van woon- en werkmilieus.

De visie zoals verwoord in de structuurvisiePlus, wordt in het opgenomen actieprogramma operationeel gemaakt door:

- versterking van het natuurlijk regionaal watersysteem door infiltratie en beekherstel;
- versterking van de regionale ecologische structuur door realisering van regionale ecologische verbindingen;

- intensivering van het ruimtegebruik in de kernen;
- gebiedsspecifieke mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden bij de grotere kernen;
- ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein nabij Haps;
- ontwikkelingsmogelijkheden voor de boomteelt op de hogere delen van de Maasterrassen ten oosten van de A73.

Het gebied waar het bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen betrekking op heeft, is in de structuurvisiePlus aangewezen als "beheer bestaand woongebied". Het beheer richt zich op de instandhouding van de patroonspecifieke kenmerken van de kern. Hierbij kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen de patronen bestaan, worden benut door woningen toe te voegen aan de woningvoorraad met inachtneming van de kwaliteiten. De woningbouwontwikkeling past dan ook binnen de StructuurvisiePlus Land van Cuijk.

3.4.2 Regionale OntwikkelingsStrategie Wonen

Als uitvloeisel van het Uitwerkingsplan Land van Cuijk hebben de gemeenten in het Land van Cuijk en de provincie in 2005 samen de Regionale OntwikkelingsStrategie Wonen (ROSW) 2005-2015 opgesteld. Sindsdien is de ROSW -intussen- al enkele keren geactualiseerd. De opzet is om voortdurend in regionaal verband ontwikkelingen op de woningmarkt te -blijven- volgen. De ROSW geldt in de regio en voor de onderscheidenlijke regiogemeenten als beleids- en toetsingskader voor woningbouwplannen. Te verwachten is dat de ROSW in een nieuw licht zal komen te staan vanwege regionale woningbouwafspraken. Over die afspraken in de volgende paragraaf meer.

In het kader van, respectievelijk in de ROSW zijn 7 kernstrategieën geformuleerd. Bij actualisering van de ROSW zijn/worden bepaalde punten geaccentueerd. Voorheen is (o.a.) uitdrukkelijk gesteld: stimuleer de bouw van zorg- c.q. nultredenwoningen.

De laatste twee jaren zijn de belangrijke punten uit de ROSW geactualiseerd, i.c. aan de orde gesteld in de zogenoemde Voortgangsrapportage Wonen. Eind 2009 ging het nog over een rapportage over sec de gemeenten in het Land van Cuijk. Op de volgende punten werd nadruk gelegd:

- maak (meer) bestemmingsplannen hard;
- maak regionale woningbouwafspraken, o.a. in verband met de diversiteit van het woningaanbod;
- beperk de bouw van appartementen;
- zorg voor meer goedkope (koop)woningen;
- stimuleer het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Sinds juni 2010 is het Land van Cuijk een subregio van de regio Noordoost-Brabant. In november 2010 is de Voortgangsrapportage

Wonen 2010 Regio Noordoost-Brabant gepresenteerd. De volgende zaken kwamen prominent(er) naar voren:

- Zowel voor de hele regio als voor de subregio's geldt dat er nog een opgave ligt om plancapaciteit hard te maken.
- In de regio en in de subregio's zijn voldoende woningbouwlocaties "in beeld".
- De (sub)regionale woningbouwafspraken moeten verder uitgewerkt, respectievelijk (nader) geconcretiseerd worden.
- Het woningbouwprogramma (de programma's samen) van de gemeenten in het Land van Cuijk, landelijk gebied(!), bestaat uit een redelijk hoog percentage appartementen. Dat is een aandachtspunt.
- De realisatie van goedkope koopwoningen blijft in sommige gemeenten (over de hele regio gezien) achter. Hervreiding van de opgave om goedkope koopwoningen te bouwen, i.c. van de beschikbare subsidie is raadzaam.
- In de subregio Land van Cuijk zijn nog weinig CPO-projecten.

Qua soort woningen (zorg- c.q. nultredenwoningen) en qua aantallen past de woningbouw in het plan Cuijkse Cantheelen zeker binnen de (oorspronkelijke) ROSW. In deze paragraaf wordt alleen -nader- ingegaan op de soort woningen in Cuijkse Cantheelen. Verderop zullen nog (o.a.) de woningbouwaantallen betreffende de hele gemeente Cuijk ter sprake komen.

In de woonzorgas in het plangebied Cuijkse Cantheelen worden **maximaal** (nieuw) gebouwd:

- 130 reguliere vrije-sectorwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld);
- 140 reguliere sociale-huurwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld);
- 100 zorgwoningen in de sociale-huursector;
- 68 verpleeghuisplaatsen.

Totaal 438 woningen en woonruimten. [Buiten de woonzorgas worden in het plangebied nog **maximaal** 16 grondgebonden woningen gebouwd.]

Alle appartementen zijn (specifieke) zorgwoningen of nultredenwoningen (lift) die geschikt zijn om eventueel -later- als (specifieke) zorgwoningen dienst te doen.

Qua appartementenbouw is er sprake van enige spanning in relatie tot de ROSW en de (recente) Voortgangsrapportage(s) Wonen, maar die wordt gecompenseerd door het feit dat de ouderenzorgsector en de verpleegsector in 't bijzonder bediend worden door de plannen in Cuijkse Cantheelen. "Geschikt", "verzorgd" en "beschermd wonen" gaan hier hand in hand. En de plannen hebben niet alleen betekenis voor de gemeente Cuijk, maar ook voor de regio.

3.4.3 Regionale woningbouwafspraken

Zie volgende paragraaf (3.5).

3.5 Gemeente Cuijk

3.5.1 Volkshuisvestingsrapportage gemeente Cuijk

In 2002 heeft Adviesbureau Companen in samenwerking met de gemeente een volkshuisvestings-onderzoek gehouden. Op basis van dat onderzoek is op 10 juli 2002 de Volkshuisvestingsrapportage gemeente Cuijk (Companen, "Wonen in Cuijk", Arnhem, 10 juli 2002) gepresenteerd. Na een brede discussie daarover heeft de gemeenteraad in de vergadering van 10 maart 2003 besloten dat het gemeentebestuur zich in de komende (10/15) jaren ter zake volkshuisvesting en woningbouw zal laten leiden door wat in het rapport van Companen naar voren is gebracht. In het bijzonder gaat het om de aantallen woningen die zouden moeten worden gebouwd (de kwantitatieve behoefte) en de soorten woningen.

Kwantitatieve woningbehoefte

Ter zake de kwantitatieve woningbehoefte waren (zijn) de belangrijkste conclusies van het volkshuisvestingsonderzoek, c.q. de rapportage van Companen:

- in de gemeente Cuijk zullen in de komende 10 jaar ruim 1.400 woningen (daadwerkelijk) aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd;
- de cijfers houden geen rekening met de (door de gemeente gewenste) regionale opvangfunctie voor Cuijk;
- ook na 10 jaar komt er nog geen einde aan de groei van de woningbehoefte. Tegen die tijd zal de behoefte aan toename van de woningvoorraad nog minstens 90 woningen per jaar zijn.

Kwalitatieve woningbehoefte; differentiatie

Belangrijk is om te weten voor welke doelgroepen de gemeente dient te bouwen. Companen concludeert als volgt:

- afnemende behoefte aan woningen voor gezinnen met kinderen;
- afnemende behoefte aan woningen voor jongere één- en tweepersoonshuishoudens, hoewel dat door de moeilijke toetreding tot de koopmarkt van dit moment niet zichtbaar wordt; In de praktijk is er sprake van een vooralsnog als tijdelijk beschouwde stagnatie in de doorstroming, met name in de koopsector.
- een grote toename van de behoefte aan adequate huisvesting van ouderen.

Ook voor de gemeente Cuijk geldt (dus) in het algemeen dat in de woningbouw het accent verlegd moet gaan worden van traditionele ééngezinwoningen naar woningen voor kleine huishoudens, waaronder voor ouderen. In de huursector moet in 't bijzonder voor ouderen

gebouwd worden. In de koopsector is toevoeging gevraagd in alle woningtypen en prijsklassen, vooral ook weer voor kleinere huishoudens; overigens niet alleen voor personen van oudere leeftijd, maar ook van middelbare leeftijd. Levensloopbestendige woningen bouwen, anders genoemd: nultredenwoningen, is een belangrijke zaak geworden binnen de woningbouwopgave voor de toekomst.

3.5.2 Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2005-2015

In vervolg op het volkshuisvestingsonderzoek en het raadsbesluit van 10 maart 2003 is een (nieuw) meerjarenwoningbouwprogramma opgesteld. Op 4 juli 2005 heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2005-2015 vastgesteld.

Voor het woningbouwprogramma is principieel bepalend geweest, de ambitie van de gemeente Cuijk om voor alle doelgroepen daadwerkelijk in de (eigen) woningbehoefte te voorzien, qua verschillende typen en categorieën woningen en qua verschillende woonmilieus, én om zo nodig(!) een opvangfunctie voor de regio te vervullen.

Qua aantallen te bouwen woningen is het woningbouwprogramma primair afgestemd op de door de provincie vastgestelde prognosegegevens over de woningvoorraadontwikkeling op gemeenteniveau, c.q. indicaties van de gemeentelijke woningbouwprogramma's; prognoses uit 2002 en 2005. Bij de aantallen van de provincie is vervolgens woningbouw opgeteld:

- ter vervanging van te slopen woningen;
- ten behoeve van extramuralisering van de huisvesting van ouderen en/of anderszins zorgbehoevenden, en
- in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling.

En daar bovenop is rekening gehouden met een wenselijk geachte ruime strategische overmaat aan bouwplannen (respectievelijk bestemmingsplan capaciteit). Tegenvallers op de ene locatie kunnen dan opgevangen worden op een andere locatie.

De laatste jaren hebben zich meerdere kansen voorgedaan om te bevorderen dat op inbreidingslocaties woningen worden gebouwd. Mede om vorm te geven aan de doelstelling in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk om meer woningbouw binnenstedelijk te realiseren, zijn die kansen aangegrepen. En bij de vaststelling van het meerjarenwoningbouwprogramma is dan ook rekening gehouden met (nieuwe) mogelijkheden om te bouwen op inbreidingslocaties.

Binnen het woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 betreft het honderden woningen. De keuze voor meer woningbouw op inbreidingslocaties heeft o.a. gevolgen voor de realisering van het plan Heeswijkse Kampen, fase III. De realisering is over een langere periode uitgestreken dan oorspronkelijk gepland was.

Over het op 4 juli 2005 door de gemeenteraad van Cuijk vastgestelde meerjarenwoningbouwprogramma is overleg gevoerd en zijn afspraken gemaakt met het provinciaal bestuur. Die afspraken zijn in november 2005 schriftelijk vastgelegd.

- De gemeente Cuijk neemt de woningbouw zowel in de uitleg- als in de te reconstrueren gebieden voortvarend ter hand en tracht de in de afgelopen jaren opgelopen achterstand in de woningbouwproductie de komende jaren (2006-2010) in te lopen.
- In 2010 dient bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de provincie ertoe om de dan bestaande woningbouwsituatie gezamenlijk te evalueren.

Vorenstaande afspraken zijn (anno 2005) opgevat als een stimulans om veel woningbouwplannen te maken en te -laten- realiseren. Later zijn van de kant van de provincie, aan het adres van de gemeenten, in het algemeen aansporingen gevolgd om voor méér woningen voor harde bestemmingsplan capaciteit te zorgen. De gemeente Cuijk heeft daar hard aan gewerkt en doet dat aanhoudend.

3.5.3 Regionale woningbouwafspraken; (sub)regio Land van Cuijk

In 2009 hebben de gemeenten in het Land van Cuijk (de eerste) woningbouwafspraken gemaakt als bedoeld in de Verordening ruimte. Die afspraken zijn neergelegd in de Voortgangsrapportage Wonen 2009 Land van Cuijk van november 2009. Deze rapportage is op 25 november 2009 vast-gesteld door de -toenmalige- Stuurgroep Regionaal Planningsoverleg.

Afgesproken is:

- voor de regiogemeenten is de provinciale woningbehoefteprognose (2008) basis voor hun woningbouwprogramma;
- gemeenten lopen met deze prognose in de pas en stemmen daarop hun planontwikkeling af.

Aldus wordt onderlinge concurrentie voorkomen en blijft een evenwichtige woningbouwontwikkeling in de regio gegarandeerd.

In de Voortgangsrapportage Wonen 2010 Regio Noordoost-Brabant is het onderwerp regionale woningbouwafspraken uiteraard ook weer aan de orde gesteld. De rapportage is in de vergadering van 2 december 2010 door het Regionaal Ruimtelijk Overleg besproken. In het licht van de voort-gangsrapportage hadden de in 2009 gemaakte regionale woningbouwafspraken in genoemde vergadering op basis van een beslis-puntennotitie herbevestigd en vastgesteld moeten worden. Dat is niet gebeurd. Dit vindt nu met terugwerkende kracht tot 1 januari 2011 plaats in de eerste vergadering van het RRO in 2011.

De gemeenten in het Land van Cuijk hebben tot nu toe voortvarend werk gemaakt van het verder uitwerken en (nader) concretiseren van

regionale woningbouwafspraken. In de eerste weken van het jaar (2011) is indringend het initiatief besproken om te komen tot een projectplan dat moet leiden tot een (brede) Agenda Wonen Land van Cuijk, i.c. regionale afstemming en verdergaande regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen in het Land van Cuijk, zoals bedoeld in de Verordening ruimte.

3.5.4 Plan Cuijkse Cantheelen

In het plangebied Cuijkse Cantheelen worden, dan wel zijn intussen (in 2010):

- gesloopt:
 - 29 reguliere woningen (appartementen);
 - 69 ouderenwoningen;
 - 15 zorgappartementen;
 - 93 woonruimten in een zorgcentrum (intramuraal), en
- opgeheven vanwege sloop:
 - 47 verpleeghuisplaatsen (intramurale woonruimten).

Totaal 253 woningen en woonruimten.

Op de locatie van de te slopen bebouwing (plandeel woonzorgas) en in de directe omgeving daarvan (plandeel "Zicht Op Parkbos") worden volgens het huidige verkavelings-/realiseringsplan daadwerkelijk (terug)gebouwd:

- 251 reguliere woningen, die voor een groot deel (ook) voor ouderen geschikt zijn;
- 93 zorgappartementen (extramuraal);
- 65 verpleeghuisplaatsen (intramurale woonruimten);
- 13 reguliere woningen.

Totaal 422 woningen en woonruimten.

Maximaal kunnen volgens het bestemmingsplan 454 woningen en woonruimten gerealiseerd worden.

Van het aantal van 422 komen niet ten laste van het woningbouwprogramma ("richtgetal woningbouw") van de gemeente Cuijk:

- 113 reguliere woningen vanwege sloop;
- 93 zorgappartementen vanwege extramuralisering (voormalige bewoners/huishoudens zorgcentrum);
- 65 verpleeghuisplaatsen (intramurale woonruimten).

Totaal 271 woningen en woonruimten.

In de bestemmingsplanvoorschriften worden de (aantallen) reguliere woningen en zorgwoningen niet uitgesplitst. Dat zou niet doelmatig zijn en heeft onder de gegeven omstandigheden ook geen zin.

Nagenoeg alle woningen in Cuijkse Cantheelen worden door woningcorporatie Stichting Mooiland gebouwd. Woningen die -moeten- dienen als zorgwoningen worden door zorgverlener Stichting Pantein van

de corporatie "afgenomen". Woningen die primair zijn bedoeld als zorgwoningen worden als oorspronkelijke zorgwoningen gebouwd c.q. gerealiseerd. Maar dat wil niet zeggen dat ze niet bewoond zouden kunnen worden door niet-zorgbehoevenden. Als er om welke reden dan ook geen vraag van zorgbehoevende woningzoekenden zou zijn, kunnen de woningen adequaat door anderen bewoond worden en aan hen worden verhuurd.

Andersom is het niet zo dat (oorspronkelijk) reguliere woningen niet ook bewoond zouden kunnen worden door zorgbehoevenden. Zeker in een woongebied als Cuijkse Cantheelen worden tegenwoordig de meeste woningen meteen (al) zo gebouwd dat die woningen (in tweede instantie) makkelijker kunnen dienen als zorgwoningen. De woningen worden gebouwd als nultredenwoningen en verder wordt bij de indeling en inrichting al rekening gehouden met de mogelijke omstandigheid dat de bewoners zorgbehoevend worden. De bewoners hoeven dan niet te verhuizen; de woning is adequaat en de zorgverlener is in de buurt.

Voor de eigenaar en de beheerder van de woningen en voor woningzoekenden zou het niet handig zijn, en daarmee zou het niet doelmatig zijn, wanneer de bestemmingsplanvoorschriften belemmeringen zouden inhouden ter zake de bewoning en de verhuur van woningen.

Gezien het feit dat een groot aantal woningen en woonruimten in het plan Cuijkse Cantheelen om meerdere redenen (al) niet ten laste komt van het gemeentelijke woningbouwprogramma, heeft het -verder- ook geen zin om in de bestemmingsplanvoorschriften het aantal reguliere woningen en zorgwoningen uit te splitsen.

3.5.5 Plan capaciteit gemeente Cuijk; harde plan capaciteit incl. Cuijkse Cantheelen

Per 1 januari 2010 is de plan capaciteit betreffende woningbouw van de gemeente Cuijk volgens het overzichtsmodel van de provincie (de gemeentelijke "woningbouwmatrix"): 2.171 woningen. Daarvan zijn 1.124 woningen gepland op inbreidingslocaties en 1.047 in (bestaand) uitleggebied. De verhouding inbreiding < > uitbreiding (elk circa 50%) is geheel overeenkomstig het beleid van de provincie volgens het Uitwerkingsplan Land van Cuijk.

De zogenoemde harde plan capaciteit van de gemeente Cuijk is per 1 januari 2010: 847 woningen. [De zachte plan capaciteit is 1.324 woningen.] In het aantal van 847 zitten (al) 30 woningen van de 1e fase van Cuijkse Cantheelen, waarvoor een partieel bestemmingsplan is vastgesteld om de start van de realisering van het plan te kunnen bespoedigen.

Het (nieuwe) bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen betreft het totale plangebied, inclusief de 1e fase. Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan neemt de harde plancapaciteit van de gemeente Cuijk met 356 woningen toe:

- (maximale) capaciteit van het totale plan	454 woningen en woonruimten
- reeds harde plancapaciteit	(-) 30 woningen; zie hiervóór
- verpleeghuisplaatsen	(-) <u>68</u>
	356

Na vaststelling van het bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen is de harde plancapaciteit van de gemeente Cuijk (naar de stand van zaken per 1 januari 2010): $847 + 356 = 1.203$ woningen.

3.5.6 Verhouding nieuwbouwplannen c.q. harde plancapaciteit tot provinciale woningbehoefte-prognoses en regionale woningbouwafspraken

Betreffende provinciale woningbehoefteprognoses

Per 1 januari 2010 is de (gecorrigeerde) woningvoorraad van de gemeente Cuijk: 10.200 woningen. Volgens de laatste provinciale woningbehoefte- en woningbouwprognose (2008) moet/mag de woningvoorraad van de gemeente Cuijk op 1 januari 2020 -> 11.040 woningen zijn. De netto-toename tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2020 mag derhalve 840 woningen bedragen.

Bij het aantal van 840 woningen mogen de volgende aantallen woningen, om genoemde redenen, worden (op)geteld:

- te slopen (reeds gesloopte) woningen in 2010	91
- nog te slopen woningen in plan Cuijkse Cantheelen	15
- extra-muralisering in Cuijkse Cantheelen	93
- ruimte-voor-ruimte-woningen in Beers en Cuijk	<u>59</u>
(**)	258

Rekeninghoudend met het vorenstaande mag volgens de huidige stand van zaken de woningvoorraad in de gemeente Cuijk tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2020 met 1.098 woningen toenemen. De harde bestemmingsplan capaciteit per 1 januari 2010 is (afgerond) 100 woningen meer.

(**) Aangetekend wordt dat het provinciaal bestuur destijds bij de eerste presentatie van het plan/project Cuijkse Cantheelen, een bijzonder project op het gebied van wonen, verzorging en verpleging met (daarom ook) een regionale betekenis, en gezien de enorme uitstraling van het project, ter stimulering van de realisering van het woonzorgproject een "extra contingent" (substantieel aantal) woningen heeft toegezegd. Dat is later, in 2005, herhaald in het gesprek over het (nieuwe)

meerjarenwoningbouwprogramma van de gemeente Cuijk. Deze toezegging is evenwel niet op papier vastgelegd, en dus kan die (verder) niet bij de zaak betrokken worden.

De stand van zaken, i.c. de verhouding harde gemeentelijke plancapaciteit tot provinciale woning-bouw"cijfers" noopt tot de volgende opmerkingen.

A.1. De ambitie van de gemeente Cuijk is om voor alle doelgroepen daadwerkelijk in de (eigen) woningbehoefte te -kunnen- voorzien qua verschillende typen en categorieën woningen en qua verschillende woonmilieu's. Dat is óók "woonkwaliteit"! En die ambitie wordt waargemaakt.

Naast wonen in de bestaande oudere wijken en buurten en in de kleine kernen, biedt Cuijk een diversiteit aan woonmilieu's in Heeswijkse Kampen, in het plangebied De Messemaker (ruimte-voor-ruimte kavels), in het centrum van Cuijk én waar het betreft de bijzondere woonlocatie Cuijkse Cantheelen. Het potentiële woningaanbod in Cuijk is compleet. Verdeeld over de hele gemeente Cuijk is er sprake van een goede balans tussen de verschillende (geplande) soorten woningen. Er is ook voldoende aandacht voor koopwoningen in het goedkope(re) segment en voor sociale-huurwoningen.

A.2. De ambitie is ook om zo nodig(!) een opvangfunctie voor de regio te vervullen. Als het gaat om wonen en zorg zal, zonder dat "geworven" wordt, vestiging vanuit de regio in het plan Cuijkse Cantheelen plaatsvinden. Naast Cuijkse mensen zullen ook mensen uit de regio daar naartoe trekken, gedwongen door (persoonlijke) omstandigheden of als wensverhuizers gelet op het bijzondere van de woonlocatie en van het woonzorgconcept.

A.3. Als een gemeente actief is, óók op het terrein van herstructurering en (dus) betreffende inbreidingslocaties, kan de gemeente ermee te maken krijgen dat aan het ene plan voorrang verleend moet worden boven het andere plan; dat een nieuw plan een bestaand plan verdringt. Maar ook kunnen zich tegenvallers voordoen, en dan is het goed wanneer een tegenvaller op de ene locatie kan worden opgevangen door woningbouw op een andere locatie.

A.4. Een en ander brengt met zich mee dat wanneer de gemeente het goed wil doen, er niet te ontkomen is aan zogenoemde overcapaciteit. Zo vindt de gemeente Cuijk een harde plancapaciteit van (ca.) 130% niet onrealistisch; de gemeente Cuijk is van opvatting dat een zekere overcapaciteit niet te veel beleidsruimte wegneemt voor de toekomst en tot ongewenste concurrentie leidt. Het is een kwestie van planning, fasering, regie; zaken in goede banen leiden. En daar zijn goede

ervaringen mee. In de gemeente Cuijk zijn goede resultaten behaald, en dat zet zich nog voort.

B. De gemeente heeft grip op het woningbouwproces. Of de gemeente is grondeigenaar van de woningbouwlocaties, óf er zijn contracten waarin planning en fasering zijn geregeld, en/óf de gemeente heeft grip op de zaak omdat nog beslissingen genomen moeten worden betreffende de juridisch-planologische procedures. Dit geldt algemeen.

Voor wat betreft het grote woningbouwgebied Heeswijkse Kampen (fase III) is het zo dat de gemeente voornamelijk eigenaar van de bouwgrond (geworden) is en dat er met de projectontwikkelaars contracten zijn ter zake het accommoderen en faciliteren van de woningbouwplannen door de gemeente.

Voor wat betreft het plangebied Cuijkse Cantheelen, waar het voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft, zie hierna.

C. Nagenoeg alle woningen in Cuijkse Cantheelen worden door (voor risico van) woningcorporatie Stichting Mooiland gebouwd. Dat zal uiteraard gefaseerd gebeuren en verantwoord in de zin van investeringsrisico.

Dit jaar (in 2011) is/wordt gestart met 30 woningen plus zogeheten commerciële ruimten. In 2012 start de bouw van het middelste gedeelte van het plan: vooral verzorgingshuisappartementen, verpleeghuisplaatsen en bijbehorende zorg- en welzijnsvoorzieningen; woonzorgcomplex nieuwe stijl. Als dit complex gereed is, kunnen de (kamer)bewoners van het huidige zorgcentrum Maartenshof en van de verpleeghuisafdeling(en) verhuizen en wordt de bestaande bebouwing gesloopt; het oude, traditionele verzorgingshuis.

Al die tijd zal de huur- en vooral ook koopwoningenmarkt goed worden gevolgd en zal de planning en fasering actueel gehouden worden. Uiteraard is daarbij van belang of de huur- en koopwoningen afgezet kunnen worden. Een belangrijke regisserende rol is weggelegd voor de stuurgroep waarin de gemeente (ook) een prominente rol heeft.

D. Momenteel worden intern bij de gemeente én met projectontwikkelaars én met woningcorporatie Stichting Mooiland gesprekken gevoerd, inhoudende analysering van alle woningbouwplannen in de gemeente Cuijk. Aanleiding zijn de algemene economische ontwikkelingen, de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, en de demografische ontwikkelingen. De uitkomst van de gesprekken en de analyse(s) kan zijn dat de fasering van woningbouwprojecten wordt aangepast, dat projecten op de lange(re) baan worden geschoven of zelfs worden geschrapt, dat woningbouwprojecten inhoudelijk (geheel) worden gewijzigd, etc. Dat zal

zeker consequenties hebben voor zachte plancapaciteit, maar niet is uitgesloten dat het ook consequenties heeft voor harde plancapaciteit.

Wanneer duidelijk is hoe een en ander zal aflopen, respectievelijk als de benodigde (voorlopige) besluiten zijn genomen, zal de gemeente overeenkomstig de in november 2005 gemaakte afspraken bestuurlijk overleg voeren met de provincie om de actuele woningbouwsituatie te bespreken; uiter-aard in regionaal perspectief. Indien gewenst kunnen dan eventueel nieuwe afspraken worden gemaakt.

Mét de ambitie(s) en de goede resultaten van de afgelopen jaren is het evengoed zo dat in de gemeente Cuijk niet (en nooit) méér woningen zijn gebouwd dan volgens de provinciale woningbouwrichtlijnen dan wel - prognose(s) was/is toegestaan. En dat zal momenteel én in de komende jaren ook niet gebeuren.

Betreffende regionale woningbouwafspraken

Het vorenstaande betekent ook dat de regionale woningbouwafspraken ten volle zullen worden gerespecteerd, c.q. dat de woningbouwactiviteiten in Cuijk in overeenstemming zullen zijn met de regionale afspraken.

3.5.7 Een ruimtelijke beleidsvisie voor het centrum van Cuijk

De beleidsvisie 'Een ruimtelijke beleidsvisie voor het centrum van Cuijk' (7 juli 2003) omvat de gemeentelijke, integrale visie op het centrumgebied van Cuijk. De ruimtelijke beleidsvisie vormt het ruimtelijk kader voor de uitwerking van deelplannen. Op basis van de ruimtelijke beleidsvisie worden concrete stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd.

De ruimtelijke beleidsvisie is een uitwerking van de startnotitie 'Cuijk centrum in ontwikkeling'. In de startnotitie is de ambitie geformuleerd om Cuijk als regionale trekker in stand te houden en te versterken door het centrumgebied aantrekkelijker te maken en ruimte te bieden aan uiteenlopende functies. Het streven is dat de verkeerssituatie wordt aangepast en het centrumgebied een zone voor de voetganger wordt. Het centrum van Cuijk strekt zich achter de dijk uit langs de Maasdijk tussen Beersebaan en Hapsebaan. In het plangebied is de rivier momenteel nergens waarneembaar. Een reeks torens, die de dijk begeleiden, maakt de loop van de Maas ook achter de dijk voelbaar en dient ter oriëntatie van de gebruikers van de stad ten opzichte van de rivier. Omgekeerd wordt de contour van het centrum van Cuijk ook waarneembaar vanuit het landschap aan de overzijde van de Maas. De kerk domineert nog steeds, maar gaat deel uitmaken van een breder beeld.

3.5.8 Stedenbouwkundig vlekkenplan

Voor de woonzorgas zijn de principes uit de ruimtelijke beleidsvisie vertaald in een stedenbouwkundig vlekkenplan (vastgesteld op 23 mei 2005). Het stedenbouwkundig vlekkenplan gaat uit van zes stedenbouwkundige ingrediënten:

- doorzetten van de deelgebieden kern, tuinwijk en groene kavels;
- antwoorden op de groene randen: achtertuinen aan achtertuinen en de dijk bereikbaar;
- aflopende dichtheid van zuid naar noord (van kern naar groene kavels);
- behouden van het eigen ontsluitingssysteem;
- uitnutten van het hoogteverschil tussen dorp en dijk;
- begeleiden van de oever met een reeks van uitroeptekens.

Het stedenbouwkundig vlekkenplan is uitgewerkt in een Masterplan en beeldkwaliteitsplan.

3.5.9 Masterplan en beeldkwaliteitsplan

Het 'Masterplan en Beeldkwaliteitsplan, Woonzorgzone en Parkbos in Cuijk', is op 12 december 2005 vastgesteld en omvat tevens een beschrijving van de architectuurhistorie van Cuijk, een beeldkwaliteitsplan en het concept dijk aanpassingsplan.

Het Masterplan

In het Masterplan zijn de ontsluitingsroutes uitgewerkt in profielen. De bebouwing is uitgewerkt in bouwmassa's met maximale bouwhoogtes. Ook omvat het Masterplan parkeernormen uiteenlopend van 0,6 parkeerplekken voor verpleegwoningen tot 1,75 parkeerplekken per vrije sector grondgebonden woning. Elk deelgebied voorziet in principe in de eigen parkeerbehoefte. Het Masterplan vormt de basis voor bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen.

Het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderscheid in het karakter op dorpsniveau (11 á 12 m + NAP) en het karakter op dijkniveau (15 m + NAP).

Op dorpsniveau sluit de bebouwing aan bij de gebouwen op het maaiveld in het dorp. Aanknopingspunten om het bestaande dorp door te zetten zijn bouwhoogtes, materialen, vormtaal en bouwelementen. In het beeldkwaliteitsplan zijn deze elementen uitgewerkt. Zo is bepaald dat het individuele woonhuis herkenbaar moet zijn. Woningen en gebouwen hebben een maximale hoogte van 11 meter. Materialen zijn metselwerk in warmrode en bruine tinten, in combinatie met pleisterwerk of witte gevels en kappen met warmrode of bruine dakpannen.

Op dijkniveau richt de bebouwing zich op het landschap aan de overzijde van de dijk. Op dit niveau ligt een verhoogd maaiveld in woonhoven en richten de torens zich op. Aanknopingspunten in het beeldkwaliteitsplan voor het dijkniveau zijn het uitzicht, het landschap en de toekomst, met een link naar de Romeinse historie van Cuijk. In de hoven is qua bebouwing veel mogelijk, zolang het gemeenschappelijke karakter van het hof niet aangetast wordt en de gevels rond een hof onderling en met het dek (het verhoogde maaiveld) een eenheid vormen. Belangrijk voor de torens is dat het slanke bouwvolumes zijn. De maximale breedte en diepte van de torens boven 11 meter is daarom 17 meter. Onder de 11 meter (het dorpsniveau) kan de gebouwdiepte variëren, mits voldoende openheid en doorzicht naar de Maas blijft bestaan. De torens zijn geleed; het lijkt alsof ze uit een verzameling kleine torentjes bestaan. In de torens is het exacte aantal lagen moeilijk te achterhalen, hierdoor vervaagt de schaal van de toren.

Het bestemmingsplan gaat uitsluitend in op de situering van de bebouwing, bouwmassa en functie. Bouwplannen in het plangebied worden, behalve aan het bestemmingsplan, getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

3.5.10 Archeologische beleidskaart

Naar aanleiding van het Verdrag van Valletta en de provinciale Nota Monumentenzorg heeft de gemeente Cuijk de volgende maatregelen ten aanzien van archeologie genomen. Ten eerste heeft de gemeente een Archeologische Adviescommissie Cuijk (AAC) ingesteld om zich op het gebied van de archeologie met deskundig advies te laten bijstaan. De leden bestaan uit specialisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RACM), de gemeente en de universitaire wereld. Ten tweede past de gemeente bij planvorming reeds waar mogelijk het principe toe dat de veroorzaker betaalt.

In 2002 is door het archeologische adviesbureau Past2Present-ArcheoLogic een selectieadvies opgesteld voor het plangebied Maasboulevard Cuijk (ArcheoLogic rapportage 34). Hierin wordt de waardering en selectie van de in het plangebied aanwezige archeologie beschreven en toegelicht. De gemeente heeft na dit advies een besluit genomen ten aanzien van de eventuele behoudeniswaardigheid van deze waarden (het selectiebesluit). Het deelgebied Centrum is op de gemeentelijke beleidskaart aangemerkt als waardevol en voorgesteld als archeologisch monument.

Inmiddels is het concept-archeologisch bureauonderzoek Cuijkse Cantheelen (B&G rapport 841, datum 17-12-2009) gecontroleerd en beoordeeld. Vastgesteld is dat de wetenschappelijke analyse en de daaruit voortvloeiende conclusies en aanbevelingen op onderdelen niet in overeenstemming zijn met het Archeologisch Beleidsplan zoals dat door de gemeenteraad op 11 mei 2009 is vastgesteld en het bestemmingsplan

"Cuijkse Cantheelen, Hof V" zoals dat door de raad op 9 november 2009 is vastgesteld. Om die reden wenst de gemeente af te wijken van de aanbevelingen en maakt ze voor dit gebied de volgende keuzen:

1. voor de Maasboulevard en de aansluiting met de Beersebaan hebben wij reeds eerder een selectiebesluit genomen. Op basis daarvan heeft destijds archeologische begeleiding plaatsgevonden en hebben wij het gebied op onze beleidskaart de aanduiding 'gebied zonder archeologische verwachting' gegeven. Verder onderzoek en/of begeleiding in dit gebied achten wij niet noodzakelijk;

2. voor het gebied ten westen van de Maasboulevard en ten noorden van het op onze beleidskaart aangeduide "Waarde archeologie 2"-gebied zal gekozen worden voor archeologische begeleiding voorzover het gebied niet is gelegen in het op de beleidskaart aangeduide "gebied zonder archeologische verwachting";

3. voor het door u op bijlage 8 aangegeven gebied "hoge verwachting, vervolgonderzoek....." en gelegen binnen het op onze beleidskaart aangeduide gebied "Waarde archeologie 2" onderschrijven wij uw advies voor vervolgonderzoek van die delen die bedreigd worden door toekomstige graafwerkzaamheden;

4. Het bouwrijp maken van de hoek Vorstendom/Deken van den Ackerhof vindt thans plaats onder archeologische begeleiding.

3.5.11 Conventen Duurzaam bouwen

Op 22 januari 2009 heeft de gemeente Cuijk het conventen Duurzaam Bouwen ondertekend. Het regionaal conventen Duurzaam Bouwen is het resultaat van samenwerking tussen de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, de woningcorporaties en de bouwbedrijven.

Duurzaam Bouwen richt zich met name op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat.

3.5.12 Dijk aanpassingen

De gemeente Cuijk ligt langs de rivier de Maas. Om het achterliggende land te beschermen tegen hoge waterstanden op de Maas zijn waterkeringen aangelegd. Deze waterkeringen behoren op grond van de Wet op de waterkeringen tot het stelsel van primaire waterkeringen (dijkring 36 Land van Heusden/De Maaskant en dijkring 36a Keent). Het waterschap heeft de dijken eind 20^e eeuw verbeterd in het kader van het Deltaplan Grote Rivieren op grond van de geldende veiligheidsnorm: een overschrijdingskans van de maatgevende hoogwaterstand van 1/1250 per jaar.

Het is belangrijk dat de primaire waterkeringen aan de norm blijven voldoen. Daarvoor stelt het rijk de maatgevende hoogwaterstanden elke

vijf jaar opnieuw vast, waarna het waterschap de primaire waterkeringen daaraan toetst. Zo nodig worden maatregelen in de rivier uitgevoerd (door het Rijk) of aan de dijk (door het waterschap) zodat de waterkering aan de norm blijft voldoen. Om de haalbaarheid van die maatregelen zeker te stellen, is het van belang ruimte vrij te houden voor eventueel noodzakelijke dijkverbeteringen in de toekomst. Het waterschap hanteert daarvoor het zogenaamde "profiel van vrije ruimte" dit is de ruimte die nodig is om de dijk zodanig in grond te versterken dat deze een waterstand van MHW + 1 meter kan keren.

Het waterschap toetst ruimtelijke plannen langs de primaire waterkering en aanvragen van ontheffingen op grond van de keur⁴ onder andere aan dit belangrijke beleidsuitgangspunt. Daarbij streeft het waterschap duurzame oplossingen na.

De plannen voor de woonzorgas zorgen voor omvangrijke stedenbouwkundige veranderingen in de directe omgeving van de dijk langs de Maas. Op grond van de Wet op de Waterkering is daarom een dijkaanpassingsplan vereist. Het dijkaanpassingsplan is opgesteld in opdracht van de gemeente Cuijk, in samenwerking met de provincie Noord-Brabant. Voor de aanpassingen, die voorgesteld worden in het dijkaanpassingsplan, dient het bevoegd gezag te beoordelen of een milieueffectrapportageprocedure doorlopen moet worden. De aanmeldingsnotitie voor de milieueffectrapportagebeoordeling is opgesteld door Grontmij (Aanpassing waterkering woonzorgas Cuijk, Grontmij, 7 november 2005). In de aanmeldingsnotitie wordt een overzicht gegeven van de effecten die kunnen optreden als gevolg van de aanpassing van de waterkering ter hoogte van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen aanpassingen aan de waterkering wordt in de aanmeldingsnotitie geconcludeerd dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk wordt geacht.

Beschermingszone

Het waterschap hanteert bij primaire waterkeringen een (buiten)beschermingszone tot 50 meter uit de teen aan beide zijden van de waterkering. Op activiteiten binnen deze zone zijn keurverboden van toepassing omdat ze namelijk effect kunnen hebben op: de stabiliteit van de waterkeringen die vereist is om aan de geldende veiligheidsnorm te voldoen; het profiel van vrije ruimte dat nodig is om eventueel noodzakelijke dijkverbetering in de toekomst uit te kunnen voeren.

Het dijkaanpassingsplan omvat ondermeer een bebouwingslijn en een ingravingslijn. De bebouwingslijn is de lijn waarachter gebouwen met een beperkte fundering of op palen gebouwd mogen worden. De ingravingslijn is de lijn waarachter omvangrijker funderingen, zoals kelders en liftschachten kunnen worden gerealiseerd. Vanaf de

⁴ Keur waterkeringen Aa en Maas

ingravingslijn kunnen ook bomen worden geplaatst. Het bestemmingsplan respecteert de bebouwingslijn en de ingravingslijn.

Om de effecten van de bebouwingsgrens en de ingravingslijn goed zichtbaar te maken moet naar de profielen worden verwezen. Zo zullen bomen minstens 5,30 tot 5,60 meter uit de ingravingslijn moeten blijven (referentie maaiveld hoogte 11.50 meter + NAP). Voor gebouwen, putten vijvers kabels en leidingen enzovoort gelden ook nog voorwaarden ten aanzien van de waterkering, ondermeer de diepte achter de ingravingslijn.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Doel en ambitie

De plannen voor de woonzorgas hebben tot doel te voorzien in voldoende geschikte woningen voor ouderen, deels in combinatie met zorgfuncties en in vervanging van Maartenshof.

De ambitie is om levensloopbestendige woningen te realiseren in een toegankelijke en veilige woonomgeving, nabij de voorzieningen van het centrum van Cuijk en zorgvoorzieningen. Een nieuwe woonbuurt die geschikt is voor ouderen, maar aangenaam is voor jong en oud.

Om deze ambitie te kunnen realiseren zullen zorgcentrum Maartenshof en de woningen aan Lage Weidjes en 't Bijltje gesloopt worden. Deels is dat al gebeurd. Het betreft in totaal circa 253 woningen en woonruimten. Maartenshof is eigendom van Stichting Pantein Wonen, de woningen zijn eigendom van Stichting Mooiland en van Stichting Pantein Wonen.

4.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

4.2.1 Programma

In het plandeel woonzorgas wordt de te slopen bebouwing vervangen door een programma dat er globaal (maximaal) als volgt uitziet:

- maximaal 68 intramurale wooneenheden/woonruimten;
- maximaal 100 extramurale woningen;
- maximaal 270 zorgonafhankelijke woningen;
- maximaal 3.300 m² voorzieningen.

In het plandeel "Zicht Op Parkbos" kunnen/zullen maximaal 16 woningen worden gerealiseerd.

4.2.2 Verdeling van het totale programma in vier deelgebieden

Het programma wordt over het plangebied verdeeld volgens de stedenbouwkundige ingrediënten uit het stedenbouwkundig vlekkenplan (zie ook paragraaf 3.5.4):

- doorzetten van de deelgebieden kern, tuinwijk en groene kavels;
- antwoorden op de groene randen;
- aflopende dichtheid van zuid naar noord;
- behouden van het eigen ontsluitingssysteem;
- uitnutten van het hoogteverschil tussen dorp en dijk;
- begeleiden van de oever met een reeks van uitroeptekens.

De meest logische plek voor de voorzieningen is nabij de dorpskern. De voorzieningen dragen zo bij aan versterking van het centrum van Cuijk en gaan functioneren als onderdeel van het centrum. De voorzieningen bestaan vooral uit zorggerelateerde voorzieningen, daarnaast is er ook ruimte voor enige commerciële voorzieningen voor zowel de bewoners van de woonzorg als bewoners elders uit Cuijk. Het grootste deel (440 m² van de 620 m²) is al mogelijk gemaakt met het vastgestelde plan voor Hof V. Dan resteert nog 180 m² aan commerciële voorzieningen die wederom zijn voorzien zijn dicht mogelijk tegen het centrum van Cuijk aan. De intramurale wooneenheden zijn gekoppeld aan de voorzieningen.

Onderstaande volgt een opsomming van de mogelijke voorzieningen die middels dit plan mogelijk gemaakt worden en zijn dan bijvoorbeeld als volgt onder te verdelen.

Leefdiensten

- front office
- kapper
- pedicure
- drogist
- thuiszorgwinkel
- grand café
- internet café
- restaurant
- keuken
- beauty salon

Woondiensten

- servicepunt
- huismeester

Openbare diensten

- sacristie

Welzijnsdiensten

- activiteitscentrum
- cursussen

(Para)medische diensten

- fysiotherapie
- prikpost
- thuiszorg

Zorgdiensten

- groepsverzorging
- dagbehandeling en –verzorging

Algemene ruimten

- kantoor
- secretariaat
- spreekkamers

-ondersteunende diensten

Commerciële voorzieningen

-detailhandel

-horeca

Grenzend aan de tuinvijk, nabij de voorzieningen, is ruimte voor extramurale wooneenheden, gecombineerd met collectieve buitenruimte in een beschutte woonomgeving.

In het meest noordelijke deel, grenzend aan de groene kavels, komen de zorgonafhankelijke eenheden. Het programma voor de zorgonafhankelijke eenheden valt uiteen in grondgebonden woningen en appartementen. De grondgebonden woningen grenzen met de achtertuinen aan bestaande achtertuinen. De appartementen worden gerealiseerd in torens, accenten langs de dijk. De torens maken het verloop van de rivier voelbaar en omgekeerd het centrum van Cuijk herkenbaar vanaf de rivier.

Op deze wijze wordt het plangebied verdeeld in vier deelgebieden:

- a. nabij de kern wonen in een compacte opzet;
- b. even ten noorden een tuinvijk met kleinschalige woningen rond hoven met collectieve verblijfsruimte en voorzieningen;
- c. langs de westrand grondgebonden, zorgonafhankelijk woonprogramma;
- d. langs de Maasoever torens als accent op de bebouwing langs de dijk.



Vier deelgebieden

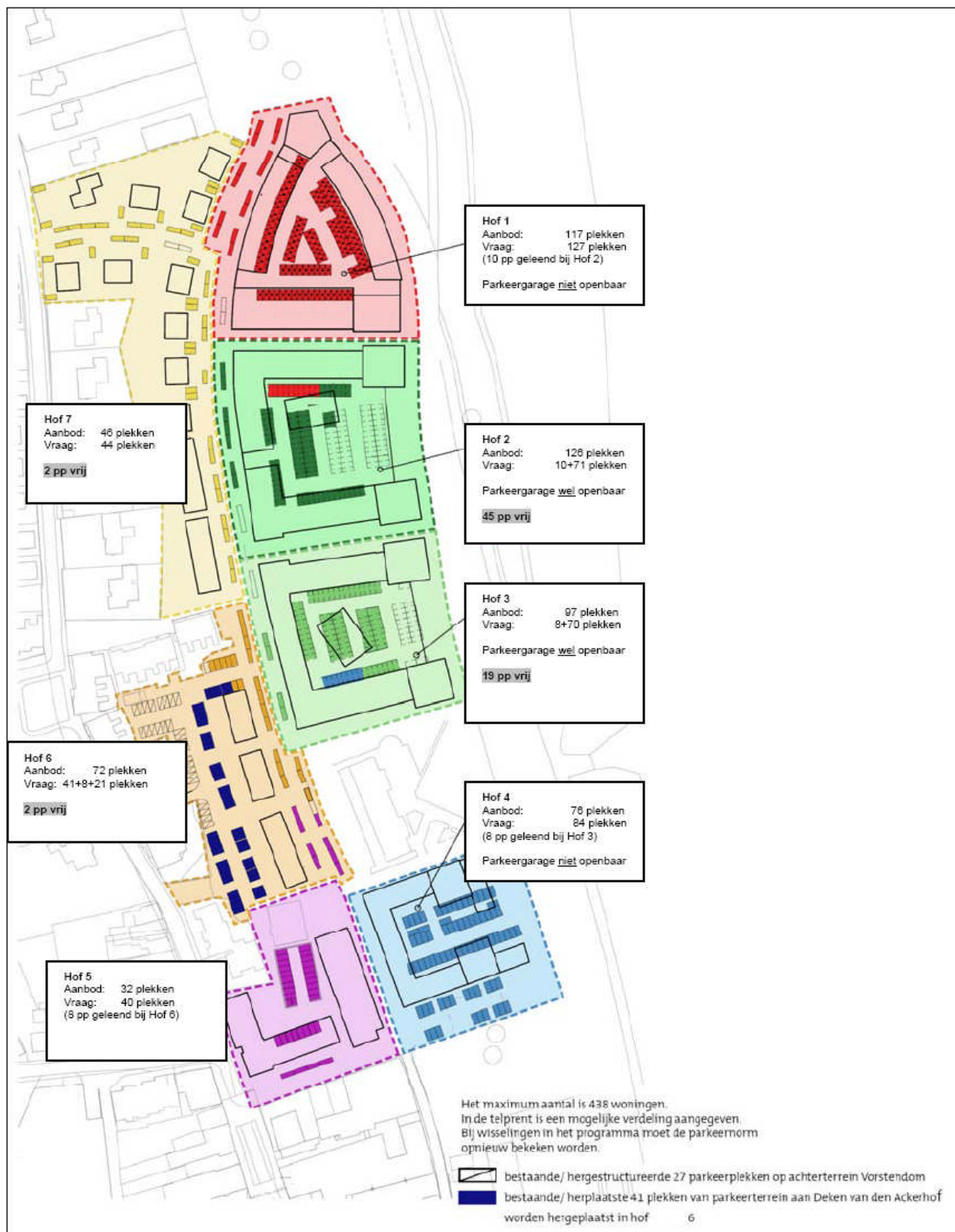
Het plangebied kent twee schaalniveaus: het dorpsniveau en het dijkniveau (zie paragraaf 3.5.5 Masterplan en beeldkwaliteitsplan). Op dorpsniveau sluit de bebouwing aan bij de bestaande dorpsbebouwing. Het dijkniveau maakt zich los van het dorp en legt de relatie met het landschap. In de zone tussen het dorpsniveau en het dijkniveau wordt het hoogteverschil overbrugt met collectieve hoven. Deze collectieve hoven zijn een opgehoogd maaiveld, waaronder geparkeerd kan worden. De hoven kijken uit over de Maas.

4.2.3 Ontsluiting en parkeren

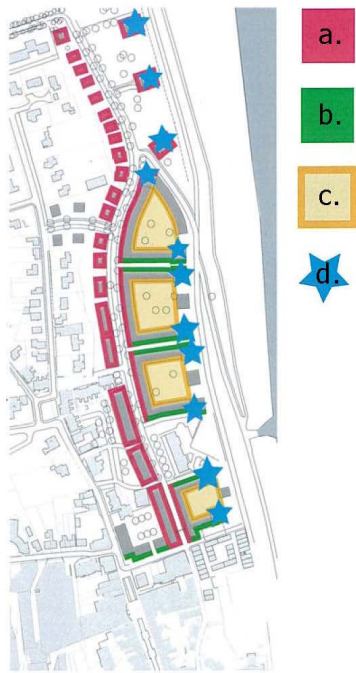
De nieuwe deelgebieden worden ontsloten via het bestaande ontsluitingssysteem. De zorgvoorzieningen en de intramurale wooneenheden worden ontsloten via de Verlengde Kerkstraat, de extramurale hofwoningen worden ontsloten via Maasboulevard en Verlengde Kerkstraat en de grondgebonden woningen worden ontsloten via de Beersebaan. De ontsluitingsroute van de torens hangt af van de plek van de betreffende toren in het plangebied.

Parkeren vindt plaats langs straten, op achterterreinen en waar mogelijk op eigen terrein of in bebouwde vorm (onder de torens en onder de collectieve hoven). De parkeernorm is vastgelegd in de nota Slim Parkeren en varieert van 0,6 parkeerplekken voor een verpleegwoning tot 1,75 parkeerplekken per vrije sector grondgebonden woning.

Om aan te tonen dat zowel aan de parkeernorm voor het plangebied kan worden voldaan, alsook dat er voldoende compensatie is in het totaalgebied Cuijkse Cantheelen voor de parkeerplaatsen die vanwege het bouwplan zullen verdwijnen, is een telprent opgesteld door Dana Ponec Architecten, die op de volgende pagina is weergegeven.



Telprent parkeerplaatsen opgesteld door Dana Ponec Architecten (VKP2)



4.3 Beschrijving van de toekomstige situatie

4.3.1 Bebouwing

De bebouwing heeft in elk van de vier deelgebieden een eigen architectonisch karakter.

- a. Het verlengde van de Kerkstraat vormt de ruggengraat van het plan. De bebouwing is lintbebouwing die in noordelijke richting qua dichtheid afneemt. De bebouwing varieert, maar is steeds kleinschalig in maximaal drie lagen. Op de hoeken zijn accenten mogelijk. Eenheid wordt bereikt door een strakke rooilijn, vlakke gevels en materialisering.
- b. De straatwanden van de dwarsstraatjes (dorpsniveau) vormen een bebouwingsensemble dat refereert aan de verenigingsbouw. De bebouwing is eenduidig, de maximale hoogte drie lagen.
- c. De hoven liggen aan de 'achterzijden' van de Verlengde Kerkstraat en de dwarsstraatjes. De gevels aan de hoven hebben een geheel ander karakter dan de dorps bebouwing (a en b). De gevels zijn open en gericht op het landschap. Per hof is sprake van een eenheid in bebouwing en dekinrichting, met name door het materiaalgebruik.
- d. De torens (dijkniveau) maken zich los van het dorp en richten zich op het landschap. De torens staan op een opgehoogd maaiveld dat uitzicht biedt over de Maas. De plint van de torens is maximaal 3 lagen hoog. De torens zelf hebben een maximale hoogte van 30 meter. De volumes zijn verticaal geled, waardoor ranke torens ontstaan met maximaal twee woningen per bouwlaag. Alle torens maken deel uit van dezelfde architectonische familie.

*Geschiedenis van Cuijk in de tijd dat hier eerst het Romeinse Castellum en later het kasteel van de heren van Cuijk het silhouet domineerden. Een stedenbouwkundige reden voor torens op deze plek is de continuïteit van een reeks markante punten die een relatie met het landschap onderhouden. De torens vormen een nieuwe stedelijkheid, een nieuw elan dat Cuijk boven het niveau van het gemiddelde dorp in de regio uit tilt.'
Uit de architectuurhistorische analyse door Erik Mattie, M&dM*



Nieuwe skyline van Cuijk

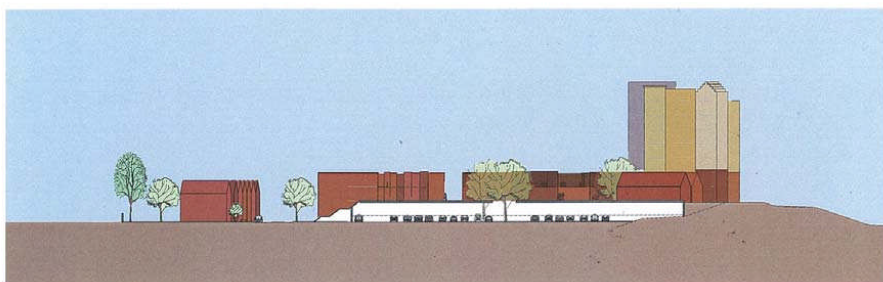
4.3.2 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte in het plangebied bestaat uit openbare verblijfsruimte, collectieve buitenruimte en privé buitenruimte.

De dijk krijgt het karakter van een openbare wandelboulevard met gras en waar mogelijk bomen in bakken. Over de dijk loopt ook de Maasboulevard, deze weg wordt heringericht als 30 km/ uurweg.

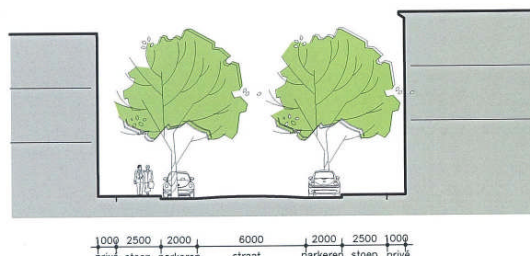
De hoven zijn collectieve ruimten voor de bewoners. Het dek van de hoven wordt gekozen in samenhang met de gevels. Een hof is nooit alleen verhard. Elk hof heeft zijn eigen groene element in de vorm van bomen, plantenbakken, klimop of sedumbepanting.

Op dorpsniveau bestaat het groen vooral uit bomen en privé tuinen. De Kerkstraat wordt begeleid door bomenrijen. Op de achterterreinen wordt geparkeerd tussen de bomen.

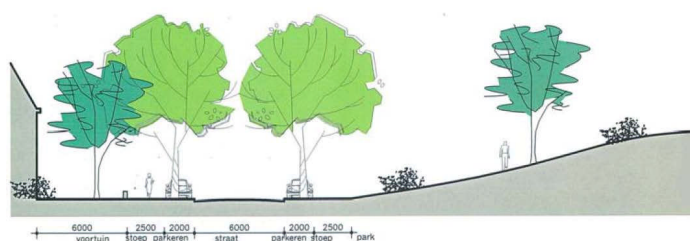


Doorsnede over tweede hof

De profielen in het Masterplan vormen de basis voor het bestemmingsplan.



Profielen Verlengde Kerkstraat



4.4 Stedebouwkundige aanvulling

Het stedenbouwkundig plan voor de Cuijkse Cantheelen heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld. Dat heeft natuurlijk zijn redenen en daarom is het ook belangrijk om deze ontwikkeling te presenteren. Derhalve is ervoor gekozen de beschrijving hierboven te handhaven en separaat de laatste inzichten te presenteren.



In de Centrumvisie over Cuijk (2002) is vastgelegd waar het centrum van Cuijk precies ligt. Het centrumgebied bestaat in deze visie uit het gebied tussen de Beersebaan en de Hapsebaan. Er werd ook vastgelegd dat dit gehele gebied zou worden gemarkeerd door een reeks slanke torens, zowel aan de noord als aan de zuid zijde van de Kerk. Daarmee worden de contouren van het centrum van Cuijk zichtbaar in het landschap.

Cuijk is een van de hoofdkernen van de landelijke regio Land van Cuijk. Voorliggend plan vormt het gezicht voor Cuijk en de provincie Noord Brabant vanuit Gelderland. Ook om deze reden is gekozen voor een stevige skyline vanuit de Maas.

In de visie Zorgvuldig wonen in Cuijk (2004) werden de basisuitgangspunten voor het betreffende plangebied ontworpen. Uitgangspunt hierbij waren de twee werelden: het kleinschalige dorp en het grootschalige landschap. In het Masterplan/ beeldkwaliteitsplan (2005) werd een schematische verkaveling voorgesteld en nadere eisen voor de dorpse bebouwing tot 3 lagen hoog en voor de 11 torens die daarboven uit zouden schieten.

4.4.1 Planbeschrijving Masterplan/ beeldkwaliteitsplan 2005

Het project Cuijkse Cantheelen bestaat uit een deel laagbouw in de vorm van hoven en grondgebonden woningen en een deel hoogbouw: torens. De laagbouw vormt een familie en de torens vormen een tweede familie. Deze reeks torens langs de Maas geven aan het silhouet van Cuijk een nieuwe karakteristiek.

Het deel laagbouw (maximaal 3 lagen hoog) sluit aan op het bestaande dorp waar woningen variëren tussen 1 laag en 2 lagen met kap. Daarnaast is in het beeldkwaliteitsplan vastgelegd dat de kleine korrel die aanwezig is in het dorp, ook wordt doorgezet in de Cuijkse Cantheelen.

Het deel hoogbouw sluit aan op de schaal van het landschap. De toren vormen bakens aan de Maas. Zo ontstaan 2 werelden; het kleinschalige dorp onder de dijk en het grootschalige landschap op de dijk.

4.4.2 Verkavelingsplan 2007

In het verkavelingsplan werd het Masterplan / Beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. De uitwerking had met name betrekking op het aantal woningen, de daaraan gekoppelde parkeernorm, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van het nieuwe verpleegtehuis. In het masterplan was het nieuwe verpleegtehuis gesitueerd op de locatie van het huidige parkeerterrein vòòr Maartenshof. In het verkavelingsplan is het verpleegtehuis verplaatst naar de hoven 2 en 3.

4.4.3 Verkavelingsplan 2010

Dit verkavelingsplan is een precisering van het verkavelingsplan van 2007. Dit was noodzakelijk als gevolg van ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen en ontwikkelingen op gebied van het parkeren.

Ruimtelijke ontwikkelingen.

Het deelgebied Parkbos maakt niet langer onderdeel uit van de planontwikkelingen van de Cuijkse Cantheelen en heeft als gevolg daarvan in afwijking op het Masterplan een andere bebouwingstypologie gekregen. Dit resulteerde in een ander silhouet langs de Maas.

In Masterplan / beeldkwaliteitsplan (2005) lag een concept van 11 torens waarbij de hoogte van de torens opliep van 7 à 8 lagen bij de meest zuidelijke toren tot 13 lagen bij de meest noordelijke toren. Met het afscheiden van het deelgebied Parkbos in 2007, waar in principe geen torens zullen verrijzen, maar een appartementencomplex, ontstond een wezenlijk anders beeld. Dit maakte van de reeks van 11 torens een reeks van 8 torens. Er lag een vraag van de provincie hoe om te gaan met de beëindiging van de reeks torens.

Ook een bergbezinkbassin, de verlegging van de weg rond het gebied van de hoge Weidjes en een hellingbaan naar de dijk, maakten het plangebied kleiner.

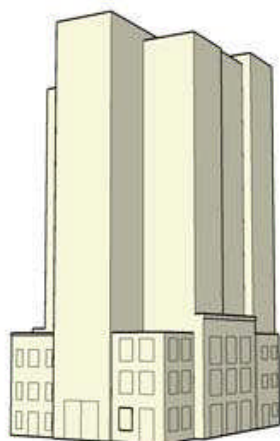
Programmatische ontwikkelingen.

In het verkavelingsplan van 2010 is rekening gehouden met een aanpassing van de woninggrootte. Werd voorheen uitgegaan van een grootte van 80 m² met losse berging, nu is rekening gehouden met een oppervlakte van 90 m², met een berging in de woning.

Ontwikkelingen op gebied van parkeren.

In het verkavelingsplan van 2007 was abusievelijk geen rekening gehouden met de 41 parkeerplaatsen gelegen voor het huidige Maartenshof. Deze parkeerplaatsen zijn nu wel in de parkeertelling opgenomen.

Voorts zijn de parkeerhoven van hof 2 en hof 3 vormgegeven met de maten van een openbare garage. De parkeerhoven van hof 1, 4 en 5 zullen functioneren als een stallingsgarage.



4.4.4 Verhoudingen en maten

Om slanke torens te vormen en geen plompe blokken is het van belang torens te bouwen die duidelijk hoger zijn dan breed. Voor alle torens gelden de zelfde maximale maten om daar mee een zekere eenheid te verkrijgen in het beeld.

Hoogte varieert tussen 8/9 lagen en 9/10 lagen (ongeveer 50%). Maximale bestemmingsplanhoogte is daarmee 30 meter. Breedte en diepte boven een hoogte van 11 meter is maximaal 17 meter.

Geleding

De torens zijn geled. Dit betekent dat zij optisch de indruk geven van een verzameling kleinere torentjes. De gevels en het volume zijn dan ook opgedeeld in kleinere eenheden. Hiermee samen hangt de eis dat de bovenste verdieping nooit geheel bebouwd is. Daardoor kan het beeld ontstaan van een trosje torens waarvan een of twee in de hoogte doorschieten.

De onderste 3 lagen van de toren horen bij de dorpse schaal. In de straat heeft men dus een straatbeeld van 3 lagen dat geheel door loopt tot aan de dijk. Wat daarboven gebeurt, vindt plaats in een andere wereld; de wereld van het landschap.

Schaalvervaging

In de torens is het exacte aantal lagen moeilijk te achterhalen dan wel te tellen. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld erkers en balkons of ramen over meerdere lagen door te laten lopen.

Materiaal en kleur

Zoals in het masterplan is omschreven; steenachtige materialen, waarbij te denken valt aan tufsteen, baksteen en andere keramische materialen die refereren aan de kleigrond van de Maas en omringende streken.



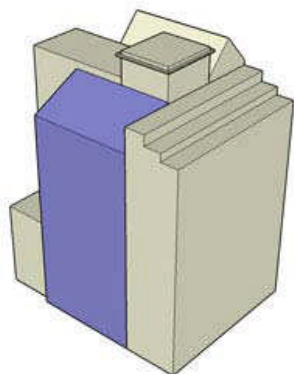
Eenheid in veelheid

De torens vormen een familie; ze lijken op elkaar maar zijn allen net even anders. Geen toren is (bijna) identiek aan een andere.

Plint en dak van de torens

Plint: tot elf meter hoort de toren bij de schaal van het dorp.

Dak: de torens krijgen een duidelijke beëindiging. Dit kan zijn in de vorm van een kapvormig dak, maar ook andere beëindigingen zoals een daklijst zijn mogelijk.



4.5 Consequenties voor de planopzet

- Doel van het plan is voorzien in voldoende geschikte woningen voor ouderen en vervanging van Maartenshof.
- De ambitie is om een woonomgeving te realiseren die geschikt is voor ouderen, maar aangenaam is voor jong en oud.
- Zorgcentrum Maartenshof en de woningen aan de Lage Weidjes en 't Bijltje worden gesloopt.
- In de woonzorgas en het plandeel "Zicht Op Parkbos" in de Cuijkse Cantheelen worden maximaal 438 + 16 -> 454 woningen en woonruimten gebouwd. Hiervan hebben er maximaal 168 een directe zorgrelatie en zijn er circa 200 geschikt om eventueel -later- als zorgwoningen dienst te doen. Voor voorzieningen is maximaal 3.300 m² beschikbaar. (Daarnaast zijn de bestaande 26 woningen van de Hoge Weidjes gehandhaafd).
- Het programma wordt verdeeld over vier deelgebieden met elk een eigen karakter: combinatie van wonen en zorg in een compacte opzet, wonen rond hoven met collectieve ruimte en voorzieningen, grondgebonden, zorgonafhankelijk wonen en zorgonafhankelijke appartementen in torens langs de dijk.
- Elk deelgebied heeft een eigen architectonisch karakter.
- Het plangebied heeft twee schaalniveaus: het dorpsniveau en het dijkniveau. De bebouwing op dorpsniveau is kleinschalig en sluit qua bouwmassa aan op de aanwezige bebouwing. De bebouwing op dijkniveau richt zich op het landschap en bestaat uit ranke torens.
- De nieuwe deelgebieden worden ontsloten via de bestaande routes de Beersebaan, Maasboulevard, Waaistraat en Kerkstraat.

- Parkeren vindt plaats op straat, eigen terrein/parkeerkelders, achterterreinen of in bebouwde vorm.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Algemeen

De ontwikkeling zoals die hiervoor zijn beschreven, zijn juridisch vastgelegd in de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Cuijk, Cuijkse Cantheelen. Hiermee wordt een juridisch-planologische titel gecreëerd voor het bouwen en het gebruik van de woningen en de overige voorzieningen die elders in deze toelichting zijn beschreven.

In dit hoofdstuk van de toelichting wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de hiervoor bedoelde juridisch-planologische titel in de regels en op de verbeelding is opgenomen.

Voor de juridische regeling is de regeling van het bestemmingsplan Katwijk NB als gemeentelijke standaard gehanteerd. Dit wil zeggen dat de regeling voor o.a. de plaatsing van bijgebouwen en het gebruik ten behoeve van een beroep of een bedrijf aan huis alsmede de mogelijkheden voor mantelzorg en de bestemmingen Verkeer en Groen zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, gelijkloidend zijn aan de regeling van het bestemmingsplan Katwijk NB. De opzet van deze werkwijze is om voor de gehele gemeente een standaardregeling te gebruiken waardoor een niet te verklaren onderscheid wordt voorkomen.

De juridische regeling bestaat zoals gezegd uit een verbeelding (plankaart) en regels). De opzet van het bestemmingsplan is om een locatie op de verbeelding op te zoeken en te zien welke bestemmingen en/of aanduidingen van toepassing zijn op de locatie. In de regels is vervolgens te vinden welke gebruiks- en bouw mogelijkheden van toepassing zijn.

5.2 Hoofdopzet

De hoofdopzet van het bestemmingsplan is globaal. Dit heeft invulling gekregen door middel van de bestemming Woongebied. Binnen deze bestemming zijn naast het wonen ook groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en voorzieningen als detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan. Deze laatste voorzieningen worden in de regeling wel beperkt (zie hierna de bespreking van de bestemming Woongebied).

Daar waar het plangebied dicht bij bestaande woningen ligt, is gekozen voor een bestemmingswijze waarin door middel van de aanduiding van een bouwvlak wordt aangegeven waar de hoofdgebouwen (de woningen) gesitueerd mogen worden. Deze wijze van bestemmen doet op deze plaats meer recht aan de belangen van omwonenden.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat in de bestemmingsregeling is gezocht naar een goede afstemming tussen de belangen van omwonenden en de flexibiliteit van het bestemmingsplan om de plannen (in de fase van ontwikkeling) verder te optimaliseren.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding staan bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen.

Bestemmingsvlakken

De bestemmingsvlakken geven de functies weer die binnen dat vlak zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld Wonen, Groen en Water. De bestemming woongebied is een globale bestemming waarin, behalve woningen, ook andere voorzieningen, groen en verblijfsgebied is toegestaan. Aan de Maaszijde zijn de dubbelbestemmingen Waterstaat - Waterkering en Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed opgenomen. Deze dubbelbestemmingen hebben tot doel om de aanwezige dijk te beschermen en de doorstroming van de Maas te waarborgen. Verder is er een dubbelbestemming opgenomen voor de archeologische waarden zoals die in het plangebied voorkomen.

Bouwvlakken

Bouwvlakken geven de zones aan waarbinnen de hoofdgebouwen van de betreffende bestemming mogen worden gerealiseerd.

Aanduidingen

Er zijn op de verbeelding (plankaart) verschillende aanduidingen opgenomen. Enkele voorbeelden zijn de aanduidingen voor de woningtypen zoals die binnen de bestemming Wonen zijn opgenomen. In de bestemming Woongebied zijn enkele belangrijke aanduidingen opgenomen. Zo staat er op de verbeelding (plankaart) een zogenaamd maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' (30 en 30 meter), met deze aanduiding wordt aangegeven waar de acht torens die binnen deze bestemming mogelijk worden gemaakt, gesitueerd mogen worden. Verder is er binnen deze bestemming een aanduiding 'centrum' opgenomen. Uitsluitend binnen deze bestemming worden zelfstandige functies als horeca, detailhandel en dienstverlening toegelaten. Buiten deze aanduiding worden deze functies uitsluitend toegestaan indien ze ondersteunend aan de functie wonen zijn.

Ook bouwhoogtes die afwijken van de algemene bouwhoogte in de regels staan met een aanduiding op de verbeelding (plankaart).

5.4 Regels

In de regels is de juridische consequentie van de bestemmingsvlakken en aanduidingen aangegeven zoals die op de verbeelding (plankaart) staan.

Algemeen

Het plangebied is hoofdzakelijk een woonwijk, deels in combinatie met zorgvoorzieningen en deels in combinatie met voorzieningen als een winkel, een kapper of een grand café. Deze laatste voorzieningen komen als zelfstandige functie voor en als ondersteunende functie aan de functie Wonen. In het eerste geval zijn de voorzieningen in de regels gebonden aan een maximaal bedrijfsvloeroppervlakte en is op de verbeelding vastgelegd waar deze functies gelokaliseerd mogen zijn.

Hieronder wordt een korte beschrijving van de in het plangebied voorkomende bestemmingen gegeven.

Centrum

Deze bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V. Dit is noodzakelijk omdat dit vigerende bestemmingsplan door een omissie voorschrijft dat er maximaal 29 woningen gerealiseerd mogen worden terwijl de bouwplannen betrekking hebben op 30 woningen.

Groen

De gronden binnen deze bestemming zien op de groenstructuur van de dijk en de omliggende gronden.

Verkeer

De hoofdverkeerstructuur is bestemd als Verkeer. In de bestemming Woongebied is het functioneel toegestaan om verkeersvoorzieningen zoals een straat, aan te leggen.

Water

Het in het plangebied aanwezige water is in dit bestemmingsplan logischerwijs bestemd als Water.

Wonen

Zoals eerder is aangegeven komen er in het plangebied twee bestemmingen voor waarbinnen Woningen en voorzieningen ten behoeve van het wonen worden toegestaan. De bestemming Wonen is meer gedetailleerd dan de bestemming Woongebied. Deze detaillering is met name zichtbaar door de bouwvlakken die in de verbeelding zijn opgenomen en zijn voorzien van een aanduiding voor de woningtypen die worden toegestaan. De hoogte van de woningen is voorgeschreven in de regels (bouwhoogte maximaal 11 meter). De afwijking van deze hoogte is aangeduid op de verbeelding. Een ander onderscheid met de bestemming Woongebied betreft het feit dat de bestemming Wonen los

van maatschappelijke en zorggerelateerde voorzieningen geen ruimte biedt voor andere functies. Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen voor het houden van een beroep of bedrijf aan huis en het bieden van mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw.

Woongebied

De bestemming Woongebied is een globale bestemming waarbinnen woningen en andere functies (horeca, detailhandel, dienstverlening en kantoor) worden toegelaten. De globale bestemming is in de regels (en op de verbeelding door middel van aanduidingen) aan grenzen gebonden zodat de voor de uitwerking van de plannen noodzakelijke flexibiliteit niet ten koste gaat van de rechtszekerheid voor omwonenden. De nadere begrenzing is onder meer vormgegeven door middel van de aanduiding 'centrum' en de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. De betekenis van deze aanduidingen is hiervoor reeds uitgelegd.

Waarde - Archeologie

Dit is een dubbelbestemming om de in het plangebied voorkomende archeologische waarden te beschermen. Deze bescherming is vormgegeven door middel van de verplichting om een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen vergezeld te laten gaan van een archeologisch onderzoeksrapport.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

De gemeente Cuijk is voor een deel onderhevig aan de Beleidslijn grote rivieren. De Maas en gronden grenzend aan de Maas maken deel uit van het stroomvoerend regime. De aan de toegelaten activiteiten gestelde beperkingen conform de Beleidslijn worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Dit is een dubbelbestemming die het oogmerk heeft om de binnen het plangebied aanwezige dijklichaam te beschermen. Deze bescherming is vormgegeven door middel van een bouwverbod. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van dit bouwverbod indien het dijklichaam door het bouwen niet onaanvaardbaar wordt aangetast. Voordat het bevoegd gezag deze omgevingsvergunning kunnen verlenen, moeten zij eerst advies vragen aan de beheerder van de waterkering.

6 UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Bodem

Voor het plangebied is historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan woonzorgzone Cuijk, Archimil, 16 maart 2006). Het historisch onderzoek is uitgevoerd op basisniveau en omvat informatie over het voormalig gebruik en de huidige situatie. Op basis van de historische gegevens zijn op de locatie zelf geen specifieke verdachte plaatsen aan te merken. Wel kent het gebied een diffuse verontreinigings situatie, met name PAK's en zware metalen.

Aanvullend op het historisch bodemonderzoek heeft veld- en laboratoriumonderzoek plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit op een van oudsher onbebouwd terreindeel en op een voormalig verharde weg door de locatie. Uit dit indicatieve onderzoek volgt dat de bovengrond van de oude weg een relatief hoog gehalte aan PAK's bevat, de ondergrond ter plaatse van de weg is licht verontreinigd met PAK's. Het grondwater is licht verontreinigd met tetrachloortheen. Bij de ontwikkeling van de locatie dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige weg.

De resultaten van het bodemonderzoek bieden geen aanleiding voor nader onderzoek naar de verontreinigingen in de grond en het grondwater. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het beoogde toekomstige gebruik van de grond.

6.2 Water

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) een Watertoets te verrichten. Grontmij heeft voor de voorgenomen ontwikkeling deze watertoets verricht (documentnummer 206577.ehv.220.M01, versie 05; d.d. 12 februari 2007), hetgeen heeft geresulteerd in onderstaande paragrafen. Deze vormen tezamen de waterparagraaf. In een water- en rioleringsplan zal het totale watersysteem in detail verder uitgewerkt worden.

Beschrijving plangebied

Het totale plangebied heeft een bruto oppervlak van circa 8 ha. Het plangebied ligt op een maaiveldhoogte variërend tussen de 11,0 en 12,0 m +NAP. De bodem van het plangebied is opgebouwd uit rivierafzettingen die gevormd zijn in het laat Pleistoceen/vroeg Holoceen. Deze afzettingen bestaan uit grof zand en grind. In de dunne deklaag van circa 1 m is matig fijn zand aanwezig dat is afgezet tijdens het Holoceen.

Het grondwater zit op een diepte van gemiddeld 8,5 m +NAP. De GHG is op basis van diverse langdurig bemeten peilbuizen in de omgeving vastgesteld op 8,7 m +NAP.

Grondwaterpieken tot 10,00 m +NAP komen voor als gevolg van kwel tijdens langdurig hoge waterstanden in de Maas.

De gemiddelde waterstand van de Maas zal na doorvoering van een peilopzet 7,95 m +NAP worden.

De doorlatendheid van de bodem is goed. Het plangebied is niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

Qua riolering is in het centrum van Cuijk grotendeels een gemengd rioolstelsel aanwezig. Alleen aan de Lage Weidjes is een gescheiden stelsel aanwezig. Aan de noordzijde nabij de huidige dijk is een regenwateruitlaat gelegen. Deze loost op een kleine afvoersloot richting de Beersebaan. Deze sloot die parallel aan de dijk ligt heeft geen afvoermogelijkheden en fungeert als zaksloot.

In de Deken van den Ackerhof bevindt zich een riooloverstort voor het gemengde stelsel. Deze overstort (drempelpeil NAP + 9,60 m) loost op de Maas. In het kader van de basisinspanning zou een randvoorziening ter beperking van de emissie uit deze overstort aangelegd moeten worden. Gezien het ruimtebeslag van een dergelijke voorziening is op dit moment nog in onderzoek of deze randvoorziening kan vervallen in het geval compenserende maatregelen worden getroffen.

Beleidskader

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, en het beleid van het Waterschap Aa en Maas bijvoorbeeld in de Keur op de Waterkeringen en de beleidsuitgangspunten voor de watertoets. Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding en is gelijktijdig met het de Waterwet op 22 december 2009 in werking treden (zie het hoofdstuk beleidskader voor relatie met Beleidslijn grote rivieren). Samengevat schrijven al deze plannen voor, dat een meer duurzaam watersysteem moet ontstaan, waarbij neerslag zoveel mogelijk moet worden vastgehouden op de plaats waar het valt, daarna moet worden geborgen en als het echt niet anders kan, mag worden afgevoerd. Water biedt daarbij een kans ter verrijking van het ruimtegebruik. Het principe van hydrologisch neutraal bouwen moet worden nagestreefd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve invloed mag hebben op de huidige (grond)waterhuishouding.

Watersysteem

Op basis van de locatiegrootte en de door het waterschap gestelde uitgangspunten met betrekking tot de maximale afvoer en de te hanteren

bui-intensiteit is de benodigde berging berekend om aan de uitgangspunten te kunnen voldoen. Het systeem moet worden gedimensioneerd op een ontwerpbui van $T = 10$ jaar. Dat betekent dat er 27,3 mm hemelwater geborgen dient te worden voor het aandeel nieuw verhard oppervlak.

Het toekomstige verharde oppervlak is digitaal bepaald op basis van de Masterplan tekening. Bij een verhard oppervlak van de nieuwbouw van 4,5 ha zou op de locatie minimaal 1.200 m² ($45.000 * 0,0273$) aan bergingscapaciteit voor opvang van hemelwater nodig zijn.

De nieuwe bebouwing in het plangebied is eenvoudig te voorzien van een gescheiden afvoer van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. In de Verlengde Kerkstraat kan een grote leiding voor de afvoer en berging van regenwater aangelegd worden. Om voldoende berging te krijgen in de regenwaterriolering is ten minste 625 m (Deken van den Ackerhof tot Beersebaan) met een diameter van bijna $\varnothing 1.500$ mm benodigd. Dit riool ligt met een normale gronddekking nog steeds boven de gemiddelde grondwaterstand. Bij voorkeur is dit daarom een IT-riolering, zodat het hemelwater vanuit het riool kan infiltreren in de bodem.

Het regenwaterstelsel dient een noodoverlaat te krijgen om in extreme situaties water op straat te voorkomen. Deze noodoverlaat kan lozen op een laag gelegen terrein op de kop van de Beersebaan waar het water tijdelijk kan worden geborgen. Het oppervlak van dit lage terreindeel is circa 1.500 m². Middels een peilregulerend kunstwerk kan vanuit deze laagte water overstorten op de doodlopende watergang tussen de Katwijkseweg en de sportvelden. Door de mogelijkheid van extra regenwaterberging kan het infiltratieriool een kleinere diameter krijgen. Een diameter van circa $\varnothing 900$ mm voor het infiltratieriool is dan voldoende.

In het huidige stedenbouwkundige plan is vooralsnog geen rekening gehouden met aanleg van nieuw oppervlaktewater. Wellicht dat in de omgeving van Parkbos (buiten het plangebied) nog een watergang aangelegd kan worden. Deze heeft als voordeel dat op eenvoudige, goedkope en verfraaiende wijze extra bergende ruimte kan worden gevonden, van waaruit regenwater kan infiltreren.

De binnenterreinen binnen het deel van het plangebied bieden mogelijkheden om bovenop de parkeerkelders groenvoorzieningen aan te leggen die het eerste deel van het water vasthouden bijvoorbeeld in de vorm van sedumdaken.

Een exacte waterbalans en de exacte invulling van het watersysteem is afhankelijk van het aan te sluiten verhard oppervlak en de beschikbare

straatlengte waarin dit regenwaterriool kan worden aangelegd. In een waterhuishoudings- en rioleringsplan zal dit verder uitgewerkt worden.

Het huishoudelijke afvalwater wordt middels een apart riool afgevoerd en aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel van de gemeente Cuijk. Aan de eisen in het kader van de ontwatering minimaal 0,70 meter ten opzichte van bouwpeil wordt ruim voldaan. Bij het afkoppelen van hemelwater zijn een aantal beperkingen in het gebruik van de openbare ruimte om de kwaliteit van het afstromende regenwater te beschermen. Te denken valt aan het gebruik van strooizout en bestrijdingsmiddelen. De beperkingen van de openbare ruimte dienen in een zo vroeg mogelijk stadium met de nieuwe eigenaren te worden besproken. De initiatiefnemers moeten hier met de toekomstige gebruikers en de gemeente Cuijk onderling afspraken over maken.

6.3 Natuurwaarden

In het kader van de Flora en Faunawet is middels een quick-scan onderzocht of in het plangebied beschermde natuurwaarden voorkomen die worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen (Beoordeling beschermde soorten locatie Woonzorgas Cuijk, Bureau Waardenburg, 25 januari 2005 en Beoordeling beschermde soorten locatie Maasboulevard Cuijk, Bureau Waardenburg, 25 januari 2005). De quick-scan omvat bronnenonderzoek van bestaande en beschikbare gegevens en een terreinbezoek op 7 juli 2004.

Het plangebied en omgeving maken geen deel uit van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet of van de ecologische verbindingzone.

Uit het bronnenonderzoek volgen drie beschermde plantensoorten en tien beschermde diersoorten. Uit het terreinbezoek blijkt dat voor beschermde planten of diersoorten in het plangebied geen geschikte habitat aanwezig is. De tuinen kunnen geschikt zijn voor mol en als foerageergebied voor algemeen voorkomende egel. De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen negatieve effecten hebben op de gunstige staat van instandhouding van mol en egel of van beschermde planten. De bebouwing in het plangebied biedt in principe geschikte verblijfplaatsen voor binnen stedelijk gebied voorkomende vleermuizen, zoals onder dakpannen. Met de sloop van gebouwen kunnen daarom mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan.

Mooiland Vastgoed is voornemens om in plangebied Lage Weidjes e.o. te Cuijk de aanwezige woningen te slopen. Voor wat betreft de aanwezigheid van vleermuizen en andere soorten is een onderzoek verricht in het verlengde van bovengenoemd onderzoek.

Ook wanneer uit de quick-scan blijkt dat er in het plangebied beschermde soorten aanwezig kunnen zijn en er voor het vaststellen of uitsluiten van

deze soorten nader onderzoek nodig is, kan worden aangegeven onder welke voorwaarden een ontheffing verkregen kan worden wanneer de betreffende soorten later daadwerkelijk worden vastgesteld. Wanneer aan die voorwaarden voldaan wordt, kan er in redelijkheid van uitgegaan worden dat een ontheffing van de Ff-wet verleend wordt. Dat kan voldoende zijn voor de toetsing van het bestemmingsplan. Het is wel van belang dat een eventueel vereist vervolgonderzoek volledig is uitgevoerd en een vereiste ontheffing van de Ff-wet is toegekend voordat met de uiteindelijke ingrepen een aanvang wordt genomen.

In overleg met de sloopaannemer en Mooiland Maasland zal elke woning voorafgaand aan en tijdens de sloop nauwkeurig worden geïnspecteerd. (ecologische begeleiding). De daaruit voortvloeiende maatregelen zullen verder worden doorgezet in nauw overleg tussen deze partijen. Indien uit de ecologische begeleiding blijkt dat samen met eventuele maatregelen een ontheffing in het kader van de Ff-wet noodzakelijk is dan zal deze worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Uit genoemd onderzoek blijkt dat het niet onaannemelijk is dat een dergelijke ontheffing verleend zou kunnen worden.

6.4 Archeologie en cultuurhistorie

De vroegste archeologische sporen in het plangebied dateren uit het Laat-Neolithicum en de Bronstijd. De sporen uit het Laat-Neolithicum bestonden uit een aantal grafheuvels en vlakgraven. Op dezelfde plek zijn in de (Midden-)Bronstijd een aantal grafheuvels aangelegd. Ook gedurende de IJzertijd werden de doden hier begraven. Uit het Laat-Neolithicum en de Bronstijd zijn geen nederzettingssporen aangetroffen. Het is aannemelijk dat deze in de nabije omgeving wel aanwezig zijn. De enige tot nu toe bekende nederzettingssporen uit de IJzertijd bestaan hier uit twee spiekers, hetgeen betekent dat de huizen in de buurt, dat wil zeggen ten noorden, westen of zuiden van deelgebied centrum, gezocht moeten worden. In het centrum en de nabije omgeving zijn sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van nederzettingen uit de IJzertijd, de periode direct voorafgaand aan de Romeinse tijd.

In de 17^e en 18^e eeuw stonden de ontwikkelingen in het teken van de Tachtigjarige oorlog en het bestrijden van wateroverlast, in de 19^e en 20^e eeuw stond de ontwikkeling van nijverheid en industrie voorop.

Archeologische verwachting en waardering

De archeologische verwachtingen binnen het bestemmingsplangebied zijn (naar periode):

- Prehistorie: sporen van bewoning, begraving en off site fenomenen als akkers, greppels, palissades, omwallingen;
- Romeinse tijd: Romeinse grafvelden langs de uitvalswegen;
- Middeleeuwen: resten van een nederzetting gelegen bij of naast het voormalige castellum.

Deze nederzetting ontwikkelde zich, mogelijk zonder hiaten, tot het middeleeuwse Cuijk;

- Vanaf de 17e eeuw: met name infrastructurele wijzigingen.

In het selectieadvies worden de waarderingstabellen voor de verschillende deelgebieden van de Maasoeverzone per archeologische periode weergegeven. Alle perioden vanaf de prehistorie tot de 17e eeuw scoren hoog op de criteria 'schoonheid, herinneringswaarde, fysieke en inhoudelijke kwaliteit', waardoor de uiteindelijke conclusie is dat de archeologische waarden 'behoudenswaardig' zijn. Deze waardering betekent behoud c.q. bescherming van archeologische resten ter plaatse ofwel, wanneer toch bodemversturende activiteiten gaan plaatsvinden, dat alle archeologische resten volledig opgegraven, onderzocht en gedocumenteerd moeten worden alvorens bouwactiviteiten mogen plaatsvinden.

In het selectiebesluit wordt aangegeven dat indien fysieke bescherming niet mogelijk is er moet worden opgegraven, maar dan alleen indien door onderzoek voldoende onderzoeksvragen beantwoord kunnen worden. De onderzoeksvragen, per periode en deelgebied aangegeven in het selectiebesluit, zijn daarmee de eisen geworden die worden gesteld aan de te nemen maatregelen.

Voor delen van het plangebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Bodemversturende activiteiten kunnen daardoor niet plaatsvinden zonder dat hiervoor een aanlegvergunning is verkregen. Deze aanlegvergunning wordt pas verleend als voor eventuele archeologische resten aantoonbaar de vereiste beheersmaatregelen zijn getroffen om de archeologische waarden veilig te stellen.

6.5 Geluid

De Wet geluidhinder hanteert het begrip zones. Deze zones zijn van rechtswege bepaald. Binnen een zone geldt een onderzoeksplicht naar de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten en terreinen. Alle wegen met een wettelijke maximumsnelheid van 50 km/u of hoger beschikken over een zone. De breedte van de zone is onder andere afhankelijk van het aantal rijstroken.

De regels van de Wet geluidhinder komen in een aantal gevallen aan de orde bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze gevallen zijn: a) Het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, voor

- a) zover deze in de zones weg- of railverkeerslawaaï of industrielawaaï worden geprojecteerd/ mogelijk gemaakt;
- b) het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen;
- c) Reconstructie van wegen;

De situaties a) en c) zijn voor het plangebied van toepassing.

Bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten

In het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Beersebaan, de Maasboulevard, de Verlengde Kerkstraat en de Grotestraat.

De Maasboulevard is bij verkeersbesluit van 9 april 2009 aangewezen als 30 km/uur gebied. De Verlengde Kerkstraat en de Grotestraat worden nog aangewezen als 30 km/ uur gebied. De regels van de Wet geluidhinder zijn daarom voor deze wegen niet van toepassing.

Voor de Beersebaan zijn de regels van de Wet geluidhinder wel van toepassing. De geluidbelasting van een aantal woningen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt overschrijdt mogelijk de grenswaarde. Daartoe is voor dit plan een aanvullend onderzoek gedaan door de RMB. Een verzoek om hogere grenswaarden is destijds voor een aantal woningen aan de Merlettenhof (Beersebaan) vastgesteld. Een eventuele ontheffing moet verkregen zijn voor vaststelling van bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen. De resultaten van het onderzoek van RMB worden aan het eind van deze paragraaf weergegeven.

Reconstructie

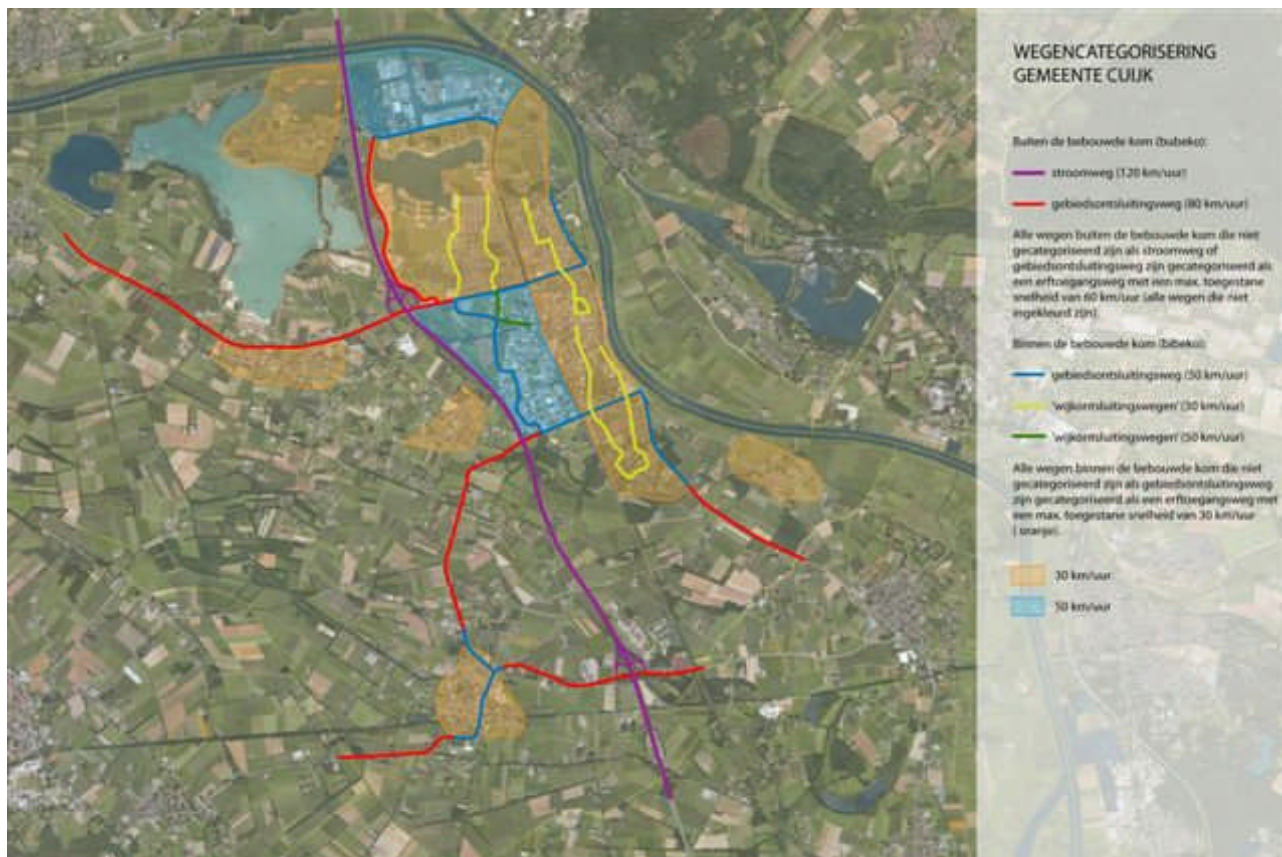
De Maasboulevard wordt autoluw gemaakt. Doordat de Maasboulevard autoluw wordt gemaakt nemen de verkeersstromen elders in Cuijk toe. Goudappel Coffeng heeft deze verkeersstromen in beeld gebracht.

Indien de geluidbelasting van een woning met 2 dB(A) of meer toeneemt als gevolg van wijzigingen aan een reeds bestaande weg, is sprake van een reconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Door het Regionaal Milieubedrijf (RMB) is bekeken of sprake is van reconstructie.

Op de Heerstraat, de Maasboulevard, de Katwijkseweg en een deel van de Beersebaan neemt de geluidbelasting af als gevolg van het verkeersluw maken van de Maasboulevard. Op de Grotestraat, de Jan van Cuijkstraat, de Hork, de Hapsebaan, de Irenestraat en de Sint Annastraat neemt de geluidbelasting iets toe, echter minder dan 2 dB(A). Van reconstructie is hier geen sprake. Alleen op de Lavendel en de Raamweg neemt de geluidbelasting met meer dan 2 dB(A) toe. De geluidbelasting is niet zo hoog dat de maximaal toelaatbare waarde wordt overschreden.

Voor de Maasboulevard is bij verkeersbesluit van 9 april 2009 tot het instellen van 30 km. Dit betreft echter niet de gehele Maasboulevard, maar uitsluitend het gedeelte in de kern (bij de kade). Het instellen van

30 km voor de gehele Maasboulevard is opgenomen in het Verkeersveiligheidsplan 2008. Dit plan is in november 2008 vastgesteld en bevat beleid over de Wegencategorisering van Cuijk (zie figuur).



Aanvullend akoestisch onderzoek RMB

In opdracht van de gemeente Cuijk heeft het RMB een akoestisch onderzoek uitgevoerd met als doel het bepalen van de toekomstige geluidbelasting van het plan Cuijkse Cantheelen als gevolg van het verkeer op de Beersebaan, Katwijkseweg, Maasboulevard, Vorstendom, 't Bijltje en Zandkampen. Voor het onderzoek zijn geluidcontouren gemodelleerd met een rekenprogramma.

Uit de aangeleverde gegevens van de gemeente Cuijk blijkt dat de planlocatie op grotere afstand dan 25 meter uit de weg-as van de Beersebaan ligt. Wanneer de woningen op een afstand van meer dan 25 meter van de weg-as van de Beersebaan gerealiseerd worden zal de geluidbelasting van de Beersebaan en Katwijkseweg in 2020, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, ter hoogte van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De woningen kunnen voor wat betreft het aspect geluidhinder op deze locatie gerealiseerd worden. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde aangevraagd te worden.

6.6 Bedrijvigheid in de omgeving

In de omgeving van het plangebied staan geen bedrijven die van invloed zijn op de plannen voor de woonzorgas. Omgekeerd hebben de plannen ook geen nadelige effecten op de bedrijfsvoering van in Cuijk aanwezige bedrijven.

Het plangebied valt binnen het obstakelgebied/ aanvlieggebied en radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Bouwwerken hoger dan 170 meter + NAP vormen een belemmering voor het obstakelgebied/ aanvlieggebied, bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringsgebied.

Het peil in het plangebied is 12 meter + NAP.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die een belemmering kunnen vormen voor vliegbasis Volkel.

6.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risico's die daaraan verbonden zijn, moeten beheersbaar blijven. Door RMB is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's die van invloed zijn op het plangebied (Beoordelingsrapport Externe veiligheid woonzorgzone en parkbos in Cuijk, 22 mei 2006). Daarbij is onderscheid gemaakt in vervoer van gevaarlijke stoffen over het water en de weg en de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen.

Vervoer over het water

Het plaatsgebonden risico als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over water is bepaald met de Risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland (AVIV, 20 februari 2003). Het plaatsgebonden risico 10^{-6} , 10^{-7} en 10^{-8} per jaar is 0 meter gemeten van zowel de oever als het midden van de Maas. Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, gelet op de invoering van het Basisnet, in werking getreden. De circulaire gaat er vanuit dat op deze vaarweg de plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn komt. Er is geen belemmering voor het bestemmingsplan als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over water.

Vervoer over de weg

Op dit moment is slechts beperkt inzicht in de routes, aard en omvang en ontwikkelingen in de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen vanwege het feit dat:

- De uitgevoerde tellingen alleen een globaal inzicht geven in het transport van gevaarlijke stoffen doordat deze slechts gedurende een korte periode zijn uitgevoerd.

- De tellingen alleen grote doorgaande wegen betreffen en kleinere provinciale en gemeentelijke wegen, zoals de Beersebaan en de Maasboulevard, buiten beschouwing worden gelaten.

De transportstromen over de gemeentelijke wegen zullen naar verwachting kleiner zijn dan de stromen over de rijkswegen en de provinciale wegen die in de landelijke studie ANKER (COEV) zijn beschouwd. De externe veiligheidsrisico's zullen naar verhouding daarom ook geringer zijn. Op voorhand worden daarom niet of nauwelijks overschrijdingen van de normen voor het plaatsgebonden en groepsrisico verwacht op de gemeentelijke wegen.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende risicovolle bedrijven die effect kunnen hebben op het plangebied:

- Sportcentrum De Kwel, Sint Annastraat 1.
- Blokland Coldstores, Simon Homburgstraat 14.
- Nutricia Cuijk BV, Grotestraat 91.

In het zwembad van Sportcentrum De Kwel is een chloorbleekloog tank aanwezig van 1500 liter die een toxische wolk kan veroorzaken. De kans hierop is echter zo klein dat het plaatsgebonden risico 0 meter is. Sportcentrum De Kwel is geen inrichting in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Derhalve is er geen invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord hoeft te worden. Het zwembad van het sportcentrum vormt geen belemmering voor de plannen.

Binnen Blokland Coldstores is een ammoniakinstallatie aanwezig voor het koelen en vriezen van producten, de inhoud van de koelinstallatie is 3500 kg ammoniak. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen. Het bedrijf valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het groepsrisico vormt geen belemmering, omdat er geen invloedsgebied aanwezig is.

Binnen Nutricia Cuijk BV is een ammoniakinstallatie aanwezig voor het koelen van producten. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen. Het bedrijf valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het groepsrisico vormt geen belemmering, omdat er geen invloedsgebied aanwezig is.

Kabels en leidingen

Uit de geldende bestemmingsplannen blijken in (de omgeving van) het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig te zijn die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.

6.8 Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit vormt de vertaling van de Europese richtlijn. In het besluit zijn kwaliteitsnormen opgenomen voor luchtkwaliteit en regels

voor te nemen maatregelen in gevallen waarbij de luchtkwaliteit niet voldoet aan de gestelde normen. Het besluit bepaalt dat overheden rekening moeten houden met de regels met betrekking tot luchtkwaliteit.

Door RMB is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied (Luchtkwaliteitonderzoek masterplan Maasoeverzone, RMB, 28 juni 2006). De plannen voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit.

6.9 Verkeersmodelberekeningen

In de huidige situatie is de Maasboulevard een drukke, doorgaande weg waar een maximum snelheid geldt van 80 km/ uur. Om een fysieke relatie met de Maas te kunnen leggen is het nodig om de Maasboulevard autoluw te maken en in te richten als 30 km/ uurgebied. Hiertoe wordt de aansluiting Heerstraat- Maasboulevard (ten zuiden van het centrum, buiten het plangebied) omgelegd via de Hapsebaan. Vanuit de Kerkstraat wordt richting de Beersebaan een nieuwe weg aangelegd (de Verlengde Kerkstraat). De Kerkstraat wordt ter hoogte van de Maasstraat afgesloten voor doorgaand verkeer.

Goudappel Coffeng heeft met modellenberekeningen onderzocht wat de gevolgen zijn van het autoluw maken van de Maasboulevard en het toevoegen van woningen en voorzieningen in het plangebied op de wegen in Cuijk (Verkeersmodellenberekeningen masterplan Maasoeverzone, Goudappel Coffeng 26 april 2006). Onderzocht zijn de prognoses voor de verkeersintensiteiten voor 2020 op basis van autonome groei, inclusief de plannen voor de woonzorgas en Parkbos (buiten plangebied) en exclusief de plannen voor de woonzorgas en Parkbos. De berekeningen zijn gemaakt met het verkeersmodel Noordoost-Brabant.

Op basis van de verkeersmodellenberekeningen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de plannen voor de woonzorgas en Parkbos nadelige gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling in de kern Cuijk. De herinrichting van de Maasboulevard heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteit op de Maasboulevard sterk afneemt en de verkeersdruk op het wegennet in het centrum van Cuijk toeneemt. Gezien de ruimtelijke impact van het totale masterplan is nader onderzocht in hoeverre de huidige verkeerscirculatie in het centrum van Cuijk nog past bij het toekomstige verkeersbeeld (Impact Masterplan Maasoeverzone op centrum Cuijk, Goudappel Coffeng, 2 februari 2007). In de rapportage wordt geconcludeerd dat de bereikbaarheid, met name door de toename van verkeer in het centrum, iets zal verminderen als gevolg van de ontwikkelingen op basis van het Masterplan. Dit alles ligt op de rand van het toelaatbare en baart niet direct zorgen, er worden geen grootschalige verkeersproblemen verwacht. Maatregelen zijn niet strikt noodzakelijk, goede maatregelen zijn bovendien moeilijk te realiseren en wegen niet op tegen negatieve neveneffecten als omrijdbewegingen en verkeer op ongewenste plaatsen. Aanbevolen

wordt om bij de uitvoering van het Masterplan de verkeerssituatie te monitoren.

De rapporten Verkeersmodellenberekeningen masterplan Maasoeverzone en Impact Masterplan Maasoeverzone op centrum Cuijk van Goudappel Coffeng is als losse bijlage bij de toelichting toegevoegd.

6.10 Handhaving

De geldende bestemmingsplanvoorschriften in het plangebied zijn sterk verouderd. De regeling komt op verschillende plaatsen niet overeen met de werkelijke situatie, waardoor geen goede basis bestaat voor handhaving. Deze vorm van handhaving voldoet niet aan de moderne maatstaven en de wens van de gemeente om een actieve wijze van handhaven voor te staan. Voorliggend bestemmingsplan biedt de gemeente, binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, de benodigde handvatten om de beoogde functies en bebouwing in het plangebied te realiseren, de leefbaarheid in het plangebied te garanderen en de kwaliteit van de bebouwing te handhaven. De gemeente bereidt op dit moment actueel handhavingsbeleid voor, waarin zij de wijze aangeeft waarop in de gemeente Cuijk wordt gehandhaafd.

6.11 Consequenties voor de planopzet

- Op basis van bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor het beoogde toekomstige gebruik van het plangebied.
- Paragraaf 6.2 omvat de waterparagraaf, er worden geen belemmeringen verwacht.
- De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van mol en egel of van beschermde planten en vleermuizen.
- In het plangebied bevinden zich mogelijk archeologische waarden die behoudenswaardig zijn. Voor delen van het plangebied zijn daarom de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.
- Ten tijde van vaststelling zal worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder.
- Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die een belemmering kunnen vormen voor het obstakelgebied/ aanvliegebied en radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel.
- In de nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor die de ontwikkelingen in het plangebied belemmeren of waarvoor de ontwikkeling een belemmering vormen.
- Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmeringen voor de plannen.
- De plannen voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit.

- Als gevolg van het autoluw maken van de Maasboulevard zal de verkeersdruk in het centrum van Cuijk toenemen, er worden echter geen problemen verwacht.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Om alle belangstellenden te informeren over de plannen voor de woonzorgas en Parkbos zijn in november 2005 twee drukbezochte informatiebijeenkomsten gehouden. Vanuit de bevolking kwamen geluiden dat de bebouwing in het gebied Parkbos te massief gevonden werd, met name de plinten onderaan de woontorens. Het gebied Parkbos maakt geen deel uit van het plangebied. Om de transparantie tussen dorp en Maas te vergroten zijn de plinten en tussengelegen dijkwoningen geschrapt uit de plannen. Het Masterplan en het beeldkwaliteitsplan, zijn hierop aangepast. Het Masterplan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan.

7.2 Inspraak en overleg

Op basis van de inspraakverordening Cuijk is voor bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen.

De resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg zijn vastgelegd in het "Eindverslag inspraak en wettelijk vooroverleg" (bijlage bij bestemmingsplan).

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Het plan Maasoeverzzone betreft een gemeentelijk, reeds geactiveerd, grondexploitatiecomplex. Het plan is opgenomen in het gemeentelijk beleidsproduct Bouwgrondexploitatie. Deze Bouwgrondexploitatie wordt jaarlijks door het college geactualiseerd en door de raad vastgesteld.

De boekwaarde van het plan per 1 januari 2006 is € 750.328,- voordelig. De Netto Contante Waarde per 1 januari 2006 bedraagt negatief € 152.768,-. Het plan wordt financieel-economisch uitvoerbaar geacht. Voor een nadere toelichting en onderbouwing van de grondexploitatieberekening wordt verwezen naar de Beleidsanalyse grondexploitatie 2006 (hoofdstuk 5) van de gemeente Cuijk.